

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	2,920,000 2,336,000	一括	584,000	57,760	0
1	230,000				
2	60,000				
3	2,630,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 |
| | 家屋 番号 | 570番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月21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

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

物件3の建物の敷地部分以外の部分につき、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

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 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 |
| | 家屋 番号 | 570番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |





令和5年(ケ)第83号
令和6年2月6日受理
令和6年2月27日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書

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当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

1 不動産の表示

物件目録のとおり

2 物件の状況等

① 物件1、2（土地）について

目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

② 物件3（建物）について

天井と壁との間の隙間やクロスのはびなどが所々に見られるほか、引き戸の開閉がしづらい箇所があるが、目視で確認した範囲において、明らかに上記地震による損傷と認められるものは見当たらない。

3 関係人の陳述等

B（土地所有者の妻、建物所有者の母）の陳述

特別酷い揺れではなかった。棚から物が落ちるということもなかった。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 |
| | 家屋 番号 | 570番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月8日(木) 7:48-7:55	受命物件所在地等	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、B宅に告知書を投函
6年2月9日(金) 12:41-12:43	当庁	Bと電話で調査期日を調整
6年2月26日(月) 9:25-9:40	受命物件所在地等	Bから聴取、立入調査(B立会)、写真撮影
(特記事項) <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(ケ)第83号
令和5年11月14日受理
令和5年12月12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 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 |
| | 地 番 | 570番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 31.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 |
| | 家屋 番号 | 570番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 48.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input checked="" 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(ア) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(イ) 上記の者ア、イが建物敷地の一部として占有している 上記の者イが物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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															
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住居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 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の建物の敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(A) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者の母、所有者の妻))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<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	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 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
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	令和 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
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者と所有者は親子であり地代の支払いもないので、占有権原は黙示の使用借権と史料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1、2の土地は、下記1の関連土地とともに、物件3の建物及び下記2の関連建物等の敷地として、一体利用されている。

物件1、2の土地及び下記1、2の関連土地建物の所有者であるCは、物件3の建物の所有者であるAの父親である。

物件3の建物の上水道の配管は、下記1の関連土地を経由して引き込んでいるものと思われる。

下記2の関連建物のための浄化槽の一部が、物件2の土地にはみ出して設置されている。

記

1	所 在	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下
	地 番	570番1
	地 目	宅地
	地 積	671.13平方メートル
2	所 在	新潟市西蒲区南谷内 570番地1
	家屋番号	570番1の2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 146.02平方メートル
		2階 39.99平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者の妻、建物所有者の母)	土地所有者のCと建物所有者のAは、いずれも病院に入院している。親子なので、AがCに対して地代を支払っているということはない。

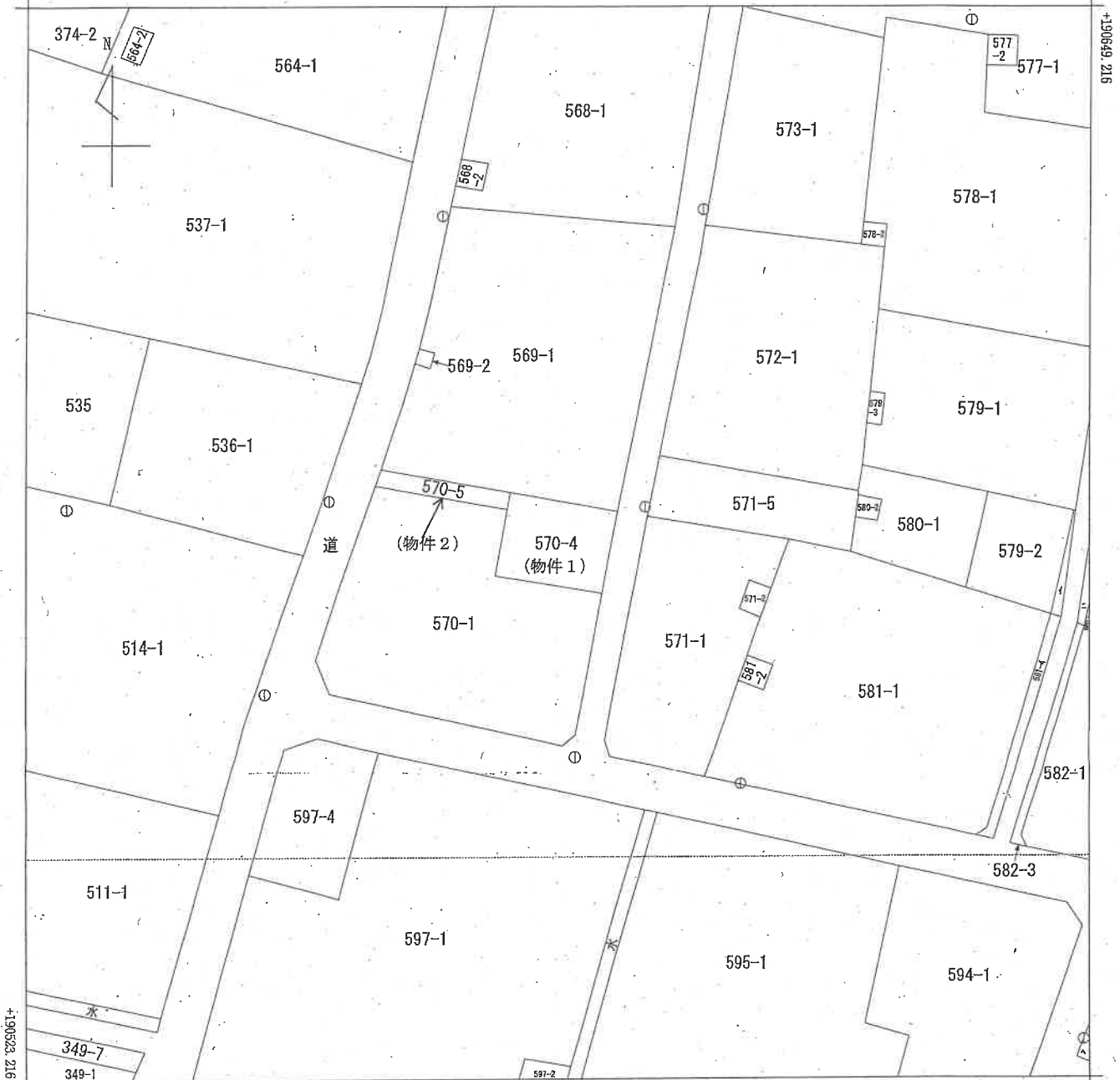
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月15日(水) 8:13-8:40	受命物件所在地等	Bから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
5年11月15日(水) 9:08-9:28	新潟市役所資産税第2分室	課税台帳取得、家屋見取図請求(なし)
5年11月15日(水) 11:43-11:52	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
5年11月15日(水) 16:11-16:16	当庁	弁護士Dから電話聴取
5年12月1日(金) 15:21-15:50	受命物件所在地	Bから聴取、立入調査(B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

イ 579-4 ハ 583-1 ホ 583-6
 □ 582-4 ニ 583-5 ヘ 水

(座標値種別：図上測定) +31091.117



+30966.117 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
南谷内

請求部	所在	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下				地番	570番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年12月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地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：28-1
 (1/1)

公用

登記年月日：平成21年7月29日

地積測量図

番 570-1-4

土地の所在 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下

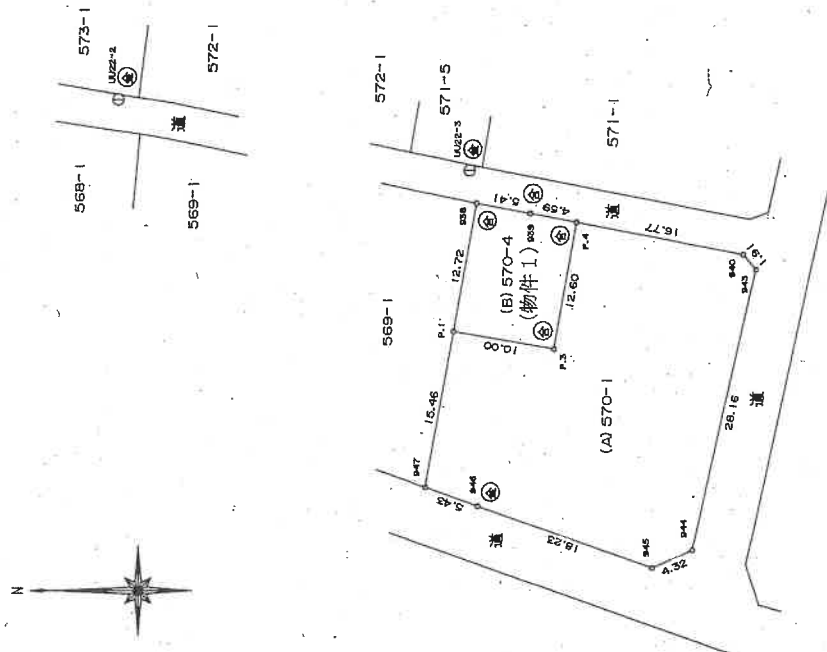
地番	④ 570-1	X座標	Y座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
947	190245.549	31288.416	17.060	3245589.065940		
P.1	190242.873	31303.641	13.494	2567137.328262		
P.3	190233.024	31301.910	10.678	2031308.230272		
P.4	190230.843	31314.319	9.269	1763249.683767		
940	190214.374	31311.179	-4.612	-877268.692888		
943	190213.157	31309.707	-28.954	-5507431.747778		
944	190219.304	31282.225	-29.224	-5559968.940096		
945	190223.253	31280.483	4.356	828612.490068		
946	190240.435	31286.581	7.933	1509177.370855		
			借面積	1404.788402		
			面積	702.3942010		
			地積	702.39㎡		

(物件1)

地番	④ 570-4	X座標	Y座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P.1	190242.873	31303.641	14.263	2713434.097599		
938	190240.670	31316.173	11.538	2194996.850460		
939	190235.351	31315.179	-1.854	-352696.340754		
P.4	190230.843	31314.319	-13.269	-2524173.055767		
P.5	190233.024	31301.910	-10.678	-2031308.230272		
			借面積	253.321266		
			面積	126.6606330		
			地積	126.66㎡		

(引換点一覧表)

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	夾角
UU22-3	190241.375	31319.342			
UU22-2	190276.123	31326.231	11-12-50	35.42m	
938	190240.670	31316.173	257-27-28	3.25m	246-14-38
939	190235.351	31315.179	214-38-50	7.32m	203-26-00
940	190214.374	31311.179	196-49-16	28.21m	185-36-27
943	190213.157	31309.707	198-51-09	29.82m	187-38-19
944	190219.304	31282.225	239-15-46	43.18m	228-02-57
945	190223.253	31280.483	244-59-52	42.88m	233-47-03
946	190240.435	31286.581	268-21-23	32.77m	257-08-34
947	190245.549	31288.416	277-41-12	31.21m	266-28-22
P.1	190242.873	31303.641	275-27-00	15.77m	264-14-10
P.3	190233.024	31301.910	244-24-10	19.33m	233-11-20
P.4	190230.843	31314.319	205-29-52	11.67m	194-17-02



任意座標

⑥石杭 ⑦金脚標 ⑧コンクリート杭 ⑨合成樹脂杭 ⑩新杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成21年7月24日作製

新潟県土地家屋調査士会

平成21年7月29日登記

新潟地方方法務局備付図面写し (発行官加蓋)

請求番号：28-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成21年9月24日

地 番 570-1.-5 地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下

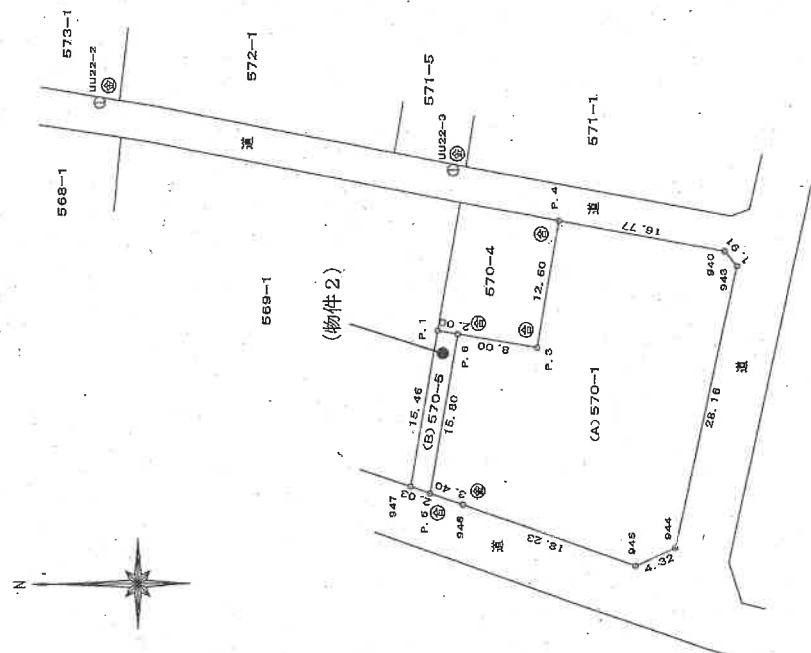
地番	④ 570-1	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
P. 5	190243.639	31287.731	16.714	3178732.182246	
P. 6	190240.903	31303.295	14.179	2697425.763697	
P. 3	190233.024	31301.910	11.024	2097128.656576	
P. 4	190230.843	31314.319	9.269	1763249.663767	
943	190214.374	31311.179	-4.812	-877268.692888	
944	190219.304	31309.707	-28.954	-6507431.747778	
945	190223.253	31280.483	-29.224	-5559968.940096	
946	190240.435	31286.581	7.248	1378892.672880	
		倍面積		1342.268412	
		面積		671.1342060	
		地積		671.13 m ²	

(物件2)

地番	⑥ 570-5	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
947	190245.549	31288.416	15.910	3028306.684690	
P. 1	190242.873	31303.641	14.879	2830623.707967	
P. 6	190240.903	31303.295	-15.910	-3028732.766730	
P. 5	190243.639	31287.731	-14.879	-2830635.104661	
		倍面積		62.520546	
		面積		31.2602730	
		地積		31.26 m ²	

[引 照 点 一 覧 表]

照 点 名	X座標	Y座標	方向角	距離	尺 碼
UU22-3	190241.375	31319.342	11-12-50	35.42m	
UU22-2	190276.123	31326.231	275-27-00	15.77m	264-14-10
P. 1	190242.873	31303.641	244-24-10	19.33m	233-11-20
P. 3	190233.024	31301.910	205-29-52	11.67m	194-17-02
P. 4	190230.843	31314.319	274-05-48	31.69m	262-52-68
P. 5	190243.639	31287.731	268-18-55	16.05m	257-08-05
P. 6	190240.903	31303.295	198-49-16	28.21m	185-36-27
940	190214.374	31311.179	239-15-46	43.18m	228-02-57
943	190213.157	31309.707	244-59-52	42.88m	233-47-03
944	190219.304	31282.225	268-21-23	32.77m	257-08-34
945	190223.253	31280.483	277-41-12	31.21m	266-28-22
946	190240.435	31286.581			
947	190245.549	31288.416			



任意座標

縮尺 1/500

申請人

(平成21年9月15日作製)

作製者

新潟地方建設局備付図面写真
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

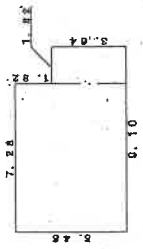
登記年月日：平成21年12月2日

建物図面図

家屋番号 570-4

建物の所在 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番地.4

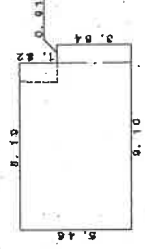
1層



床面積

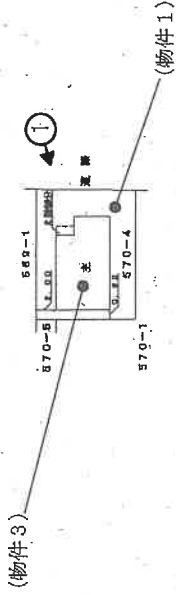
7.26 × 5.46 = 39.7438
 1.82 × 3.64 = 6.6248
 計 46.3686
 床面積 46.37㎡

2層



床面積

8.19 × 5.46 = 44.7174
 0.91 × 3.64 = 3.3124
 計 48.0298
 床面積 48.03㎡



印は写真撮影位置、方向

作成者

申請人

縮尺 1/260

縮尺 1/500

新潟地方建設局備付図面写し

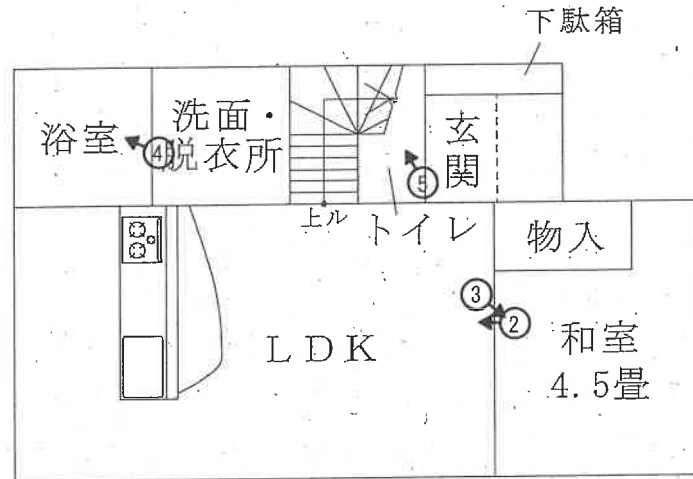
平成21年12月2日 登録

新潟県土地家屋調査士会

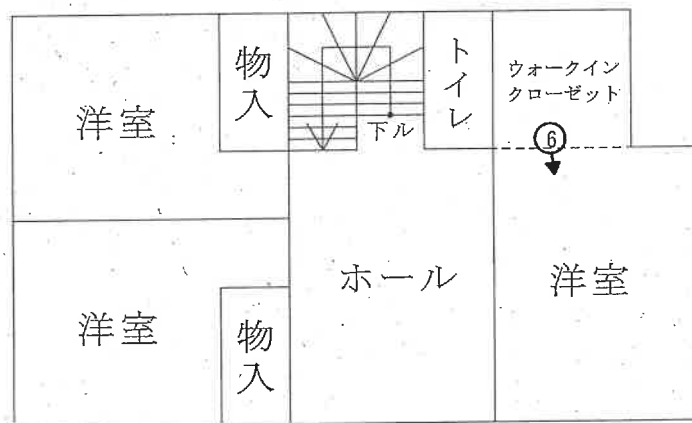
物件3 建物

概略間取図

S=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 83 号
令和 6 年 2 月 26 日 現地調査
令和 6 年 3 月 1 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
小 俣 徹

第1 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番4 宅地 126.66平方メートル	○同左
2	所在地目地積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番5 宅地 31.26平方メートル	○同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 570番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 46.37平方メートル 2階 48.02平方メートル	○同左

特記事項	
	<p>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、一部、隙間やクロスにひび等が見られ、引き戸の開閉がしづらい箇所があるが、明らかな地震による損傷等は確認されなかった。</p> <p>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。</p>

令和 5 年 (ケ) 第 83 号
令和 5 年 12 月 1 日 現地調査
令和 5 年 12 月 15 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,920,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 230,000 円
2 (土地)	金 60,000 円
3 (建物)	金 2,630,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、それぞれ一括売却（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・2の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の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他は、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共機関で公開された資料に基づくものである。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番4 宅地 126.66平方メートル	○同左
2	所在地目地積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番5 宅地 31.26平方メートル	○同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区南谷内字木ノ下570番地4 570番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 46.37平方メートル 2階 48.02平方メートル	○同左

特記事項	

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・2）

位置・交通	JR 越後線「岩室」駅の南西方道路距離 3,000m（車で約 7 分）に位置し、ウエスト観光バス停留所「岩室中学前」まで約 1,600m である。	
付近の状況	当該地域は、JR 越後線「岩室」駅の南西方道路距離 3,000m に位置し、農家集落内に農家住宅、一般住宅等が存する住宅地域。生活利便施設等はやや距離はあるが、居住環境は概ね良好である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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	都市計画区域 市街化調整区域 70% 200% 無 無
画地条件 （規模・形状等）	物件1・2は、北西側・南東側で市道に等高接面する、北西側間口約 2.0m、奥行約 28.1m の不整形でほぼ平坦な二方路画地である。	
接面道路	北西側幅員約 5.4m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）、南東側幅員約 3.4m 舗装市道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1・2は物件3建物の敷地等として利用されている。北・南西側は農家住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 有り ガス 有り 下水道 無（浄化槽）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道について、北西側本管からの引込み管は、南側隣地地番 570 番 1 を通っており、そこから分岐して、当該隣地を経由して、物件 3 に引き込まれている。 ・南側隣地地番 570 番 1 上の建物（家屋番号 570 番 1 の 2）のための浄化槽が物件 2 に一部被越境している。ただし、建物全体からすると僅かなものであり、同建物の敷地利用権を考慮する程度ではない。 	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記上） 平成21年11月24日新築 経過年数 14.0年 経済的残存耐用年数 11.0年
仕 様	構 造 木造、2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 クロス 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階46.37㎡、2階48.02㎡ 延べ94.39㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	特に破損箇所、雨漏り等も見られず、管理状況は良好である。
建物の利用状況	現地調査時、所有者が使用しており、家財等が存する。
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

上記土地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	6,000	0.91	126.66	0.7	480,000
2	6,000	0.91	31.26	0.7	120,000
地積合計			157.92	建付地 価格合計	600,000

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（又は県地価調査標準価格）から規（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査 西蒲（県）-6 を規準した価格} & & & & & & \\ \text{県地価調査標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} & \\ 7,100 \text{ 円/㎡} & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/118 & \doteq & 6,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計+18%

イ 個別格差（相乗積）：二方路+1%、不整形△10%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △30%

② 物件 3 (建物)

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
3	121,000	94.39	0.421	4,810,000
物件 3 建物合計				4,810,000

ウ 現 価 率

物件 3 (建物)

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 14.0 年、経済的残存耐用年数 11.0 年、観察減価 10%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 11.0 \text{ 年} / (\text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%)$$

2. 評価額の判定

本件は、法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められるものとして評価を行う。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	480,000	0.1	場所的利益	50,000
2	120,000	0.1	場所的利益	10,000
敷地利用権価格合計				60,000

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 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	480,000	-50,000	1.0	0.9	0.6	230,000
2	120,000	-10,000	1.0	0.9	0.6	60,000
3	4,810,000	+60,000	1.0	0.9	0.6	2,630,000
一 括 価 格 (合 計)						2,920,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：上水道の引込み管が南側隣地地番 570 番 1 を通って分岐して、引き込まれており、引き込みなおす必要が出てくる可能性もあること、また南側隣地地番 570 番 1 上の建物（家屋番号 570 番 1 の 2）のための浄化槽が被越境していることから、△10%とした。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△40%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 (西蒲(県) -6)

所 在：新潟市西蒲区石瀬字下町 3024 番 1
価 格：7,100 円/㎡
位 置：JR 越後線「岩室」駅まで道路距離約 4,000m
に位置する。
価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日
地 積：285 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：東側約 6.8m 市道
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要：住宅のほかに店舗等も見られる農村集落

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. 建物図面写
5. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000

新潟市 西蒲区





S=1:500
公図写

地積測量図

番 570-1-4

土地の所在 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下

地番 ㊦ 570-1

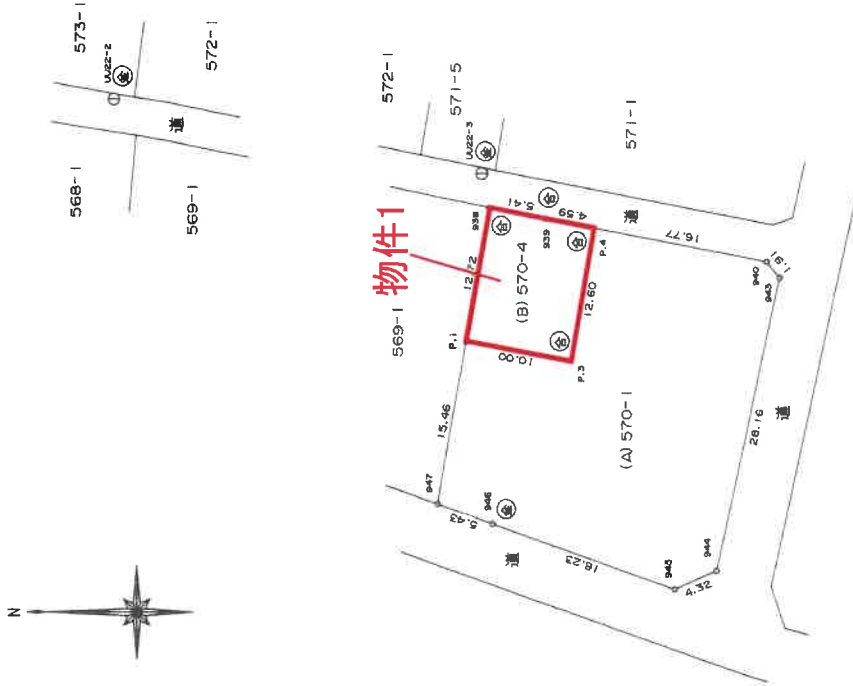
測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
947	190245.549	31286.416	17.060	3245589.065940
P.1	190242.873	31303.641	13.494	2567137.328282
P.3	190233.024	31301.910	10.678	2031308.230272
P.4	190230.843	31314.319	9.269	1763249.683767
940	190214.374	31311.179	-4.612	-877268.692898
943	190213.157	31309.707	-28.954	-550743.174776
944	190219.304	31282.225	-29.224	-5558968.940096
945	190223.253	31280.483	4.356	828612.490068
946	190240.435	31286.581	7.933	1509177.370855
格面積				1404.788402
面積				702.3942010
地積				702.39㎡

地番 ㊧ 570-4

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
P.1	190242.873	31303.641	14.263	2713434.097599
938	190240.670	31316.173	11.538	2194996.850460
939	190235.351	31315.179	-1.854	-352696.340754
P.4	190230.843	31314.319	-13.269	-2524173.055767
P.3	190233.024	31301.910	-10.678	-2031308.230272
格面積				253.321266
面積				126.6606330
地積				126.66㎡

(引線点一覧表)

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	夾角
UU22-3	190241.375	31319.342			
UU22-2	190276.123	31326.231	11-12-50	35.42m	
938	190240.670	31316.173	257-27-28	3.25m	246-14-38
939	190235.351	31315.179	214-38-50	7.32m	203-26-00
940	190214.374	31311.179	196-49-16	28.21m	185-36-27
943	190213.157	31309.707	198-51-09	29.82m	187-38-19
944	190219.304	31282.225	239-19-46	43.18m	228-02-57
945	190223.253	31280.483	244-59-52	42.88m	233-47-03
946	190240.435	31286.581	268-21-23	32.77m	257-08-34
947	190245.549	31288.416	277-41-12	31.21m	266-28-22
P.1	190242.873	31303.641	275-27-00	15.77m	264-14-10
P.3	190233.024	31301.910	244-24-10	19.33m	233-11-20
P.4	190230.843	31314.319	205-29-52	11.67m	194-17-02



任意座標

①石杭・②金線標・③コンクリート杭・④合成樹脂標・⑤鉋結

製作者

平成21年7月24日作製

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成21年7月29日登記

地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

地番 570-1-5 地積測量図

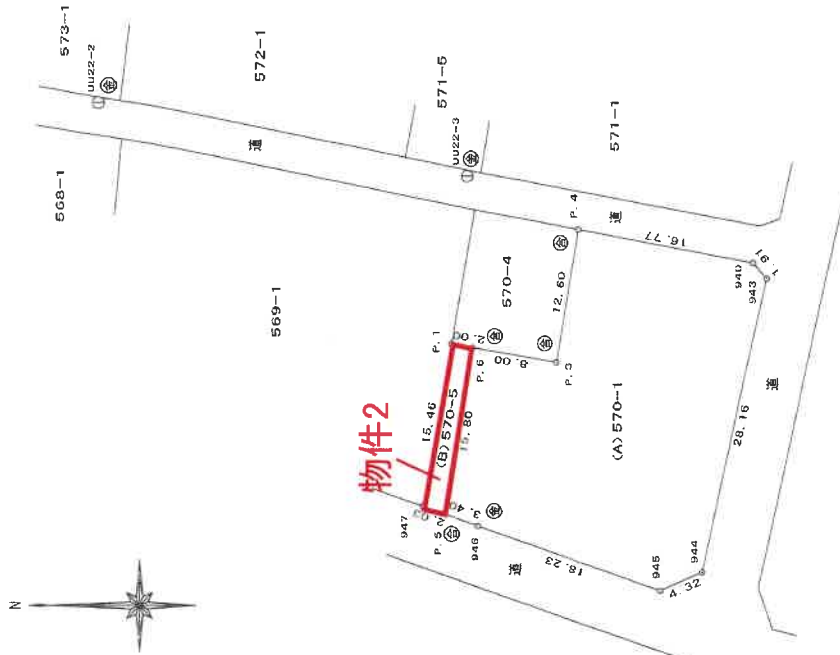
土地の所在 新潟市西蒲区南谷内字木ノ下

地番	㉔ 570-1			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P. 5	190243.639	31287.731	16.714	3179732.182246
P. 6	190240.903	31303.295	14.179	2697425.763637
P. 3	190233.024	31301.910	11.024	2097128.858578
P. 4	190230.843	31314.319	9.269	1763249.083767
940	190214.374	31311.179	-4.612	-877268.692888
943	190213.157	31309.707	-28.954	-5507431.747778
944	190219.304	31282.225	-29.224	-5658968.940096
945	190223.253	31280.483	4.356	828612.490068
946	190240.435	31286.581	7.248	1378862.672880
側面積			1342.268412	
面積			671.1342060	
地積			671.13 m ²	

地番	㉕ 570-5			
測点名	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
947	190245.549	31288.416	15.910	3026800.684590
P. 1	190242.873	31303.641	14.879	2830623.707367
P. 6	190240.803	31303.295	-15.910	-3026732.766730
P. 5	190243.639	31287.731	-14.879	-2830635.104681
側面積			62.520546	
面積			31.2602730	
地積			31.26 m ²	

〔引照点一覧表〕

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	築角
UU22-3	190241.375	31319.342			
UU22-2	190276.123	31326.231	11-12-50	35.42m	
P. 1	190242.873	31303.641	275-27-00	15.77m	264-14-10
P. 3	190233.024	31301.910	244-24-10	19.33m	233-11-20
P. 4	190230.843	31314.319	205-29-52	11.67m	194-17-02
P. 5	190243.639	31287.731	274-05-48	31.69m	262-52-58
P. 6	190240.903	31303.295	268-18-55	16.05m	257-06-05
940	190214.374	31311.179	196-49-16	28.21m	165-36-27
943	190213.157	31309.707	198-51-09	29.82m	187-38-19
944	190219.304	31282.225	239-15-46	43.18m	228-02-57
945	190223.253	31280.483	244-59-52	42.68m	233-47-03
946	190240.435	31286.581	268-21-23	32.77m	257-08-34
947	190245.549	31288.416	277-41-12	31.21m	266-28-22



任意座標

Ⓔ 石杭 Ⓕ 金属標 Ⓖ コングリート杭 Ⓗ 合成樹脂杭 Ⓙ 鉄杭

作製者

(平成21年9月15日作製)

申請人

縮尺

1/500

地積測量図写
物件2
A3判をA4に縮小

建物図面

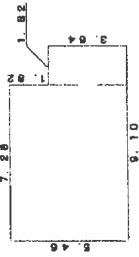
570-4

新潟市西蒲区南谷内字木ノ下 570番地4

家屋番号

建物の所在

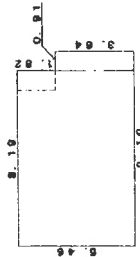
1階



求積表

7.28	X	5.46	=	39.7488
1.82	X	3.64	=	6.6248
計				46.3736
床面積				46.37 m ²

2階



求積表

8.19	X	5.46	=	44.7174
0.91	X	3.64	=	3.3124
計				48.0298
床面積				48.02 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

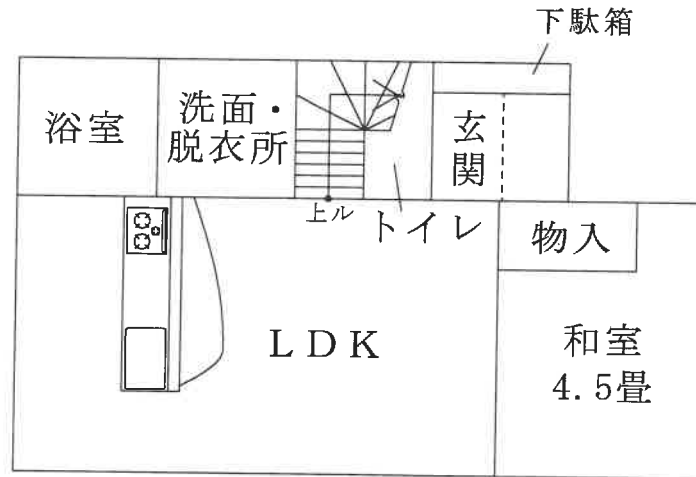
縮尺 1/500

建物図面写
物件3
A3判をA4に縮小

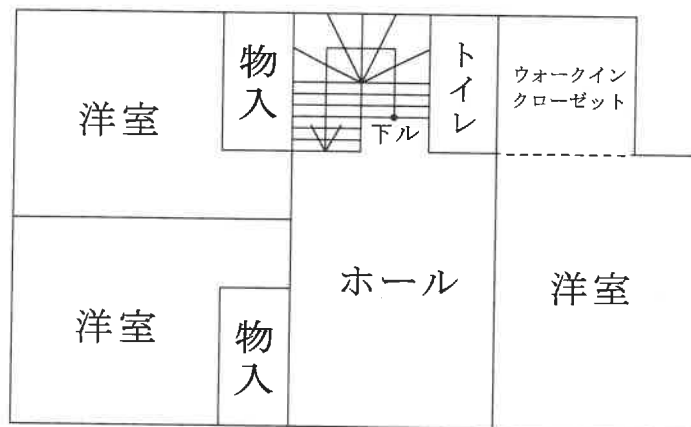
物件3 建物

概略間取図

S=1:100



1階



2階

評価人作成