

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3949番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3950番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3951番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 644.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 |
| | 家屋 番号 | 3951番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 196.96平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物件目録

5 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地

家屋 番号 3951番の2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.61平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.66平方メートル



物件明細書

令和 5年 7月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 高橋 一 禎

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4, 5】
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 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3949番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3950番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3951番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 644.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 |
| | 家屋 番号 | 3951番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 196.96平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地

家屋 番号 3951番の2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.61平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.66平方メートル





令和4年(ケ)第66号
令和6年1月30日受理
令和6年3月4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 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3949番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3950番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3951番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 644.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 |
| | 家屋 番号 | 3951番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 196.96平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地

家屋 番号 3951番の2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.61平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.66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ところ、物件4及び5の本各建物に外壁や屋根等に亀裂や損傷は見られなかったが、物件4の建物内部の砂壁に亀裂や表面が剥がれている部分が複数箇所見られたが、軽微で建物使用には特に問題はないと思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

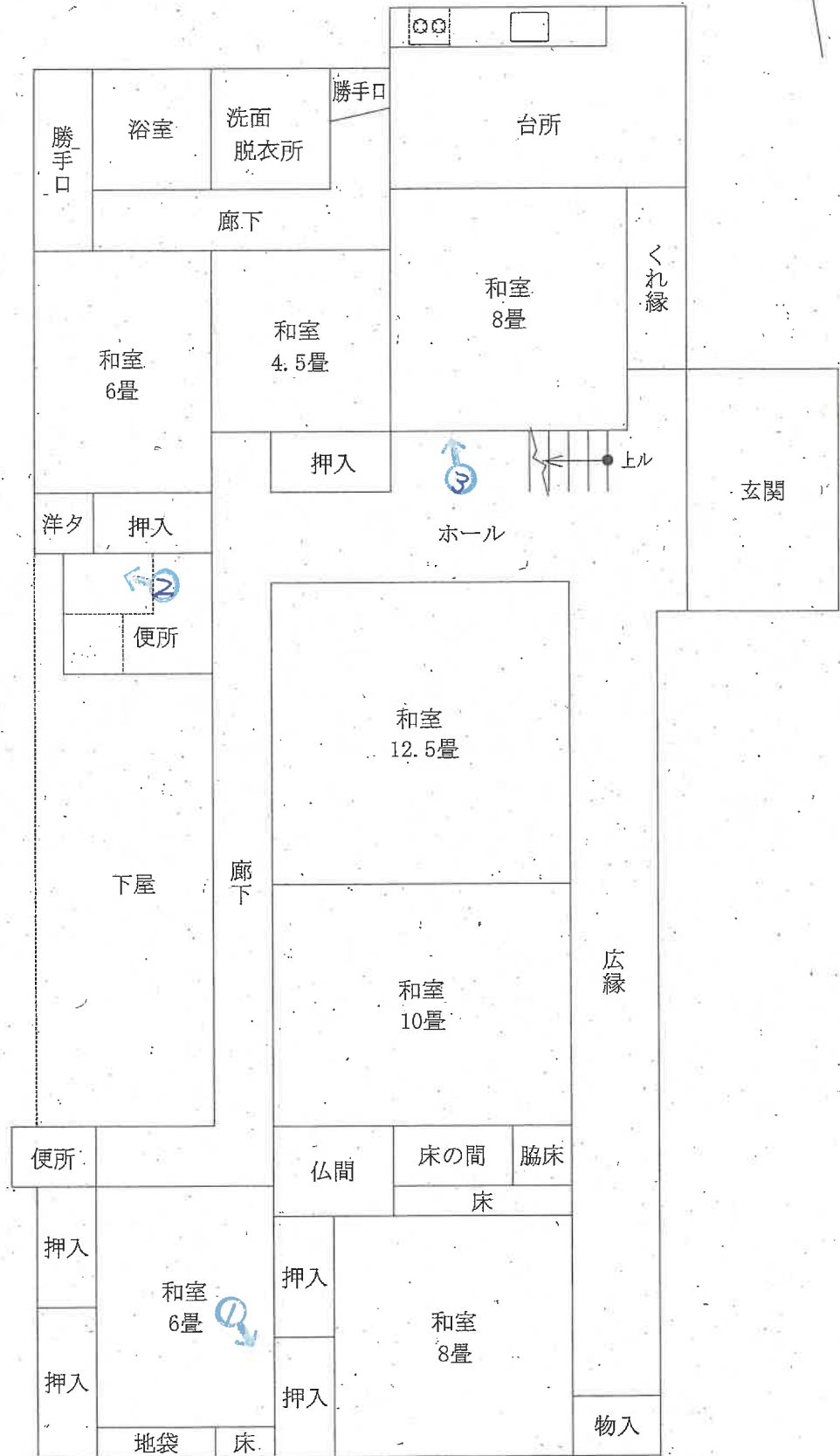
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月28日(水) 11:00 - 11:30	物件所在地	全戸不在、外観調査、立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月28日 目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせて立ち入った。</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

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

1階



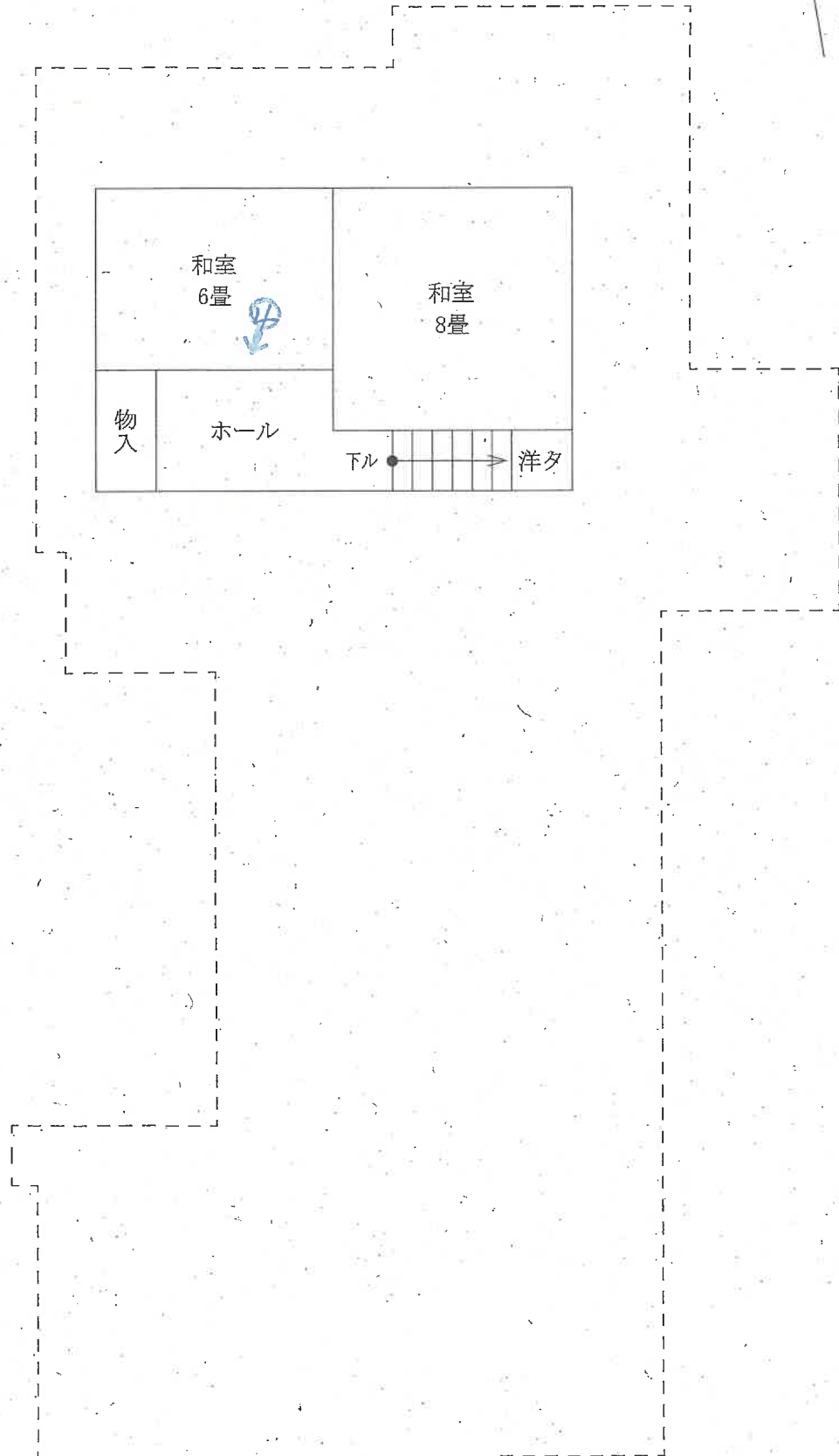
印は写真撮影位置、方向
(5枚目)

評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向
(6枚目)

評価人作成

写真 1



写真 2



(7 枚目)

写真 3



写真 4





令和4年(ケ)第66号
令和5年5月31日受理
令和5年6月20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 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3949番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3950番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 294.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阿賀野市外城町 |
| | 地 番 | 3951番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 644.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 |
| | 家屋 番号 | 3951番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 196.96平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地

家屋 番号 3951番の2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.61平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.66平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	阿賀野市外城町4番22号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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物件4, 5の建物を所有し、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	物件2の土地の一部は、畑(家庭菜園)として利用されている。														
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居宅(非居住)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															
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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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	阿賀野市外城町4番22号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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物件4, 5の建物を所有し、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	物件2の土地の一部は、畑(家庭菜園)として利用されている。														
建物	物件5														
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; margin-left: 10px;"> <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倉庫・物置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	附属建物符号1の屋根裏部分に物置がある(構造及び床面積において考慮せず)。														
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

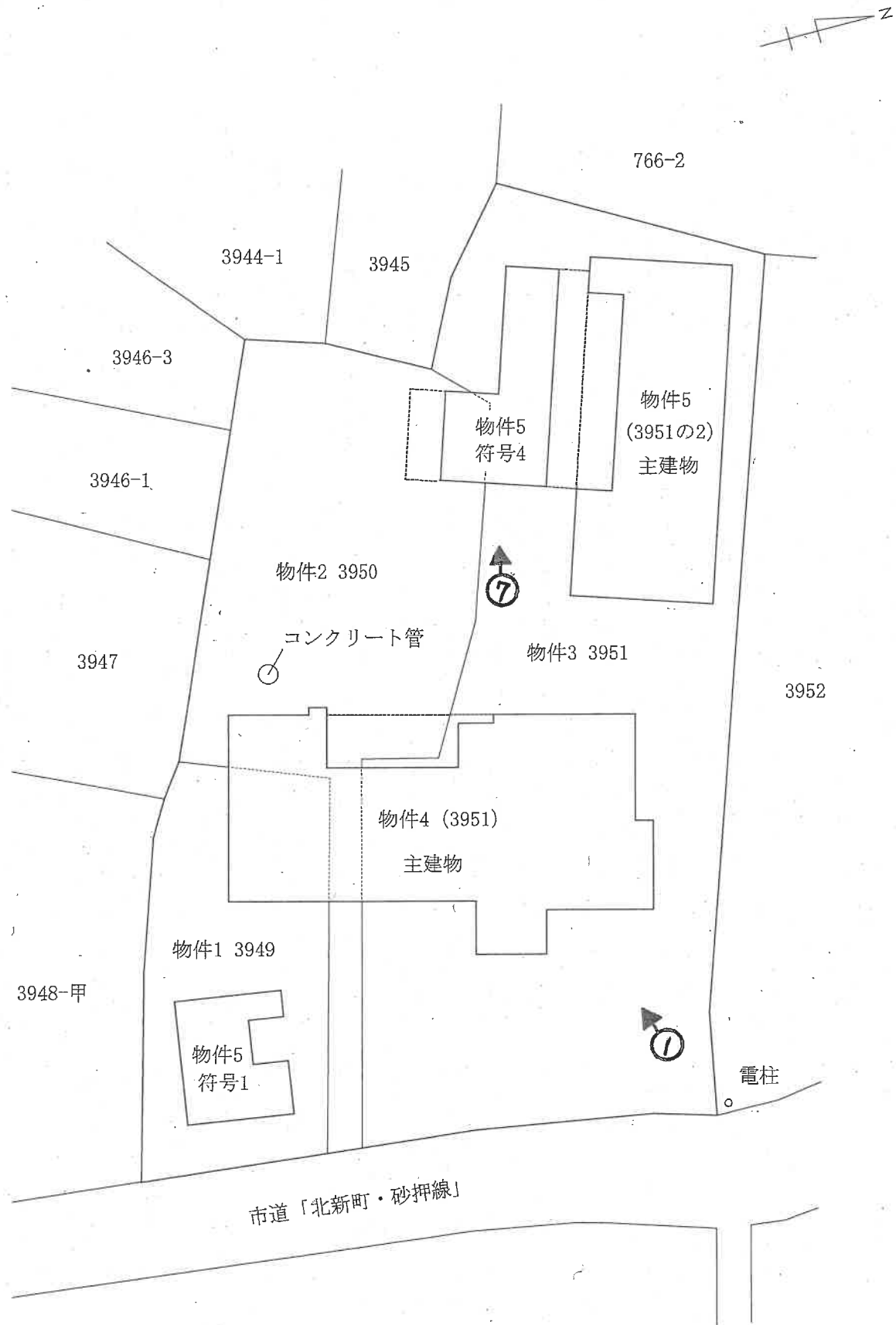
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	Bは亡くなった父である。 物件1～3の土地に関して境界争いはない。 今は物件4、5の建物には住んではないが、出入りはしている。 土地建物に関する貸し借りはない。 奥の畑を作っているのは私である。自家用の野菜を育てている。 入口付近に設置してある電柱は、当方ではなく、隣の敷地内だと思う。

(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5月31日(水) 13:23-13:40	新潟地方法務局新津支局	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
5年5月31日(水) 14:13-14:30	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
5年5月31日(水) 14:41-15:03	阿賀野市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
5年6月1日(木) 8:30-8:39	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
5年6月2日(金) 9:05-9:10	当庁	Aから電話聴取、調査期日を調整
5年6月16日(金) 9:55-11:10	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

土地建物位置関係図 (概略 S≒1:300)



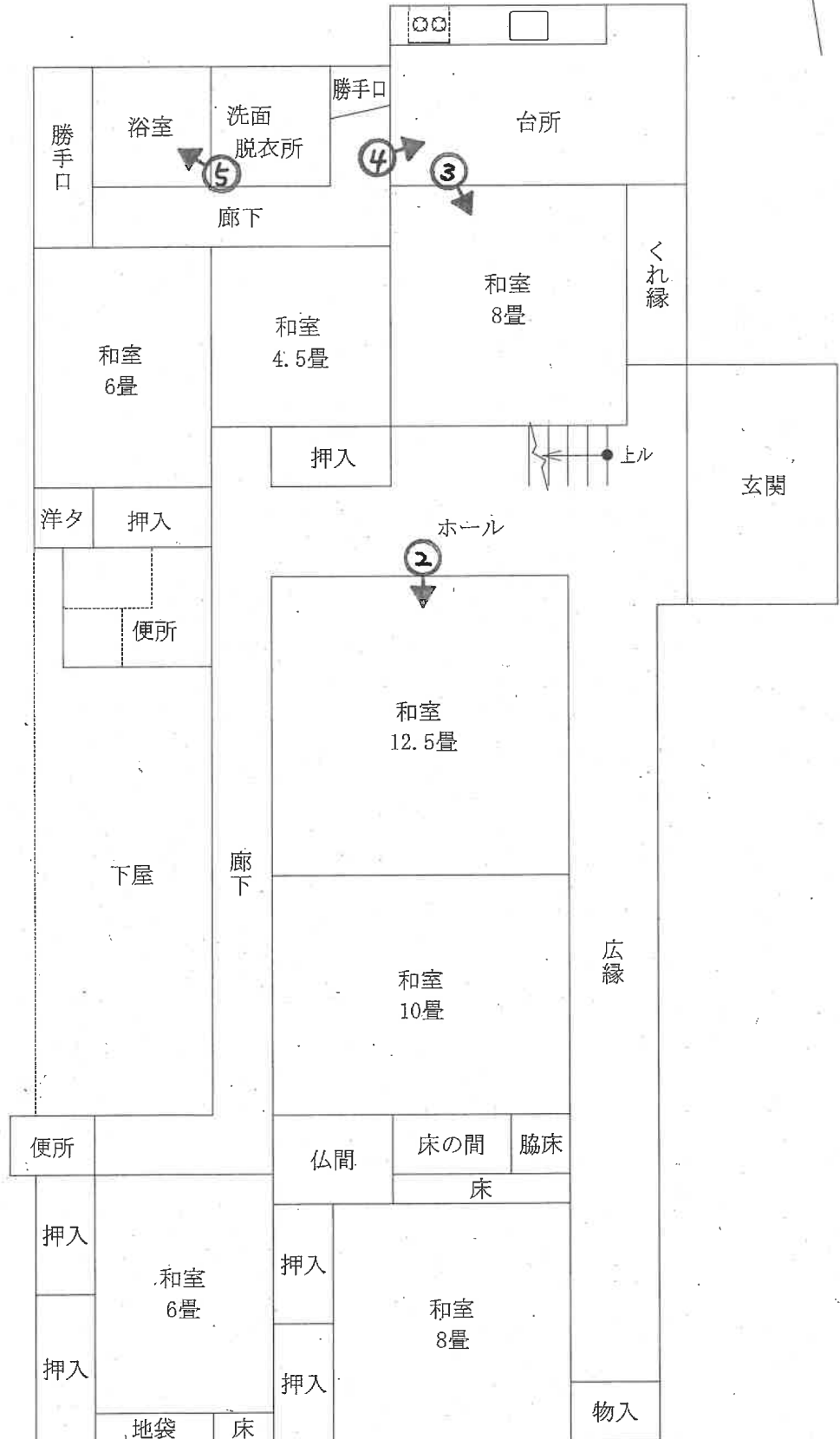
評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

1階



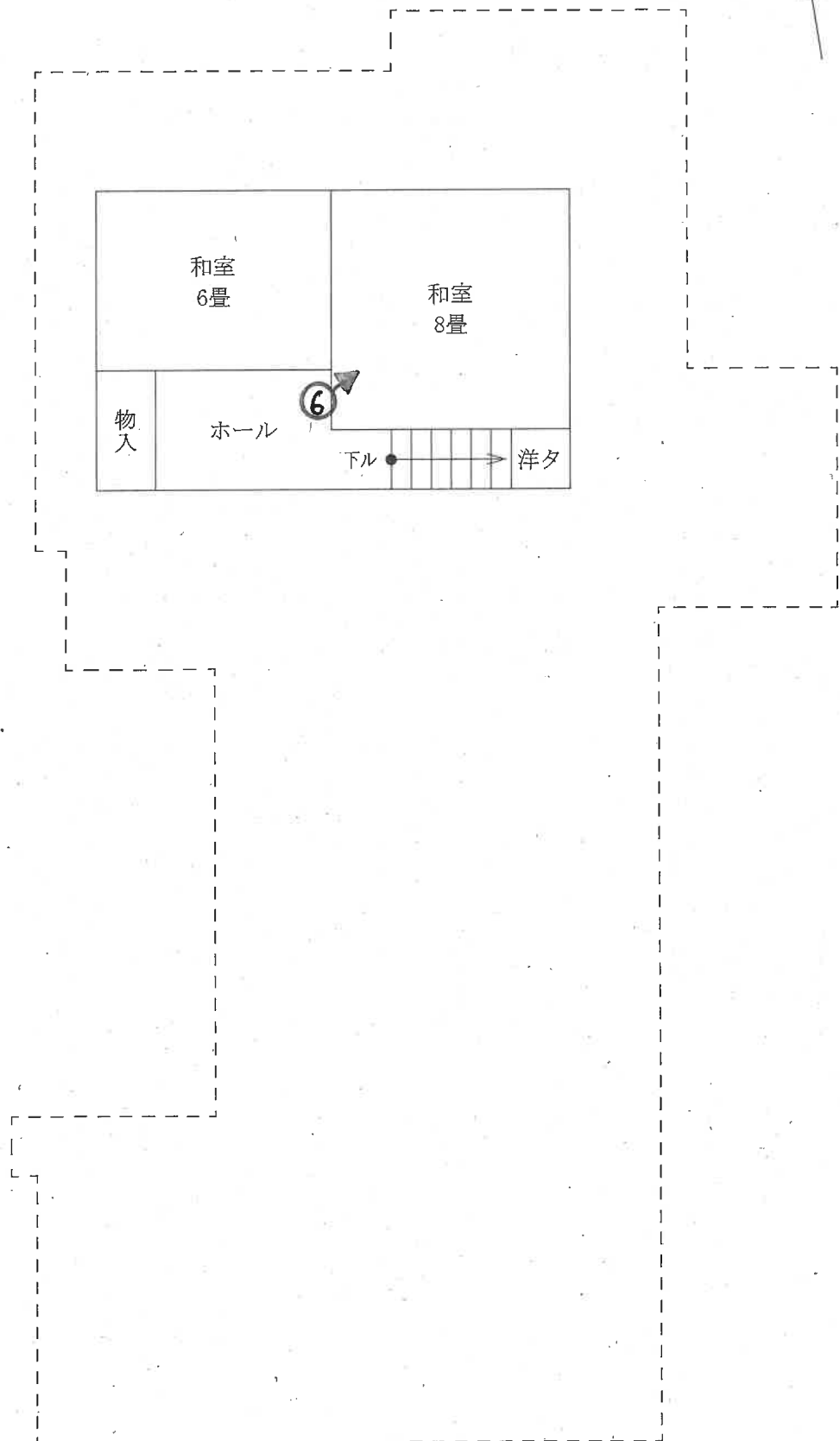
評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

2階



評価人作成

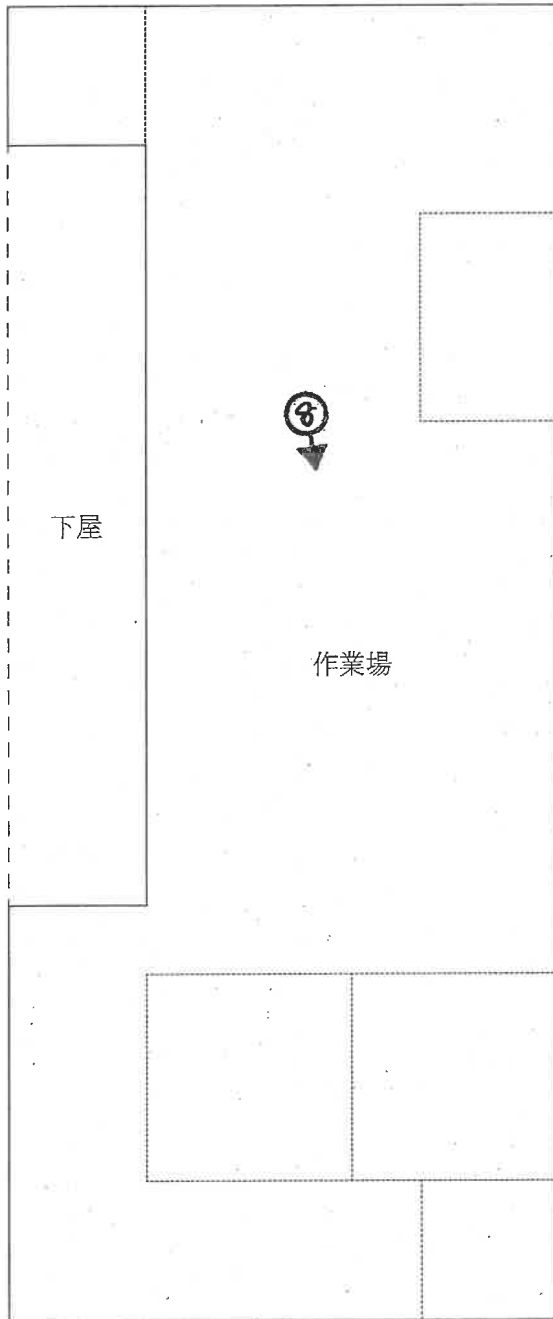
⇒ 印は写真撮影位置、方向

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

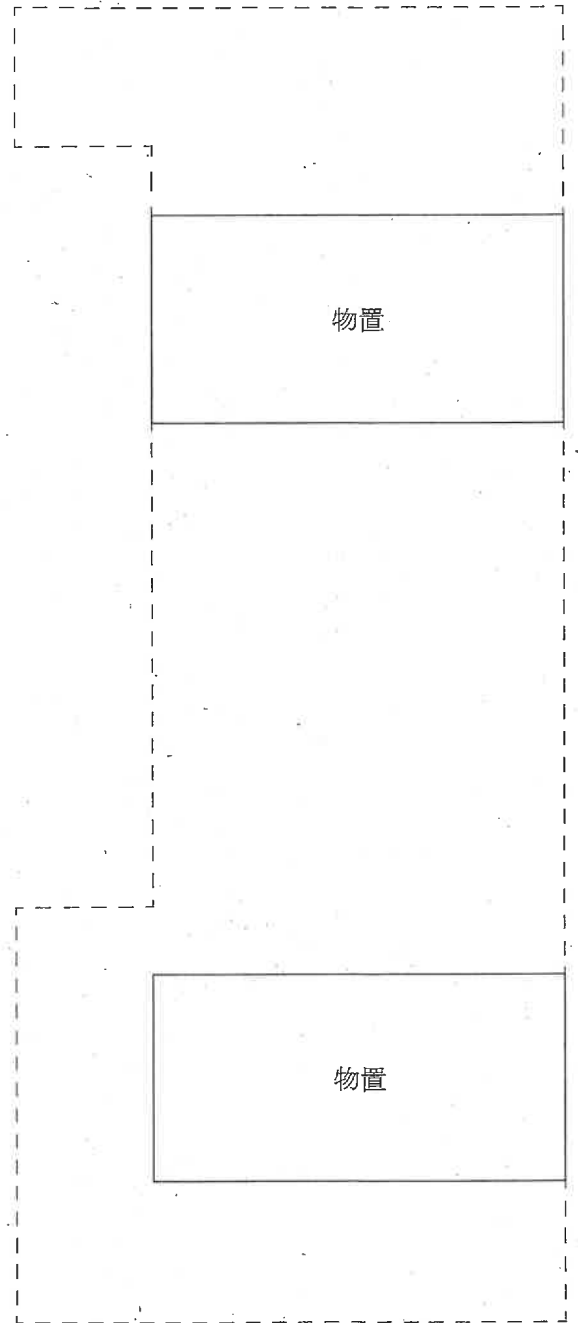
物件5 3951番の2 主建物



1 階

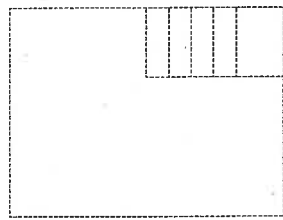


2 階

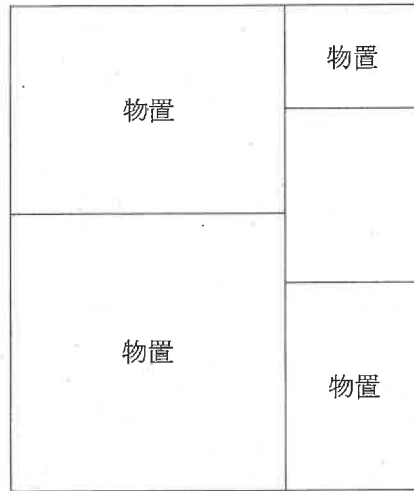


概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

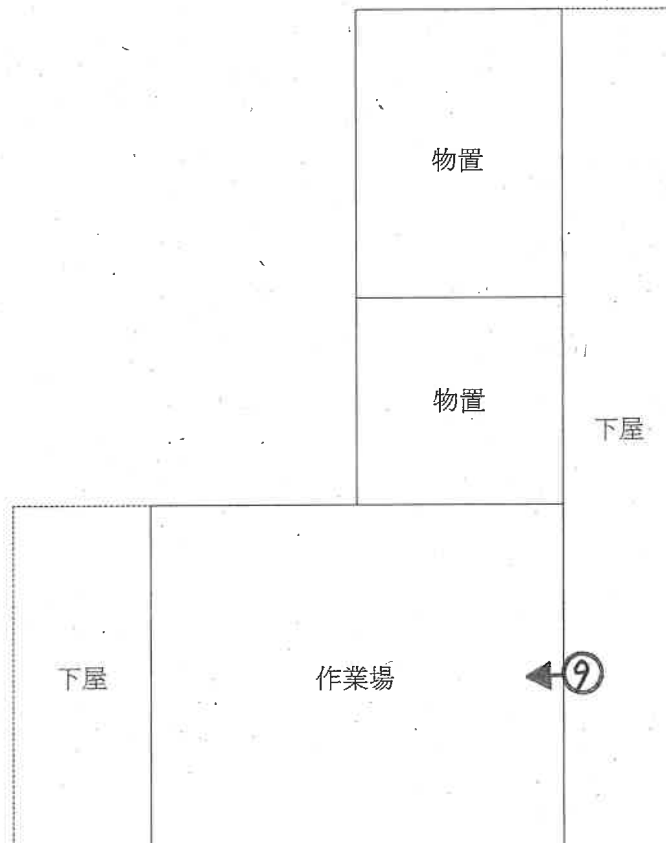
物件5 3951番の2 附属1建物



(屋根裏)



物件5 3951番の2 附属4建物



評価人作成

➡ 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



令和 4 年 (ケ) 第 66 号
令和 6 年 2 月 28 日 現地調査
令和 6 年 3 月 4 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

近 藤 伸 二

I 目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	阿賀野市外城町 3949番 宅地 161.98平方メートル	・同左
2	所在地 地目 地積	阿賀野市外城町 3950番 宅地 294.21平方メートル	・同左
3	所在地 地目 地積	阿賀野市外城町 3951番 宅地 644.62平方メートル	・同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 3951番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 196.96平方メートル 2階 33.12平方メートル	・同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 3951番の2 作業所 木造瓦葺2階建 1階 107.65平方メートル 2階 29.81平方メートル	・同左
5-1	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造瓦葺平家建 30.61平方メートル	・同左
5-4	符号 種類 構造 床面積	4 物置 木造瓦葺平家建 42.66平方メートル	・同左

Ⅱ 平成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対象不動産への影響

1 本件土地建物等について、目視によって被害状況を確認した結果は、以下の通り。

① 物件1～3(土地)

傾きや隆起等の損傷は見られない。

② 物件4(建物)

建物内部については、1階中央部の便所の内壁に僅かな亀裂が見られたほか、内壁の砂壁が僅かにはがれている箇所が散見された。また2階ホール部分の床の一部が僅かに傾いているが、建物全体の床の傾きは見られなかった。建物外部については、基礎部分や外壁に目立った損傷は見られないが、玄関上部の漆喰に僅かな剥がれやひびが見られた。

③ 物件5(建物)

附属建物も含めて老朽化した建物であり、地震の影響によると思われる破損や傾きは見られなかった。

2 能登半島地震及びそれ以降の余震による対象不動産への影響について

以上により、目視した範囲において、地震等の影響による明らかな損傷等は見られず、内壁等の損傷も僅かであることから、本件土地建物等の評価内容及び評価額について見直しは不要と判断した。

以上

令和 4年(ケ)第 66号

求 意 見 書

近 藤 伸 二 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)。

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

近藤伸二



令和 4年 (ケ) 第 66号

物 件 目 録

- 1 所 在 阿賀野市外城町
地 番 3949番
地 目 宅地
地 積 161.98平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市外城町
地 番 3950番
地 目 宅地
地 積 294.21平方メートル
- 3 所 在 阿賀野市外城町
地 番 3951番
地 目 宅地
地 積 644.62平方メートル
- 4 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地
家屋 番号 3951番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 196.96平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和 4年 (ケ) 第 66号

物 件 目 録

5 所 在 阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地

家屋 番号 3951番の2

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.65平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.61平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.66平方メートル



令和 4 年（ケ）第 66 号
令和 5 年 6 月 16 日 現地調査
令和 5 年 6 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

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,040,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 920,000 円
2(土地)	金 1,670,000 円
3(土地)	金 3,670,000 円
4(建物)	金 1,480,000 円
5(建物)	金 1,300,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3土地の内訳価格は物件4～5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4～5建物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。

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 地目 地積	阿賀野市外城町 3949番 宅地 161.98平方メートル	・同左
2	所在地 地目 地積	阿賀野市外城町 3950番 宅地 294.21平方メートル	・同左
3	所在地 地目 地積	阿賀野市外城町 3951番 宅地 644.62平方メートル	・同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 3951番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 196.96平方メートル 2階 33.12平方メートル	・同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿賀野市外城町3951番地、3949番地、3950番地 3951番の2 作業所 木造瓦葺2階建 1階 107.65平方メートル 2階 29.81平方メートル	・同左

番号	所在等	登記簿上	現況
5-1	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造瓦葺平家建 30.61平方メートル	・同左
5-4	符号 種類 構造 床面積	4 物置 木造瓦葺平家建 42.66平方メートル	・同左
番号	特記事項		
2	<p>物件2土地の西側が畑(家庭菜園)として利用されているほか、中央部に大きな梅の木が存する。また、南東側に直径1.3m程度の井戸のようなコンクリート管が存するが、所有者によれば、井戸として利用されてはおらず、肥料置場として使われていたものではないかとのことである。(土地建物位置関係図参照)</p>		

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

物件1～3(土地)

位置・交通	JR羽越本線「水原」駅の北東方、道路距離にして約1.9kmに位置し、市営バス「水原代官所前」バス停まで約500mである。
付近の状況	近隣地域は、水原地区中心部に近接する農家住宅地域である。地域内は規模の大きいやや雑然とした画地が多く、小中学校やスーパー等の利便施設からやや遠いことから、生活利便性はやや劣る地域である。
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 非線引都市計画区域 用途地域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 なし
画地条件	東側が接道する間口約31.5m、奥行約45mの不整形の中間画地で、地勢はほぼ平坦、接面道路とは等高に接面している。
接面道路	東側が幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接道している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3土地は、物件4及び5建物の敷地として利用されている。隣接地は、南側に集会場が存するほかは、ほぼ農家住宅の敷地として利用されている。
供給処理施設	上水道 有り ガス 無し 下水道 有り(但し接続していない)
特記事項	特に無し。

2 建物の概況及び利用状況

物件4(建物)

区分	主 である 建 物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上) 昭和51年12月20日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 木板張り 天 井 化粧合板等 内 壁 砂壁等 床 畳等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 便所は汲み取り式である。
床面積(現況)	1階 196.96㎡、2階 33.12㎡、延べ 230.08㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 9K
品 等	普通程度
保守管理の状態	著しく劣る(特記事項参照)。
建物の利用状態	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体に、襖や障子、畳等の汚れや傷みが見られる。 ・玄関ホール北側の和室のくれ縁部分の窓ガラスが大きく割れており、雨水の侵入により床が腐食している。また西側の下屋と廊下の間の窓ガラスが数か所割れており、ガムテープで補修されている。

物件5(建物)

区分	主 である 建 物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上) 築年月日不詳、昭和35年8月10日増築 昭和51年3月10日主たる建物に変更 経 過 年 数 名寄帳より90年以上と推定 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 木板張り 天 井 あらわし、木板等 内 壁 あらわし、合板等 床 土間、木板等 設 備 電気設備 そ の 他 なし
床面積(現況)	1階 107.65㎡、2階 29.81㎡、延べ 137.46㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 作業所 間 取 り 概略間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	著しく劣る。
建物の利用状態	所有者が作業場として占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に通じる階段は無い。 ・ 1階北側に大型の乾燥機が存する。

物件5(建物)

区分	符 号 - 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上) 築年月日不詳 経 過 年 数 名寄帳より150年以上と推定 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 木板張り 天 井 木板等 内 壁 木板等 床 土間、木板等 設 備 なし そ の 他 なし
床面積(現況)	30.61㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 概略間取図参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状態	所有者が倉庫・物置として占有している。
特 記 事 項	・南東側部分に屋根裏(物置)が存し、階段で上り下りができるようになっている。

物件5(建物)

区分	符 号 - 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) 昭和9年月日不詳新築 経 過 年 数 約89年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦葺 外 壁 土壁 天 井 木板等 内 壁 木板等 床 土間、木板等 設 備 なし そ の 他 なし
床面積(現況)	42.66㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 概略間取図参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状態	所有者が物置等として占有している。
特 記 事 項	特に無し

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

物件1～3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	18,800	0.9	161.98	0.8	2,190,000
2	18,800	0.9	294.21	0.8	3,980,000
3	18,800	0.9	644.62	0.8	8,730,000
計	—	—	1,100.81	—	14,900,000

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(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価調査基準地「阿賀野(県)－9」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した価格} \\ 24,600 \text{ 円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div & & & & 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 環境条件等を考慮 +30

イ 個別格差 : 形状劣る ▲0.1

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数や維持管理の状態を考慮▲0.2

② 物件4～5(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を考慮した上、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。

なお、物件5の各建物については築年数が経過し、維持管理の状態が劣ることから備忘価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	121,000	230.08	0.5	140,000
5	—	137.46	—	10,000
5-1	—	30.61	—	10,000
5-4	—	42.66	—	10,000
5計		210.73		30,000

ウ 現価率

物件4 経過年数 約47年、経済的残存耐用年数 0年、観察減価率 90%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価率}90\%)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,190,000	0.3	法定地上権	660,000
2	3,980,000	0.3	法定地上権	1,190,000
3	8,730,000	0.3	法定地上権	2,620,000
計	14,900,000			4,470,000

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	2,190,000	－ 660,000	/	1.0	0.6	920,000
2	3,980,000	－ 1,190,000	/	1.0	0.6	1,670,000
3	8,730,000	－ 2,620,000	/	1.0	0.6	3,670,000
4	140,000	＋ 2,330,000 ※	/	1.0	0.6	1,480,000
5	30,000	＋ 2,140,000 ※	/	1.0	0.6	1,300,000
一括価格 (合計)						9,040,000

※ 敷地利用権価格を物件4及び物件5の各建物の建付面積で按分した。

$$\text{物件4} : 4,470,000 \text{円} \times 196.96 \text{m}^2 \div 377.88 \text{m}^2 \approx 2,330,000 \text{円}$$

$$\text{物件5} : 4,470,000 \text{円} \times 180.92 \text{m}^2 \div 377.88 \text{m}^2 \approx 2,140,000 \text{円}$$

建付面積の合計

$$\begin{array}{rcccccc} \text{物件4} & & \text{物件5主} & & \text{物件5-1} & & \text{物件5-4} & & \text{建付面積合計} \\ 196.96\text{m}^2 & + & 107.65\text{m}^2 & + & 30.61\text{m}^2 & + & 42.66\text{m}^2 & = & 377.88\text{m}^2 \end{array}$$

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 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.4

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「阿賀野(県)－9」

- 所 在 : 阿賀野市外城町354番1「外城町20－41」
- 価 格 : 24,600円/㎡
- 位 置 : JR羽越本線「水原」駅まで道路距離約1.5kmに位置する。
- 価 格 時 点 : 令和4年7月1日
- 地 積 : 337㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水
- 街 路 条 件 : 西側約5.5mの舗装市道に接面
- 用途指定等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
- 地域の概要 : 一般住宅が多く、事業所や空地もある住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以上

位置図



対象不動産

地価調査基準地

平成 年 月 日

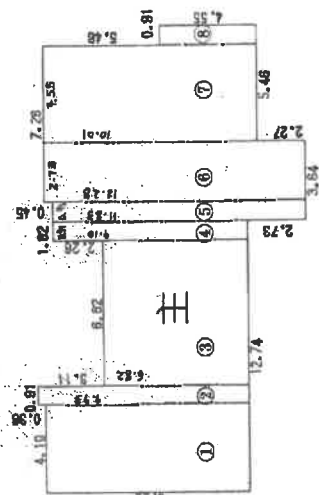
424

建物図面

家屋番号 3951

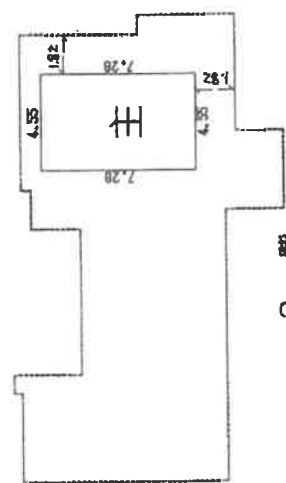
建物の所在 北蒲原郡水原町外城町3951番地・3949番地・3950番地
阿賀野市

各階平面図



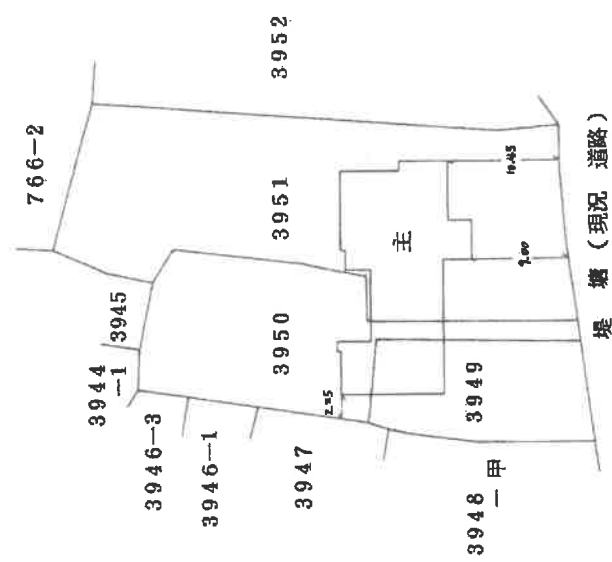
1 階

主	1階	延床積
①	4.10 × 3.55 =	98.1550
②	0.91 × 9.99 =	9.0983
③	8.82 × 6.82 =	48.5124
④	0.91 × 8.10 =	8.2810
⑤	0.91 × 11.85 =	10.7653
⑥	2.73 × 12.28 =	33.5244
⑦	4.55 × 10.01 =	45.5455
⑧	0.91 × 4.55 =	4.1405
合 計		196.8804
取 巻 積		196.88 m ²



2 階

主	2階	延床積
①	4.55 × 7.28 =	33.1240
②	0.91 × 33.1240 =	30.1240
③	0.91 × 33.12 =	30.12 m ²



堤 塘 (現況 道路)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 5 月 23 日 (作製)

作製者

新海県土地家屋調査士会 209072

登記年月日：平成19年6月1日

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。
(新潟県地方務局新津支庁管轄)
令和 5 年 6 月 19 日 新潟県地方務局

登記官

A3判をA4判に縮小

平成29年七月九日 登記

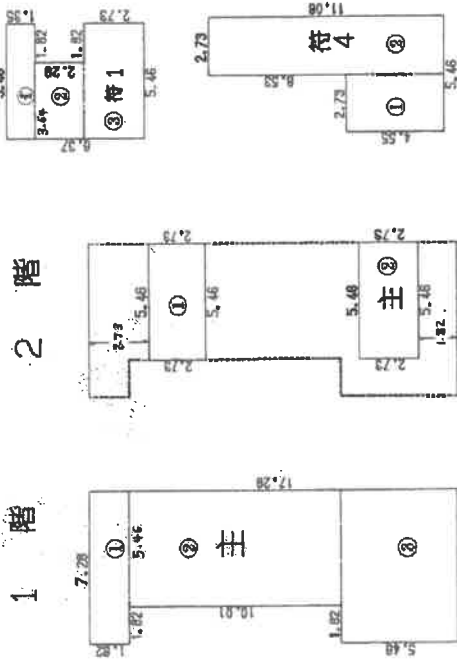
425

建物図面

家屋番号 3951番の2

建物の所在 北相馬郡水原町外城町3951番地・3949番地・3950番地・3950番地
阿賀野市

各階平面図



符 1 求積数

①	1.35 × 5.48 =	7.3710
②	2.28 × 3.64 =	8.3058
③	2.73 × 5.48 =	14.9058
合 計		30.6124
床 面 積		30.61 ㎡

符 4 求積数

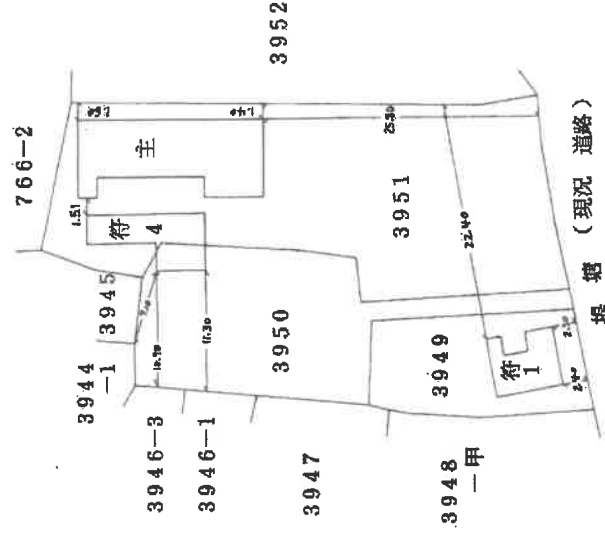
①	2.73 × 4.55 =	12.4215
②	2.73 × 11.00 =	30.2400
合 計		42.6615
床 面 積		42.66 ㎡

主 1階 求積数

①	1.82 × 7.28 =	13.2496
②	10.01 × 5.48 =	54.6548
③	5.48 × 7.28 =	39.7488
合 計		107.6530
床 面 積		107.65 ㎡

主 2階 求積数

①	2.73 × 5.48 =	14.9058
②	2.73 × 5.48 =	14.9058
合 計		29.8116
床 面 積		29.81 ㎡



製作者

年 6 月 22 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会 209073

縮尺 1/500

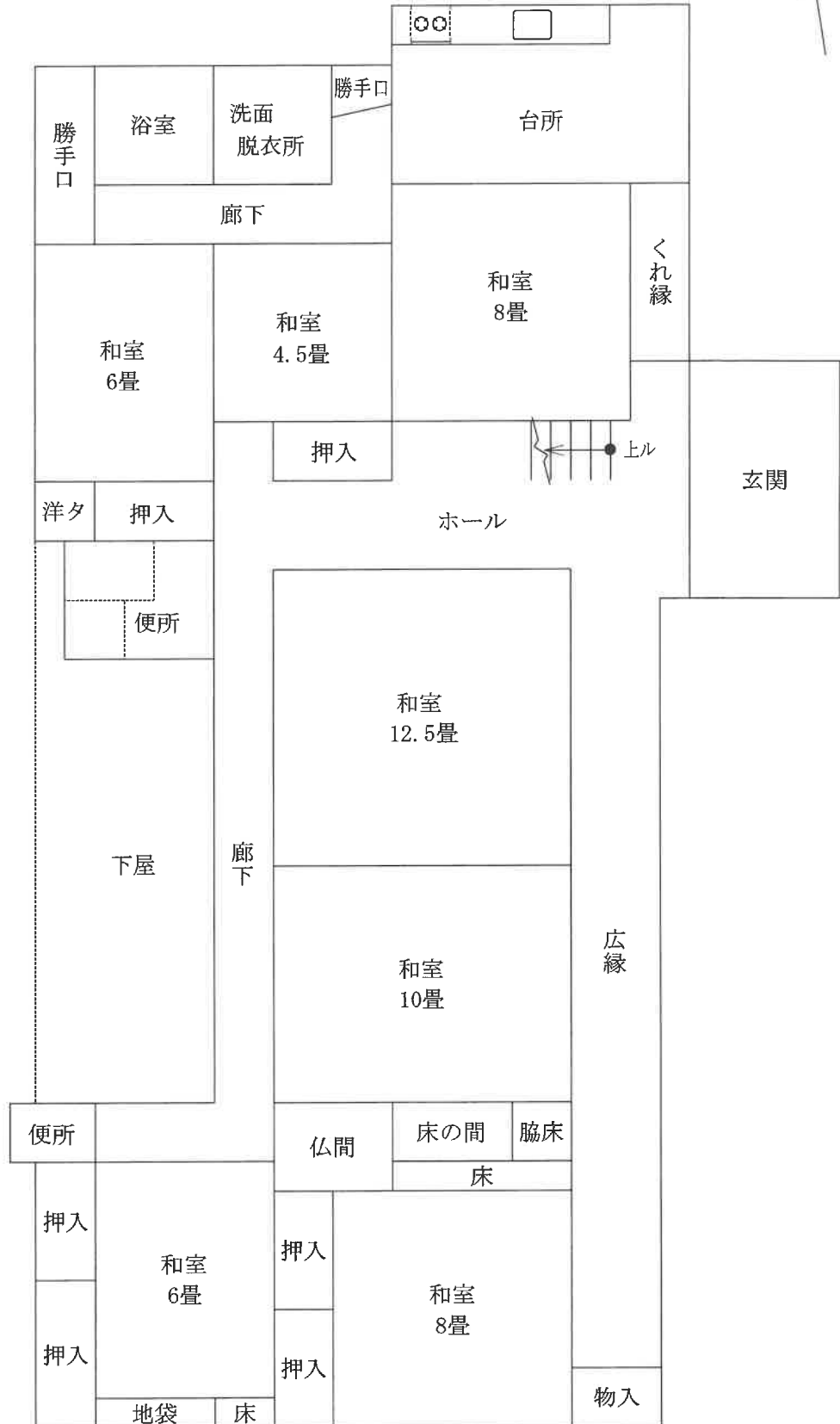
令和5年6月19日 新潟地方支局 登記官

A3判をA4判に縮小

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

1階

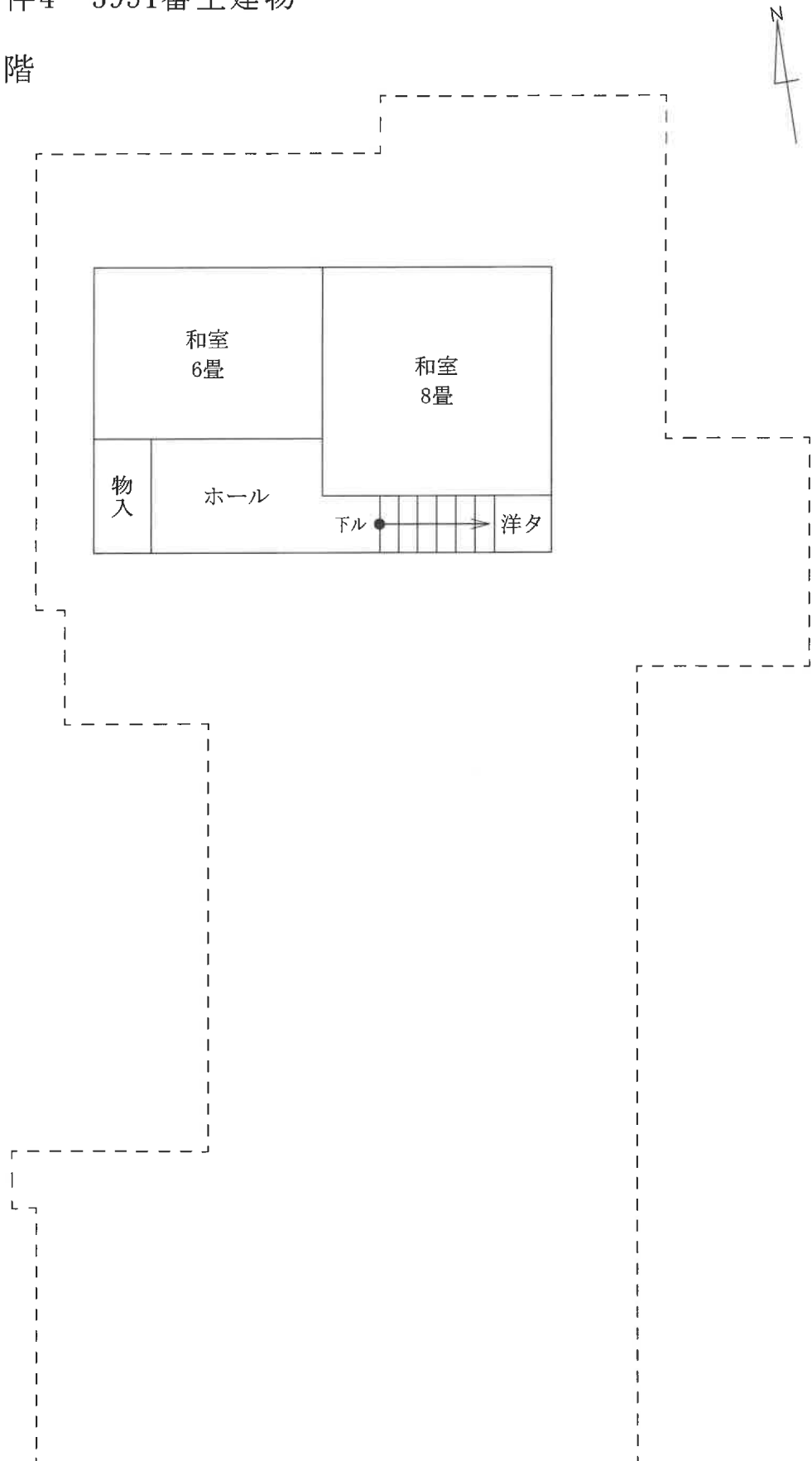


評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件4 3951番主建物

2階



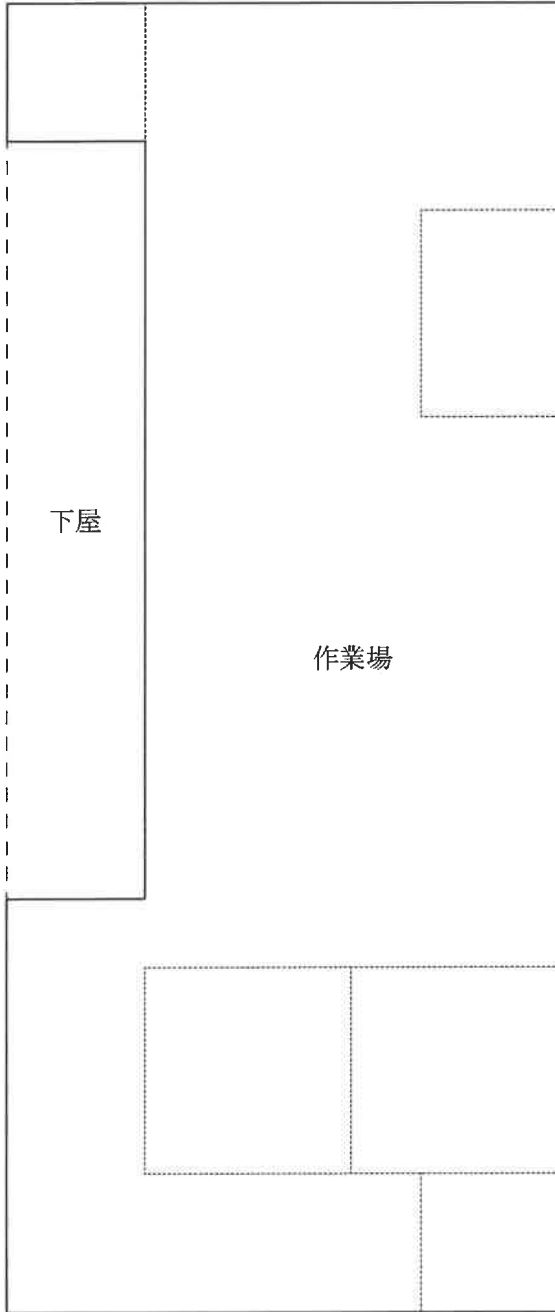
評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

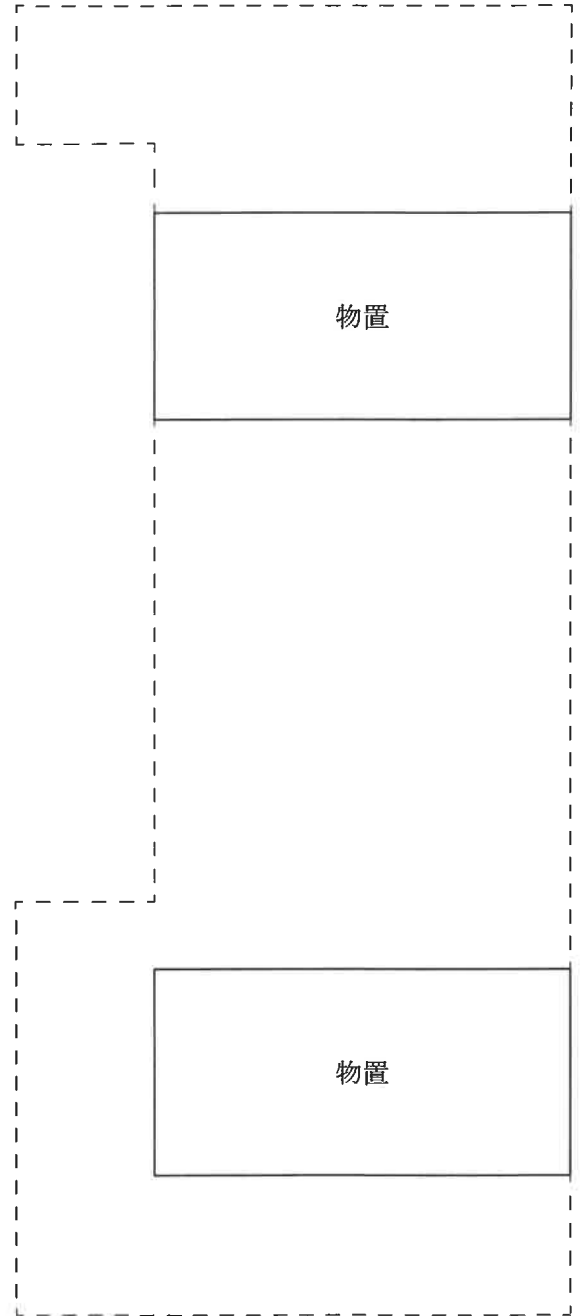
物件5 3951番の2 主建物



1 階



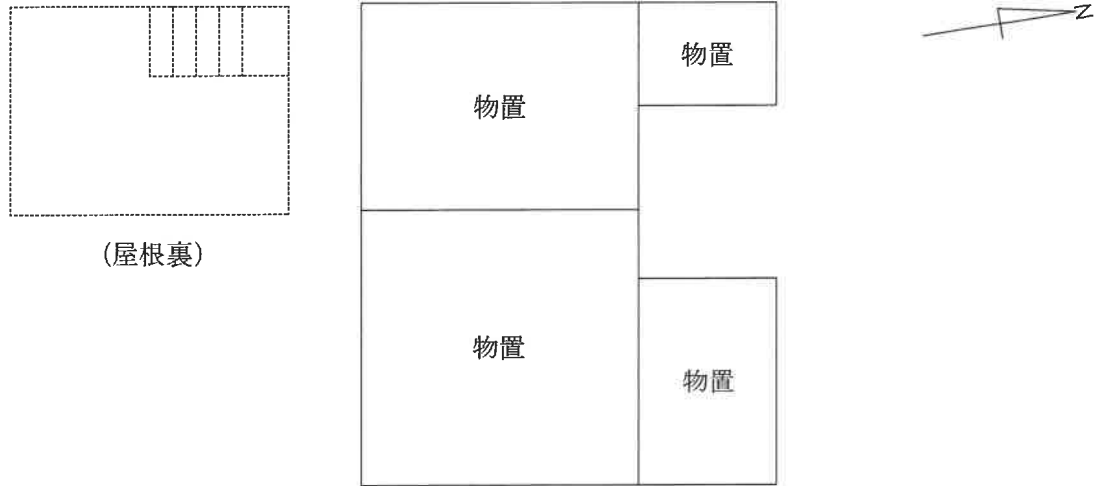
2 階



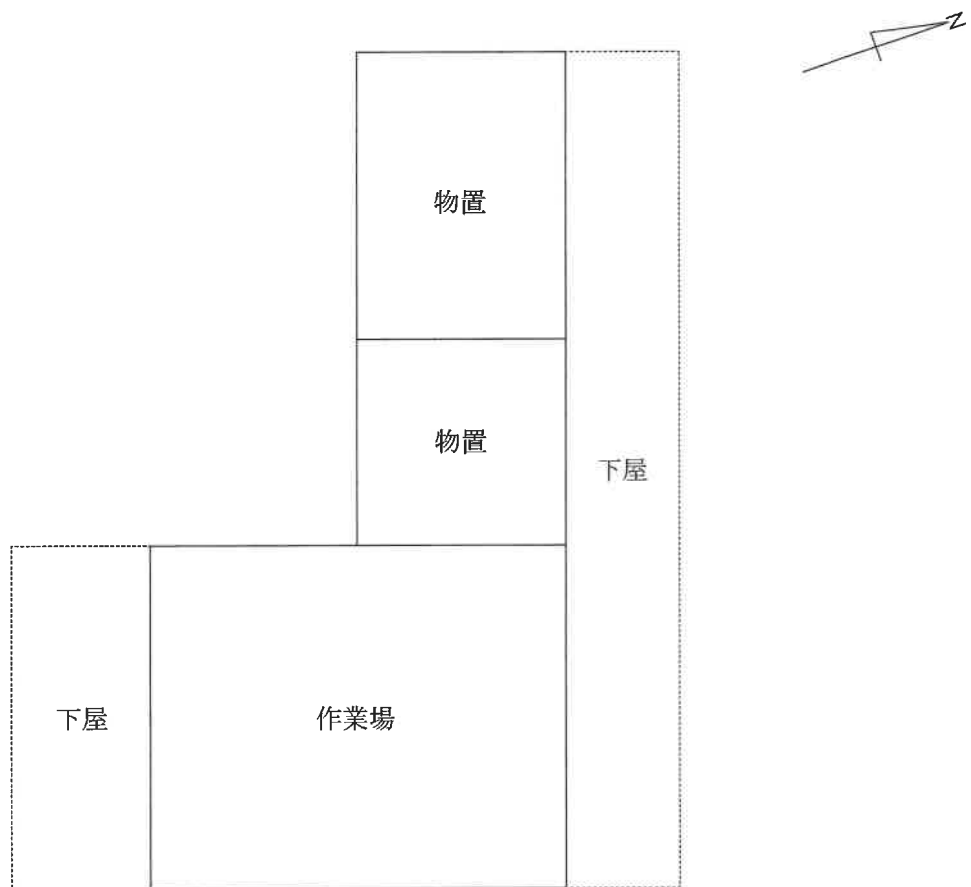
評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

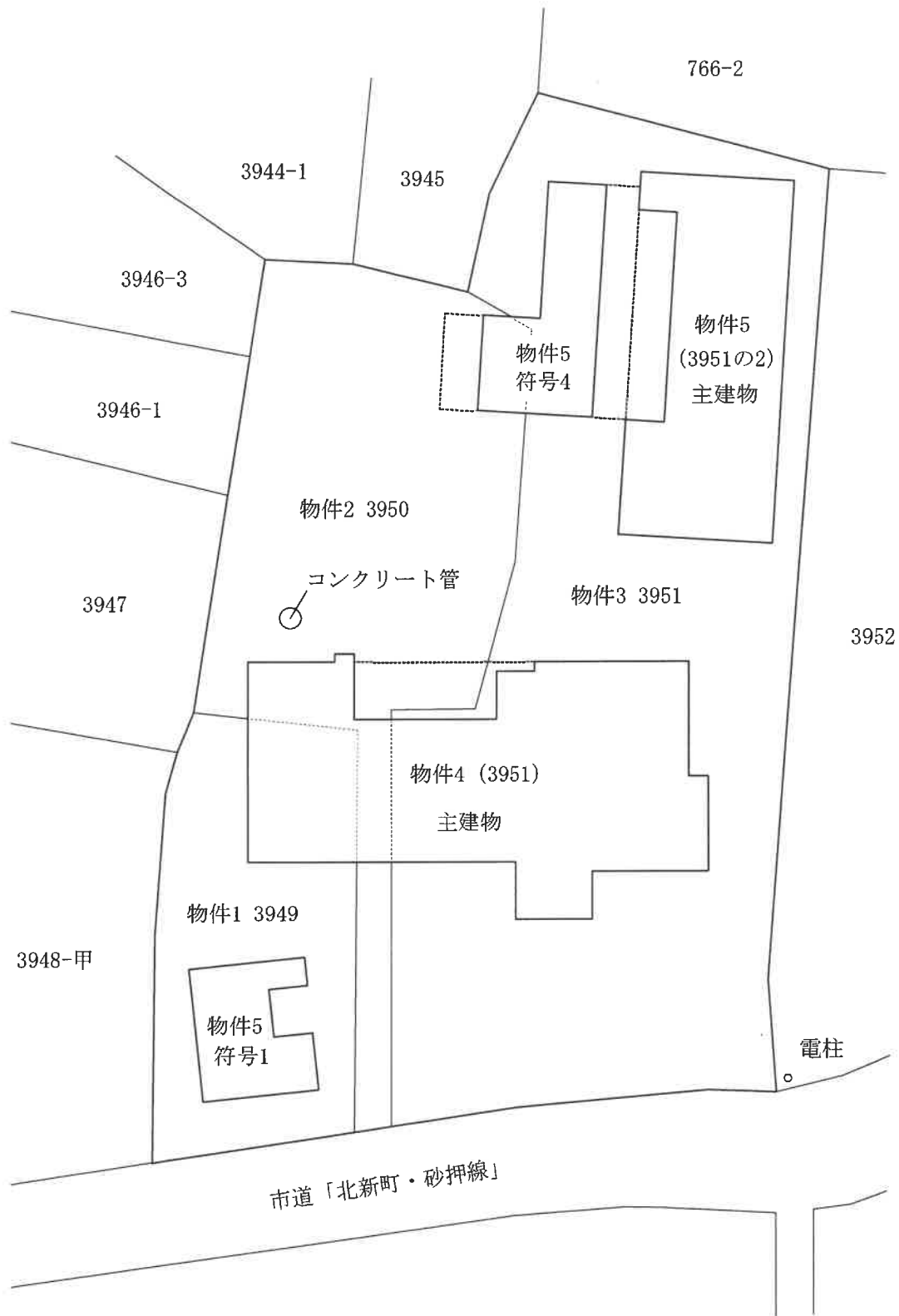
物件5 3951番の2 附属1建物



物件5 3951番の2 附属4建物



土地建物位置関係図 (概略 S≒1:300)



評価人作成