

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 8年 1月 5日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8年 1月19日 午前10時00分<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8年 2月 2日 午前 9時30分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8年 1月21日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月23日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7年12月 8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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 8,510,000<br>6,808,000 | 一括       | 1,702,000  | 69,596   | 15,662   |
| 1    | 2,080,000              |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 6,420,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区真砂四丁目  
 地 番 5821番1923  
 地 目 宅地  
 地 積 124.51平方メートル
  
- 2 所 在 新潟市西区真砂四丁目  
 地 番 5821番1935  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 30平方メートル
  
- 3 所 在 新潟市西区真砂四丁目5821番地1923  
 家屋 番号 5821番1923  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 52.54平方メートル  
           2階 44.29平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

---

---

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   | 新潟市西区真砂四丁目                           |
|   | 地 番   | 5821 番 1923                          |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 124.51 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区真砂四丁目                           |
|   | 地 番   | 5821 番 1935                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                |
|   | 地 積   | 30 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 新潟市西区真砂四丁目 5821 番地 1923              |
|   | 家屋 番号 | 5821 番 1923                          |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 52.54 平方メートル<br>2 階 44.29 平方メートル |





令和7年(ケ)第75号  
令和7年8月27日受理  
令和7年10月7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   | 新潟市西区真砂四丁目                       |
|   | 地 番   | 5821番1923                        |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 124.51平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区真砂四丁目                       |
|   | 地 番   | 5821番1935                        |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市西区真砂四丁目5821番地1923             |
|   | 家屋 番号 | 5821番1923                        |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 52.54平方メートル<br>2階 44.29平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |   |                                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |   |                                       |
| 住居表示           | 新潟市西区真砂4丁目4番20号3                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |   |                                       |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |   |                                       |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                            |  |   |                                       |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：<br/>構造：<br/>床面積：</td> </tr> </table>                                               |  | { | 種類：<br>構造：<br>床面積：                    |
| {              | 種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </td> </tr> </table> |  | { | 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 |
| {              | 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>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

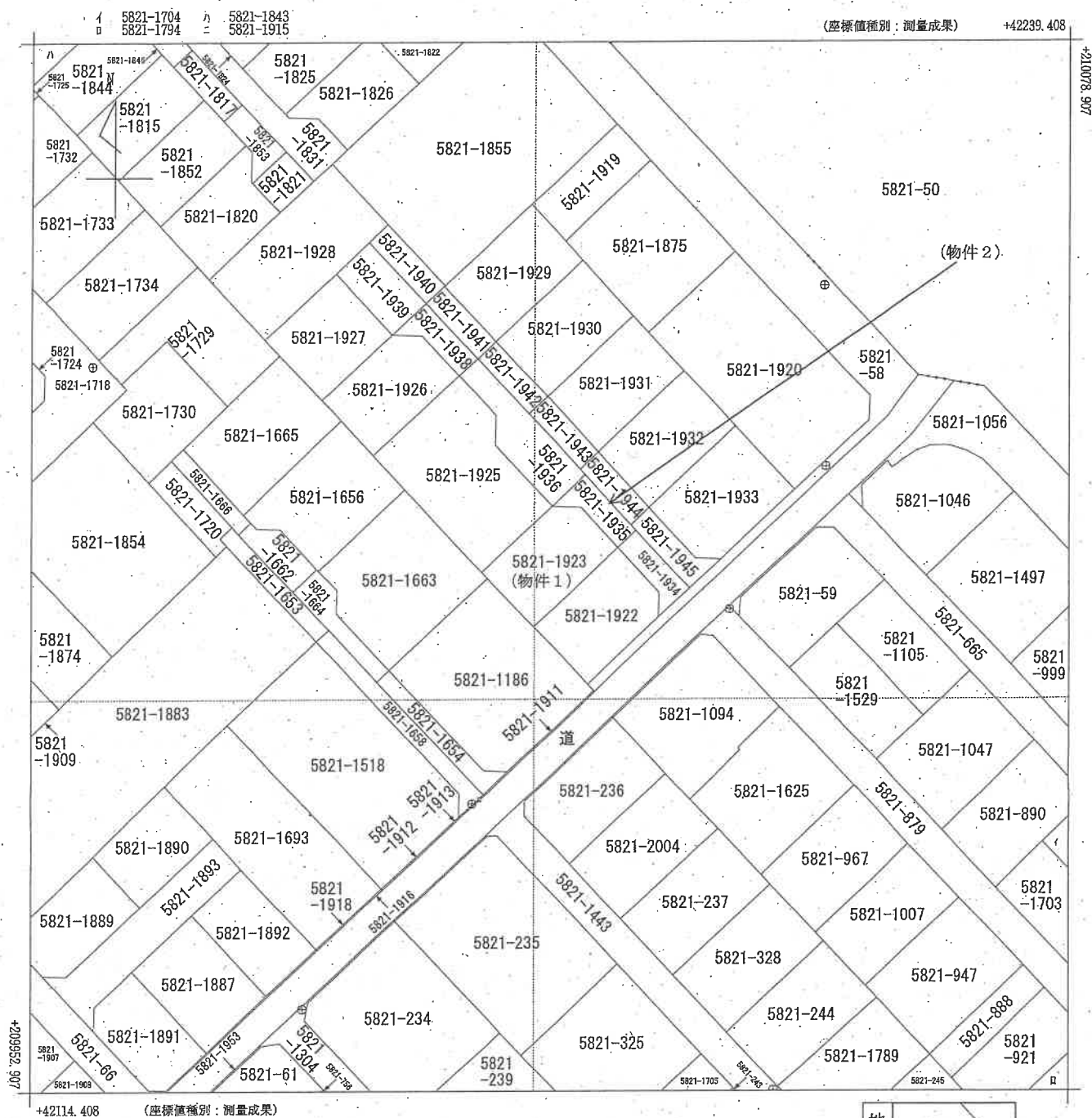
(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                |
| ■ A<br>(Bの姉)      | Bは入院している。<br>物件3の建物にはBとその子供らが居住している。 |

(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                        |
| 7年8月27日 (水)<br>9:10-9:15                                                                                                                                                                                                                          | 当庁          | 新潟市役所資産税課に資料請求書を送付                 |
| 7年8月28日 (木)<br>9:10-9:15                                                                                                                                                                                                                          | 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 |
| 7年8月28日 (木)<br>9:42-9:48                                                                                                                                                                                                                          | 受命物件所在地     | 訪問、概観調査、写真撮影、告知書投函                 |
| 7年9月2日 (火)<br>9:10-9:15                                                                                                                                                                                                                           | 当庁          | Bに占有関係等照会書を送付                      |
| 7年9月5日 (金)<br>16:57-17:00                                                                                                                                                                                                                         | 受命物件所在地     | 訪問 (不在)、写真撮影                       |
| 7年9月16日 (火)<br>13:29-13:34                                                                                                                                                                                                                        | 当庁          | Bの姉から電話聴取                          |
| 7年10月2日 (木)<br>9:28-10:01                                                                                                                                                                                                                         | 受命物件所在地     | 立入調査 (C立会)、写真撮影                    |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月2日<br/>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た。<br/>立入調査の途中、Cが外出したい旨を申し出ことから、同人の了承を得て同人不在のままで調査を続行した。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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>□ 令和 年 月 日<br/>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



|       |            |            |    |           |           |    |              |      |    |         |
|-------|------------|------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部分  | 所在         | 新潟市西区真砂四丁目 |    |           |           | 地番 | 5821番1923    |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分       | 甲一 | 座標系番号又は記号 | Ⅷ         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 平成29年1月10日 |            |    | 備付年月日(原図) | 平成29年2月7日 |    |              | 補記事項 |    |         |

新潟地方税務局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号 : 2-1  
(1/1)

公用

登記年月日：平成29年2月7日

地 積 測 量 図

|       |            |
|-------|------------|
| 地 番   | 5821-1923  |
| 土地の所在 | 新潟市西区真砂四丁目 |

座標求積表

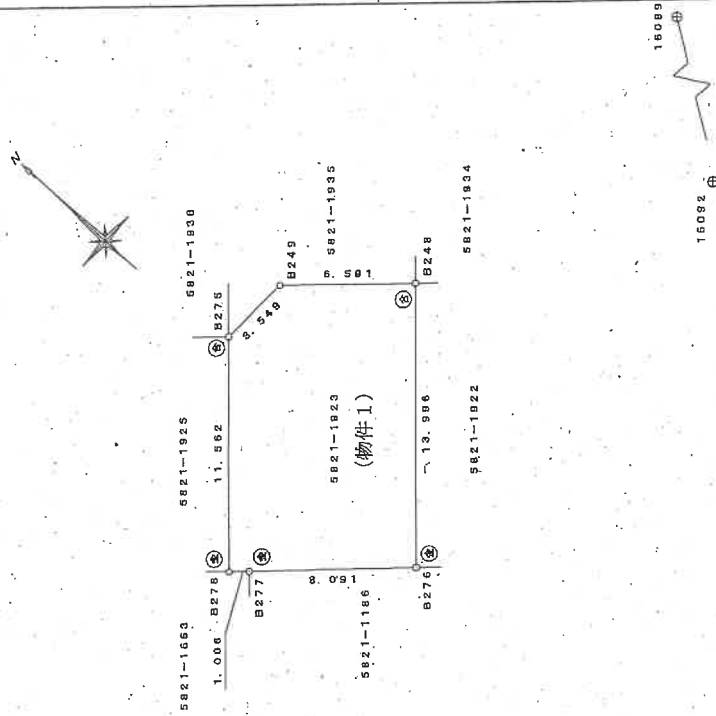
| 地番   | 5821-1923 | X          | Y         | $X_{n+1}-X_n$ | $Y_n(X_{n+1}-X_{n+1})$ |
|------|-----------|------------|-----------|---------------|------------------------|
| B275 |           | 210020.144 | 42177.117 | -7.754        | -327041.365216         |
| B278 |           | 210019.267 | 42168.653 | -8.666        | -362903.427718         |
| B277 |           | 210014.538 | 42169.348 | -6.697        | -278191.175562         |
| B276 |           | 210008.970 | 42174.917 | 3.661         | 154065.420639          |
| B248 |           | 210016.205 | 42185.183 | 14.381        | 605399.274213          |
| B249 |           | 210023.021 | 42180.564 | 4.939         | 208330.299496          |
| 倍面積  |           |            |           | 243.028850    |                        |
| 面積   |           |            |           | 124.5139250   |                        |
| 地積   |           |            |           | 124.51        | ㎡                      |

(物件1)

公共基準点等座標一覧表

| 点名    | X          | Y         | 標記の種別       | 備 考 |
|-------|------------|-----------|-------------|-----|
| 16089 | 210027.839 | 42210.140 | 金属板 (4級基準点) |     |
| 16092 | 210010.759 | 42198.668 | 金属板 (4級基準点) |     |

|       |                  |
|-------|------------------|
| 測地系   | 世界測地系 (測地成果2011) |
| 座標系   | 四 角 系            |
| 測量年月日 | 平成28年10月1日測量     |



| 境界線の種別  |
|---------|
| コンクリート杭 |
| 合成樹脂杭   |
| 金属板     |
| 金属板     |

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

作業機関

(平成29年1月10日作成)

新潟地方建設局備付図面写し

(横行追加)

請求番号：2-2 A3版をA4版に縮小

5821-1935

土地の所在  
新潟市西区真砂四丁目

### 座標求積表

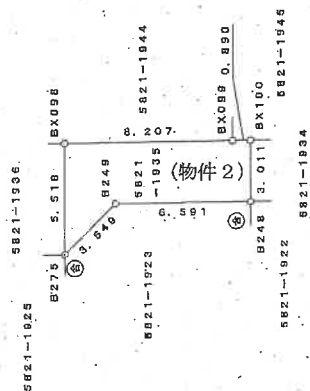
(物件2)

| 地 點   | 5821-1935 |           |        | Y              | $X_{n+1} - X_n$ | $\bar{Y}_n (X_{n+1} - X_n)$ |
|-------|-----------|-----------|--------|----------------|-----------------|-----------------------------|
|       | X         | X         | X      |                |                 |                             |
| BO98  | 21028.303 | 42181.156 | 2.237  | 94359.245972   |                 |                             |
| B975  | 21023.144 | 42177.117 | -3.082 | -163731.566104 |                 |                             |
| B249  | 21023.021 | 42180.664 | -4.969 | -206330.298466 |                 |                             |
| B948  | 21021.205 | 42185.163 | -2.765 | -116541.978698 |                 |                             |
| BX100 | 21020.286 | 42182.487 | -2.702 | -113950.265634 |                 |                             |
| BO98  | 21020.367 | 42186.781 | 6.847  | 280415.400367  |                 |                             |
|       |           |           |        |                | 倍面积             | 51.068669                   |
|       |           |           |        |                | 而 積             | 30.542940                   |
|       |           |           |        |                | 地 面             | 30.53                       |

教 育 一 課 座 等 点 導 基 共 公

| 点 名    | X.         | Y         | 標識の種類       | 備 考 |
|--------|------------|-----------|-------------|-----|
| 16092. | 210010.758 | 42198.668 | 金屬標 (4級基準点) |     |
| 6089   | 210027.839 | 42210.140 | 金屬標 (4級基準点) |     |

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 測地系   | 世界測地系 (測地成果 2011) |
| 座標系   | WGS               |
| 測量年月日 | 平成28年10月1日測量      |



境界標の種別

|   |         |
|---|---------|
| ① | コンクリート抗 |
| ② | 合成樹脂抗   |
| ③ | 金屬標     |
| ④ | 金屬鋸     |

作業機関

(平成29年1月10日作成)

新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

請求番号: 2-4

登記年月日：平成23年7月19日

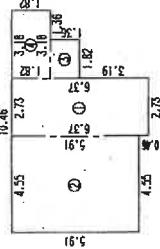
家屋番号 582番1923 建物階平面図

建物の所在 新潟市西区真砂四丁目582番地1923

1階

求積表

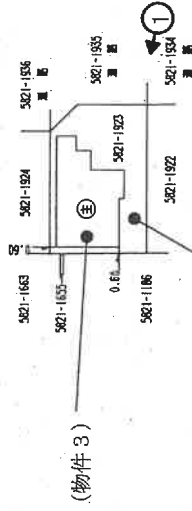
|     |                      |           |
|-----|----------------------|-----------|
| ①   | 2.73 × 6.37          | = 17.3901 |
| ②   | 4.55 × 5.91          | = 26.8905 |
| ③   | 1.82 × 1.36          | = 2.4752  |
| ④   | 3.18 × 1.82          | = 5.7876  |
| 合計  | 52.5434              |           |
| 床面積 | 52.54 m <sup>2</sup> |           |



2階

求積表

|     |                      |           |
|-----|----------------------|-----------|
| ①   | 3.19 × 4.55          | = 14.5145 |
| ②   | 4.09 × 5.46          | = 22.3314 |
| ③   | 2.73 × 2.73          | = 7.4529  |
| 合計  | 44.2988              |           |
| 床面積 | 44.29 m <sup>2</sup> |           |



印は写真撮影位置、方向

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成23年7月14日作成)

新潟地方方法務局備付図面写し  
(執行官加筆)

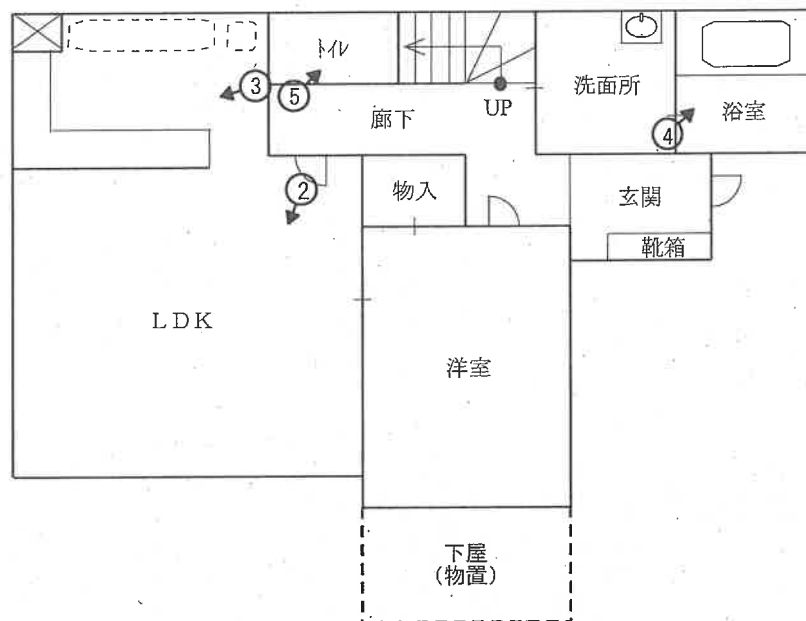
新潟県土地家屋調査士会

# 間取図 (概要)

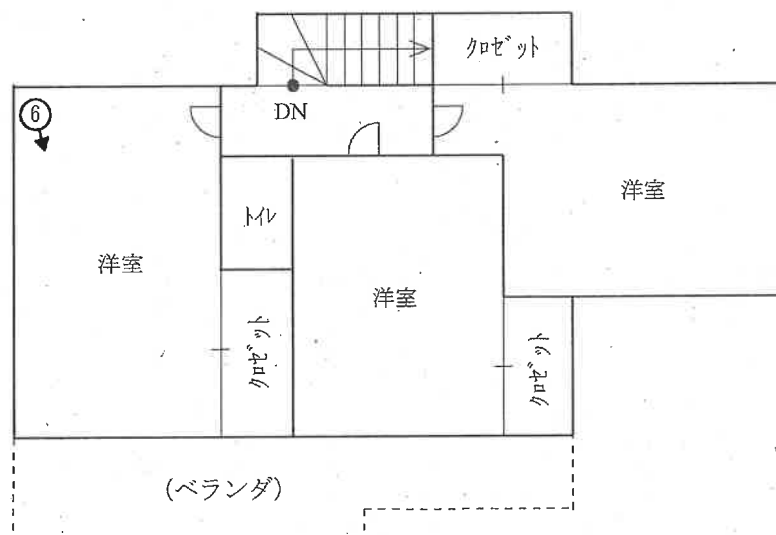
物件 3

S = 約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 7 年（ケ）第 7 5 号  
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査  
令和 7 年 10 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  
新 井 俊 一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金8,510,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金2,080,000円 |
| 物件2（土地）     | 金 10,000円   |
| 物件3（建物）     | 金6,420,000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                                                                                                                                              | 現 況 |
|---------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 新潟市西区真砂四丁目<br>5 8 2 1 番 1 9 2 3<br>宅地<br>1 2 4 . 5 1 m <sup>2</sup>                                                                              |     |
| 2       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 新潟市西区真砂四丁目<br>5 8 2 1 番 1 9 3 5<br>公衆用道路<br>3 0 m <sup>2</sup>                                                                                   |     |
| 3       | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 新潟市西区真砂四丁目 5 8 2 1 番<br>地 1 9 2 3<br>5 8 2 1 番 1 9 2 3<br>居宅<br>木造かわらぶき 2 階建<br>1 階 : 5 2 . 5 4 m <sup>2</sup><br>2 階 : 4 4 . 2 9 m <sup>2</sup> |     |
| 特 記 事 項 |                                        |                                                                                                                                                  |     |
| 特に無し。   |                                        |                                                                                                                                                  |     |

#### 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「小針」駅の北西方、道路距離約1,550m、<br>バス停「真砂町」の北西方、道路距離約200mに位置する。                                                |                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 西区の小針浜近くに位置する区画整然とした住宅地域で、主に中小規模の戸建住宅が建ち並んでいるほか、小規模なアパートも見られる。スーパーや小学校に近接しており、利便性良好な住宅地として今後も推移していくと予測される。 |                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                 | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>建築基準法22条指定区域<br>絶対高さ制限10m 日影規制あり |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1：間口約6.6m×奥行約14.0mのほぼ長方形の宅地。<br>物件2：約9m×3mのほぼ長形状で私道の一部となっている。<br>地勢は周囲を含め概ね平坦である。                        |                                                                         |
| 接 面 道 路                                                         | 北東側が幅員約6mの私道（建築基準法第42条第1項第2号 開発道路）に接面する。北西方へは行き止まりとなっている。                                                  |                                                                         |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                                             | 物件1：物件3の建物の敷地として利用されている。<br>物件2：公衆用道路の敷地として利用されている。<br>隣地は一般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<br>都市ガス 有<br>下 水 道 有                                                                               |                                                                         |
| 特 記 事 項                                                         | 駐車スペース2台分有                                                                                                 |                                                                         |

## 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 | 建築等年月日(登記上) 平成23年5月20日新築<br>経過年数 新築後約14年<br>経済的残存耐用年数 8年と判定                                                |
| 仕 様             | 構 造：木造2階建<br>屋 根：かわらぶき<br>外 壁：サイディングボード<br>内 壁：クロス張り 外<br>天 井：クロス 外<br>床 ：フローリング 外<br>設 備：特になし<br>その他：特になし |
| 床面積（現況）         | 公簿面積と概ね同じ。<br>1階：52.54㎡ 2階：44.29㎡ 計：96.83㎡                                                                 |
| 現況用途等           | 階 層：2階建<br>現況用途：居宅<br>間 取 り：4LDK                                                                           |
| 品 等             | 同規模、同構造の居宅としては概ね標準的と判定した。                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 築後約14年経過しており、建物各所の壁などの一部にシミ、汚れが見られる。室内で猫を飼っており、特に1階の洋室の壁、床の汚れが目立つ。                                         |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅として使用している。                                                                                         |
| 特 記 事 項         | 建物の南東部に物置（下屋）が存するが、簡易な構造であることから対象面積には含めなかった。                                                               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1、2）

物件1については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。物件2については公衆用道路として利用されている現況を重視し、総額を10,000円と評価した。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補 正 率<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------|
| 1        | 49,700               | 1.01            | 124.51          | 0.95               | 5,940,000                     |
| 2        | —                    | —               | 30.00           | —                  | 10,000                        |

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西－12」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 49,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の個別格差 方位（北西）±0

◇地域格差：環境条件を考慮 +10

イ 個別格差率：方位（北東）+1

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では5%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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及び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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 3        | 178,000             | 96.83              | 0.36       | 6,200,000               |

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約14年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率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て現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}8\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}8\text{年})\}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}10\%) \\ &\approx 0.36\end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3の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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 敷地利用権価格等割合<br>イ |       | 敷地利用権価格(円)<br>ア×イ |
|----------|---------------|-----------------|-------|-------------------|
| 1        | 5,940,000     | 0.50            | 法定地上権 | 2,970,000         |
| 2        | 10,000        | —               | —     | 0                 |
| 合 計      |               |                 |       | 2,970,000         |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1         | 5,940,000           | — 2,970,000                    | —              | 1.00            | 0.70             | 2,080,000                   |
| 2         | 10,000              |                                | —              | 1.00            | 0.70             | 10,000                      |
| 3         | 6,200,000           | + 2,970,000                    | —              | 1.00            | 0.70             | 6,420,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                                |                |                 |                  | 8,510,000                   |

ウ 占有減価補正 : 不要。

エ 市場性修正率 : 特に不要。

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地：新潟西一12

所 在：新潟市西区真砂3丁目5821番1273

価 格：54,500円/㎡

位 置：JR越後線「小針」駅の北西方約1,100m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：117㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西6m私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

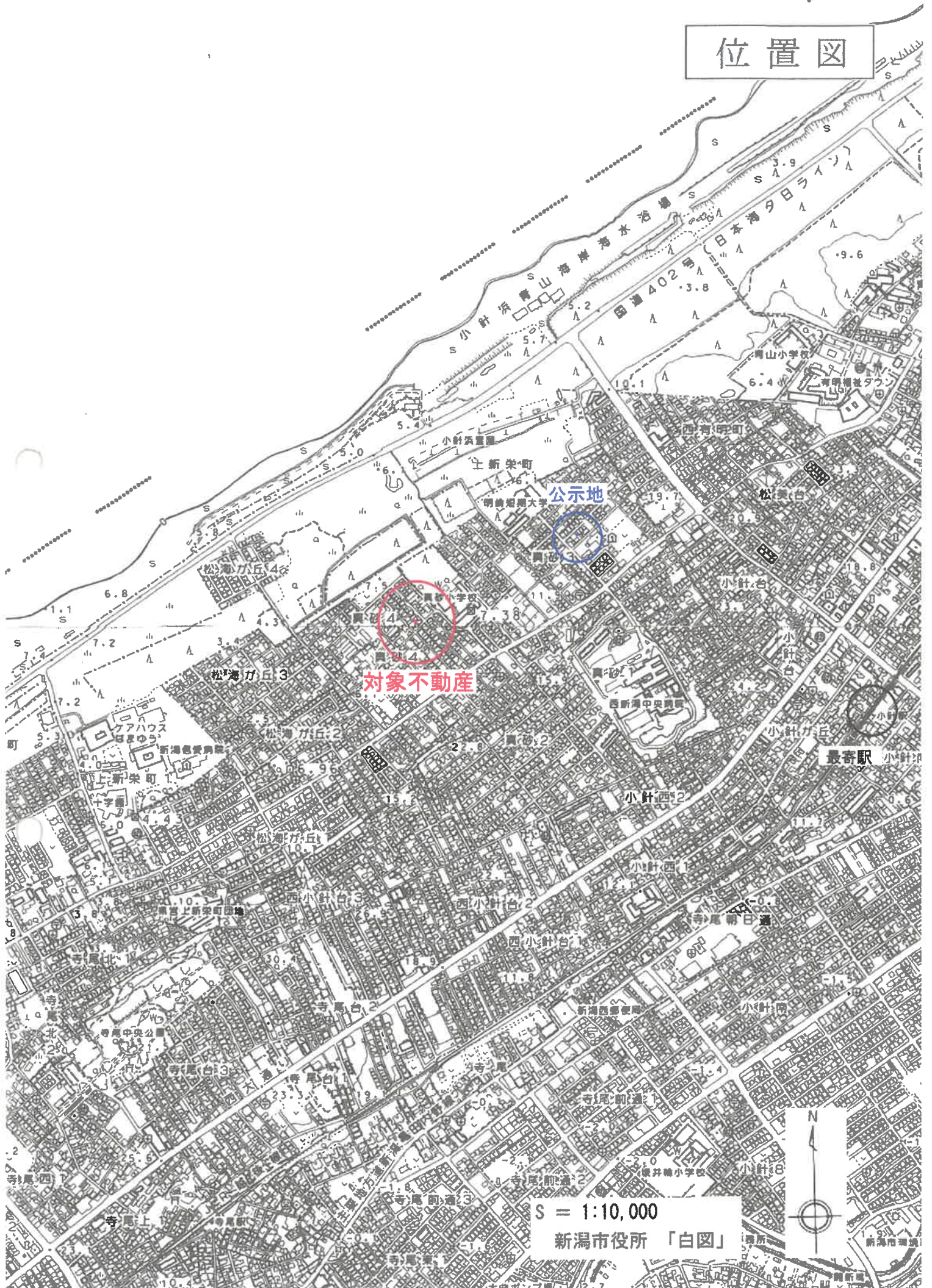
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面、各階平面図
- 4 間取図

以 上

# 位置図

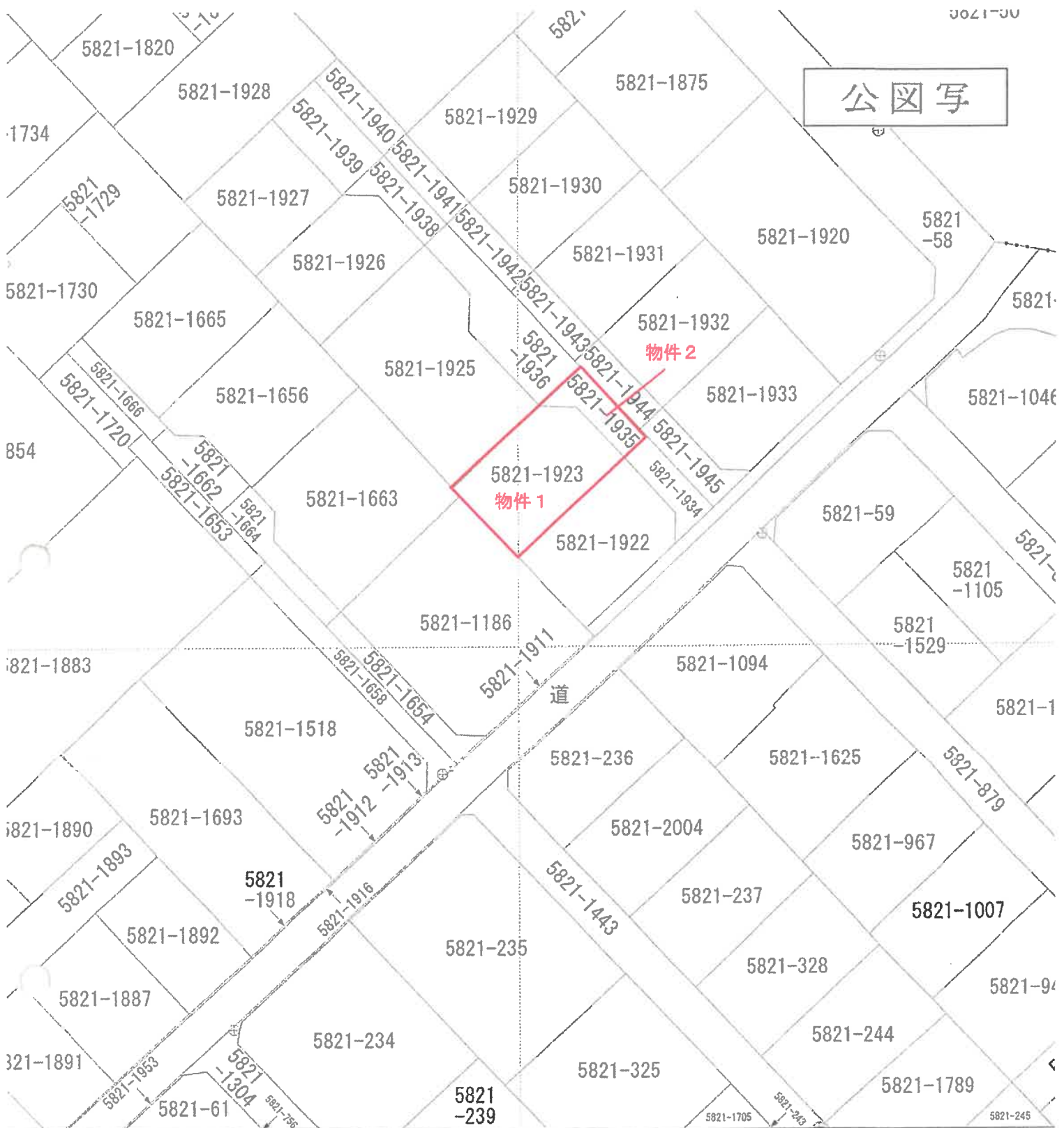


対象不動産

公示地

S = 1:10,000

新潟市役所「白図」



(座標値種別：測量成果)

S=1:500



地番区域見出

真砂  
3丁目  
真砂4丁目

|            |    |                   |      |    |              |           |    |         |
|------------|----|-------------------|------|----|--------------|-----------|----|---------|
| 新潟市西区真砂四丁目 |    |                   |      |    | 地番           | 5821番1923 |    |         |
| 精度<br>区分   | 甲一 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | VIII | 分類 | 地図(法第14条第1項) |           | 種類 | 法務局作成地図 |

登記年月日：平成23年7月19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。  
令和7年7月24日 新潟地方裁判所

登記官

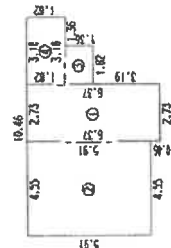
※A3からA4に縮小

建物図面図

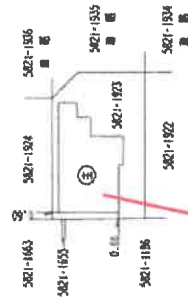
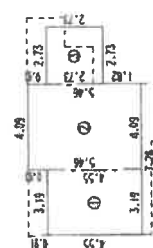
家屋番号  
5821番1923

建物の所在  
新潟市西区真砂四丁目5821番地1923

1階



2階



作成者

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

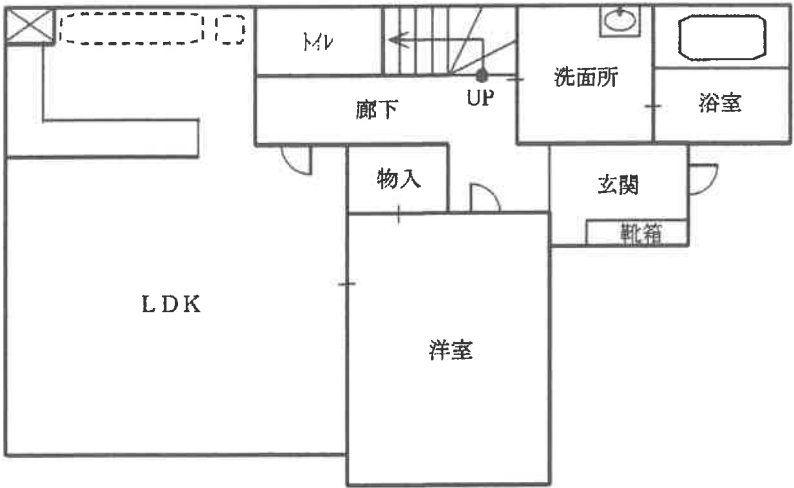
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概要)

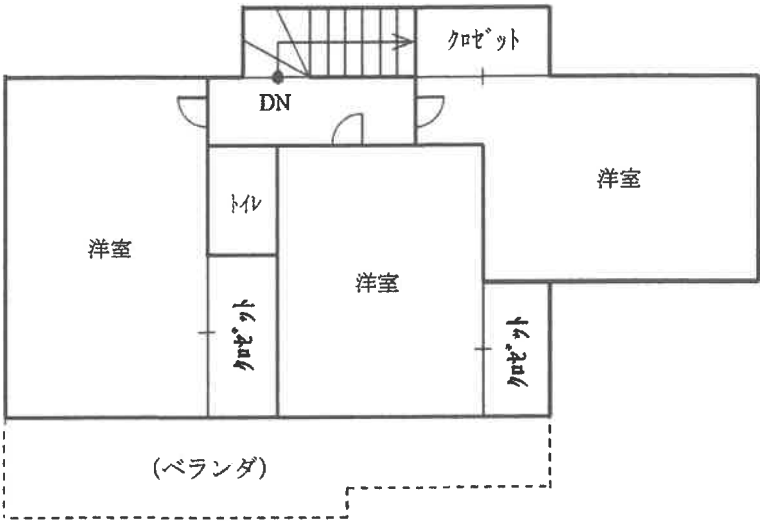
物件 3

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成