

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 16 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 7 年 7 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 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 7 年 8 月 8 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 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 6 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	4,730,000 3,784,000	一括	946,000	129,762	0
1	1,490,000				
2	340,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	1,310,000				
6	200,000				
7	1,360,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4. 8 1 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	新発田市島潟字大山辺
	地 番	6 5 9 番 3
	地 目	宅地
	地 積	7 5. 7 9 平方メートル
7	所 在	新発田市島潟字大山辺 6 5 9 番地 1、6 5 9 番地 3、 6 6 0 番地 2
	家屋 番号	6 5 9 番 1
	種 類	居宅・店舗
	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 9 9. 9 3 平方メートル 2 階 3 8. 0 9 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	木・軽量鉄骨造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 4 4. 2 6 平方メートル 2 階 1 9. 8 3 平方メートル
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	3. 3 6 平方メートル



物件明細書

令和 6 年 10 月 17 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1～7】

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 6】

地役権

範圍 全部

要役地 新発田市御幸町三丁目乙2304番2

設定日 昭和53年3月26日

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること。及びこの送電線路下地上に最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲に入る高さの建造物その他の工作物の築造、竹木の植栽並びに土地の加工その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 660番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 357.76平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 660番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.42平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 662番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 662番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.60平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 659番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 484.81平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 新発田市島潟字大山辺
地 番 6 5 9 番 3
地 目 宅地
地 積 7 5 . 7 9 平方メートル
- 7 所 在 新発田市島潟字大山辺 6 5 9 番地 1、6 5 9 番地 3、
6 6 0 番地 2
- 家屋 番号 6 5 9 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 9 . 9 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫・事務所
構 造 木・軽量鉄骨造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき
2 階建
床 面 積 1 階 1 4 4 . 2 6 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 . 3 6 平方メートル





令和6年(ケ)第55号
令和6年7月31日受理
令和6年9月6日提出

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 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 7. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0. 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新発田市島潟字大山辺 |
| | 地 | 番 | 6 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4. 8 1 平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 新発田市島潟字大山辺
地 番 659 番 3
地 目 宅地
地 積 75.79 平方メートル
- 7 所 在 新発田市島潟字大山辺 659 番地 1、659 番地 3、
660 番地 2
- 家屋 番号 659 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 199.93 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫・事務所
構 造 木・軽量鉄骨造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき
2 階建
床 面 積 1 階 144.26 平方メートル
2 階 19.83 平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3.36 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 1～6		
現況地目	☒ 宅地(物件 1～6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件 2, 4, 6) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本各土地は一団を成している。 物件1及び3の土地はアスファルト敷きで、物件1の土地の南西側に資材ストックヤード(鉄筋コンクリート製の区画壁)がある。 物件1の土地の東角付近、物件4の土地の北東側、物件5の土地の北角付近に電柱がある。		
建物	物件 7		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居等として使用している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1の登記上の地積が、添付した地積測量図（8枚目）表示の地積等と異なっている。

■物件6の土地について、登記上、次の権利の記載がある。

順位番号 1

登記の目的 地役権設定

受付年月日・受付番号 昭和53年5月23日第9367号

権利者その他の事項 原因 昭和53年3月26日設定

目的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること。およびこの送電線下地上に最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に入る高さの建造物その他の工作物の築造、竹木の植栽ならびに土地の加工その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと。

範囲 全部

要役地 新発田市御幸町三丁目乙2304番2

■周辺土地の状況

659-2 田（現況 公衆用道路） 6.61平方メートル 建設省所有

661-2 田（現況 公衆用道路） 102平方メートル 建設省所有

662-3 田（現況 公衆用道路） 433平方メートル 建設省所有

1894-3 畑（現況 公衆用道路） 330平方メートル 建設省所有

1895-3 畑（現況 公衆用道路） 23平方メートル 建設省所有

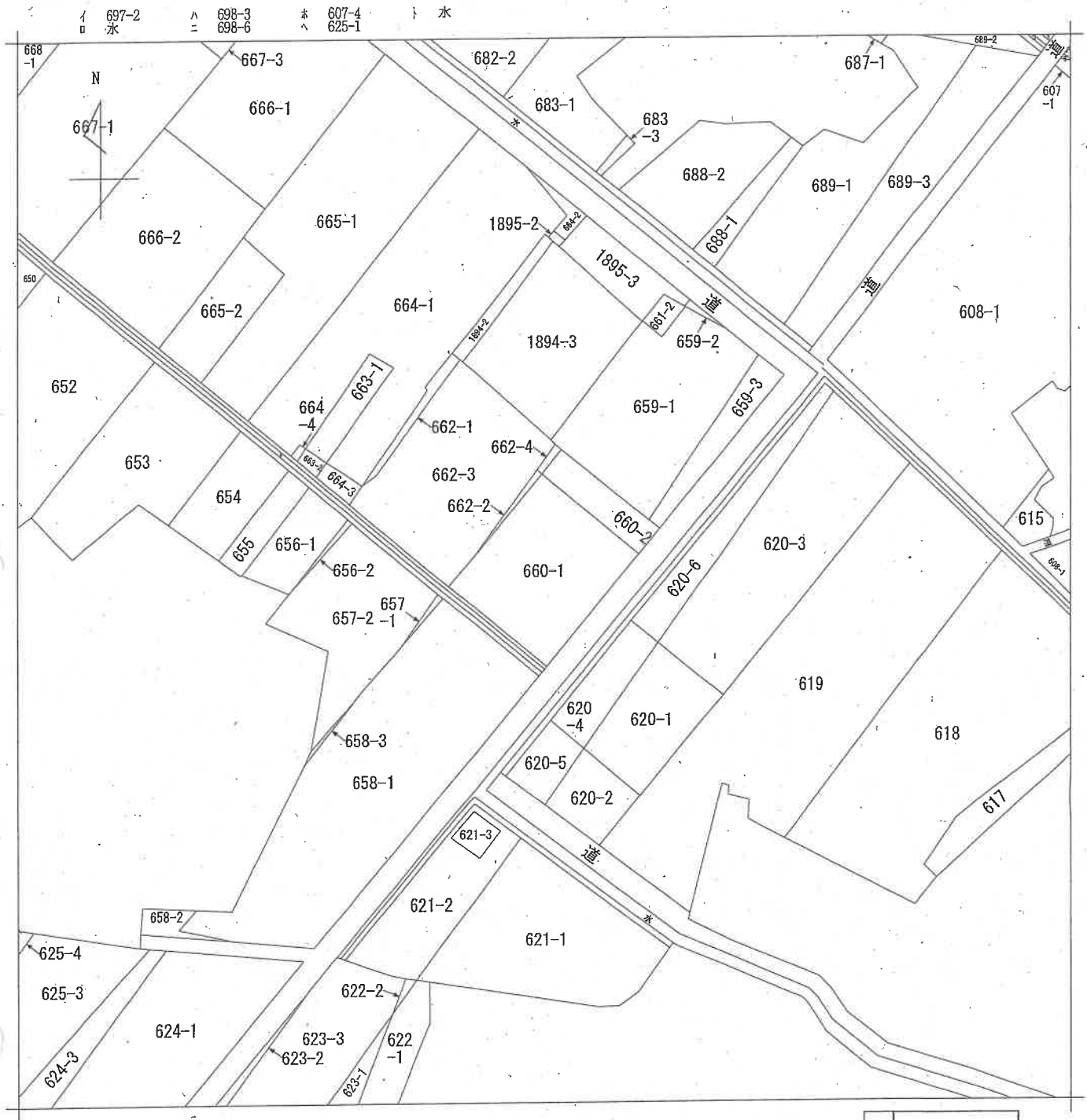
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	現在のほぼ長方形の土地が、本各土地が一体となったもので、目的外土地を含んでいるとか、本各土地の一部を道路に提供しているということはありません。現在の土地の状況でクレームとかはありません。 本建物に特段の不具合はありません。 主である建物1階東側の物置の小上がりに穴が空いていますが、父が陶芸のろくろを置いていた跡です。 店舗部分は、以前、野菜の種やタバコ等を売っていましたが、現在は営業していません。 附属建物2棟は、以前、債務者会社が使用していましたが、現在は、所有者の私が管理しています。 主である建物と附属建物符号1との間には、消雪パイプが設備されています。井戸・ポンプは、附属建物符号1の東側の土地部分にあります。 附属建物符号1の物件2の土地上部分は、昭和61年に増築、附属建物符号2は平成8年に新築したと思います。これらの建物は、当時、父が所有者で、物件2の土地は私の所有ですが、父との間に地代の授受はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 8月 1日 (木) 10:39 - 10:49	物件所在地	所有者に面談、外観調査、写真撮影
令和 6年 8月 1日 (木) 10:59 - 11:40	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年 8月 1日 (木) 11:55	新発田市役所税務課	家屋図面等請求書提出 (8月6日郵送受領)
令和 6年 8月21日 (水) 13:20 - 14:50	物件所在地	立入調査、所有者に面談・立ち会い、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 () を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
島潟

請 求 部	所 在	新発田市島潟字大山辺					地 番	660番1		
出 力 縮	尺 1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

登記年月日：平成12年10月26日

A3版をA4版に縮小

新潟県土地家屋調査士会 新発田支部 備付図面写し

請求番号：8-6

028767

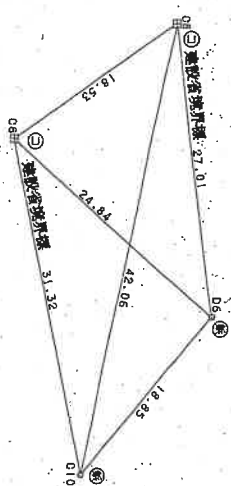
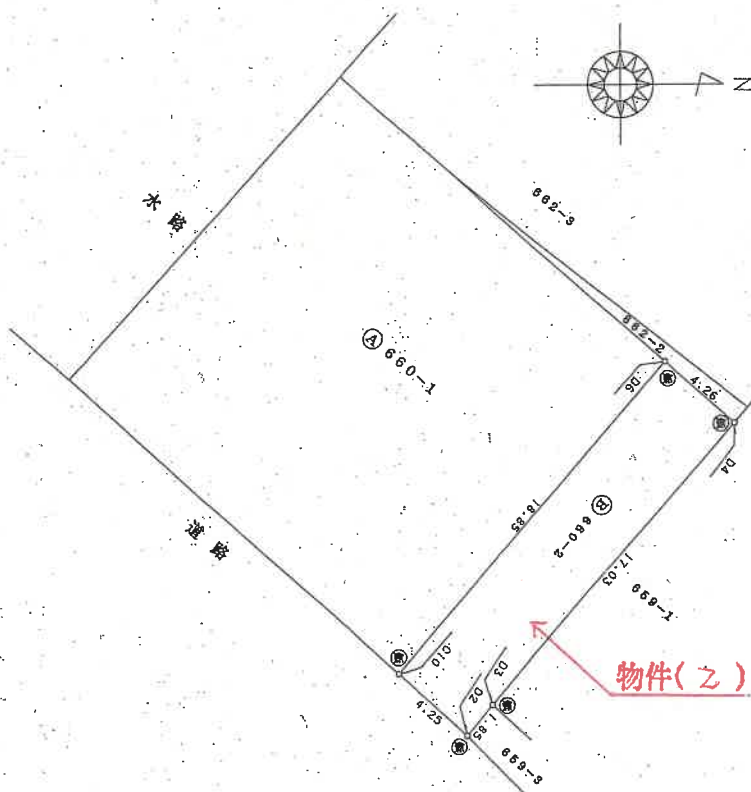
座標求積表

地番	⑤ 660-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D2		482.204	463.996	2041.562400	1.85
D3		483.413	462.595	5708.422300	17.03
D4		494.544	449.702	3560.290734	4.26
D6		491.330	446.897	-6940.757307	18.85
O10		479.013	461.175	-4208.683050	4.25
面積				160.855077	
地積				80.4275385	
地積				80.42	㎡

残地番	④ 660-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
公積		456.119		80.4275385	
地積				375.7624615	
地積				375.76	㎡

④ 660-1 後・新同一
地番 660-2 660-1
地積測量図

土地の所在 新発田市大宇島調子天山辺



境界点			
P1	O6	点間距離	
		P1	P2
P2	O8	X座標	472.566
		Y座標	430.500
		X座標	468.000
		Y座標	430.024
D6		31.325	42.062
		24.844	27.019

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合板樹皮杭 ⑨鉄杭

作製者

(平成12年9月20日作製)

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)12年10月26日登記

登記年月日：平成12年10月26日

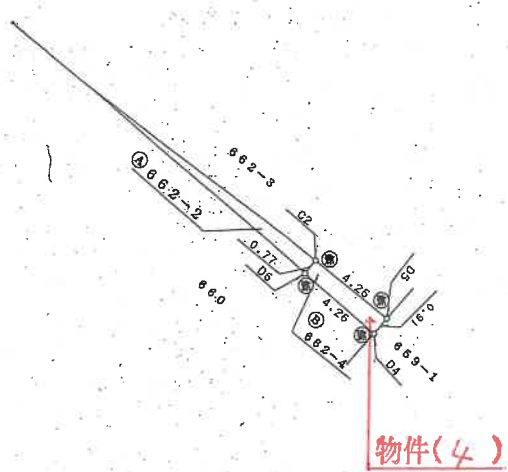
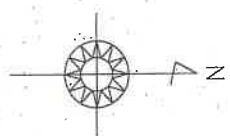
A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 新発田支 局 備付図面写し

請求番号：8-8

028768

⑩ 662-2 後・新同一
地 番 662-4 662-2
地 積 測 量 図
土地の所在 新発田市大字 萬福寺大山辺

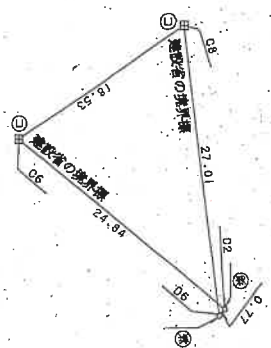


座標求値表

地番	⑩ 662-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D4		494.544	449.702	1714.713726	0.91
D5		495.143	449.007	-1217.257977	4.26
D2		491.853	446.373	-1701.791469	0.77
D6		491.330	446.897	1211.537672	4.26
			面積	7.202047	
			面積	3.6010235	
			面積	3.60	m ²

地番	⑩ 662-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
D4		494.544	449.702	1714.713726	0.91
D5		495.143	449.007	-1217.257977	4.26
D2		491.853	446.373	-1701.791469	0.77
D6		491.330	446.897	1211.537672	4.26
			面積	7.202047	
			面積	3.6010235	
			面積	3.60	m ²

境界点	点	間	距離
P1	D6	境界線	472.666
P2	D8	境界線	430.500
D6	D8	境界線	488.000
D8	D6	境界線	420.084
D2	D6	境界線	24.848
D6	D2	境界線	24.844
D6	D8	境界線	27.019



②石杭・③金属標・④コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・⑥鉄杭

作製者

(平成12年9月20日作成)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年10月26日登記

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年5月11日

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 新発田 支 局 備付図面写し

028766

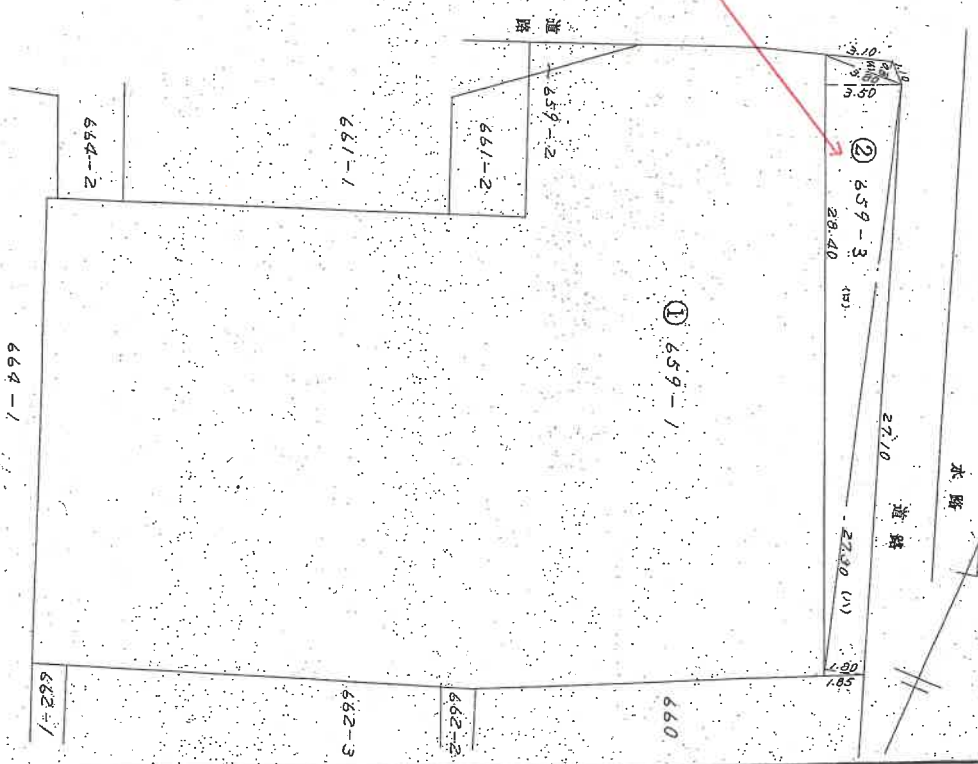
⑩ 659-1 後・新 同一

地 番 659-3 659-1

地 積 測 量 図

土地の所在 新 発 田 市 水 戸 長 崎 宮 本 山 辺

物件(6)



求 積

① 659-1
560.60 - 75.79 = 484.01 (m²)

② 659-3

(I) 3.00 x 0.80 = 3.04
(II) 28.40 x 3.50 = 99.40
(III) 27.30 x 1.80 = 49.14
1/2 ----- 151.58
1/2 ----- 75.79

作 製 者

(昭和53年 4月 15日作成)

申 請 人

縮尺 1/250

昭和53年 平成53年 5月 1 日登記

(10 枚目)

登記年月日：平成29年1月24日

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 新発田支局 備付図面写し

請求番号：8-5

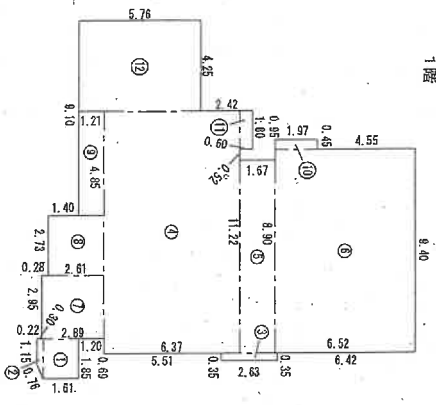
1/2

各階平面図

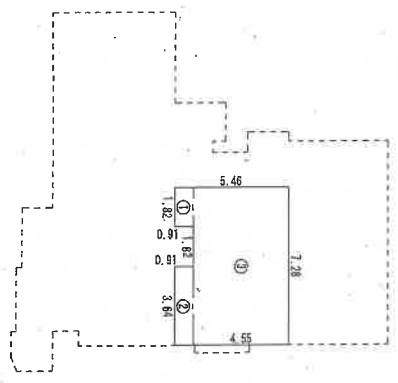
建物図面

家屋番号	659番1
建物の所在	新発田市鳥潟字大山辺659番地1、659番地3、660番地2

主である建物



2階



求積表

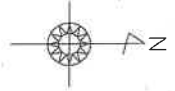
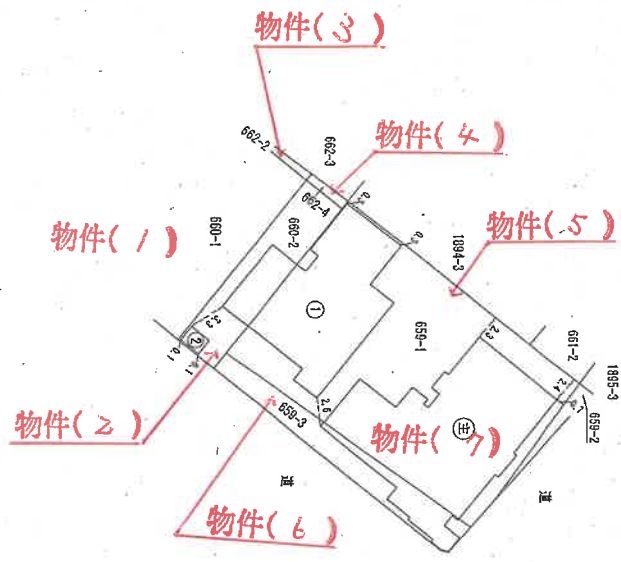
①	1.61 × 1.85	=	2.9785
②	(1.85 + 1.15) × 0.30 / 2	=	0.4500
③	2.63 × 0.35	=	0.9205
④	6.37 × 11.22	=	71.4714
⑤	1.67 × 8.90	=	14.8630
⑥	6.52 × 9.40	=	61.2880
⑦	2.89 × 2.95	=	8.5255
⑧	2.61 × 2.73	=	7.1253
⑨	1.21 × 4.85	=	5.8685
⑩	1.97 × 0.45	=	0.8865
⑪	0.60 × 1.80	=	1.0800
⑫	5.76 × 4.25	=	24.4800
合計			199.9372

合計 床面積 199.93 m²

求積表

①	1.82 × 0.91	=	1.6562
②	3.64 × 0.91	=	3.3124
③	7.28 × 4.55	=	33.1240
合計			38.0926

合計 床面積 38.09 m²



(単位：m)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

新発田 支 局 備付図面写し
新発田地方建設局

2/2

各 階 平 面 図

各 階 平 面 図

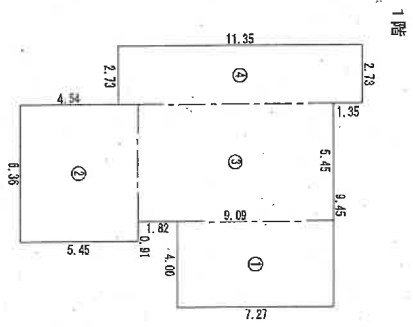
家 屋 番 号	659 番 1
建物の所在	新発田市島潟字大山辺659番地1、659番地3、660番地2

附属建物符号2

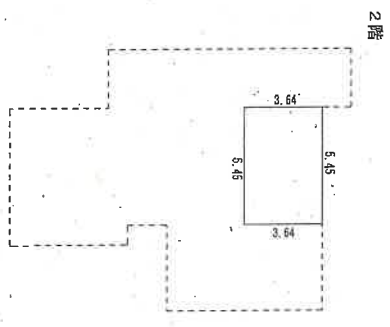


求 積 表
2.10 × 1.60 = 3.3600
合 計 3.3600
床面積 3.36 m ²

附属建物符号1



求 積 表
① 7.27 × 4.00 = 29.0800
② 5.45 × 6.36 = 34.6620
③ 9.09 × 5.45 = 49.5405
④ 11.35 × 2.73 = 30.9855
合 計 144.2680
床面積 144.26 m ²

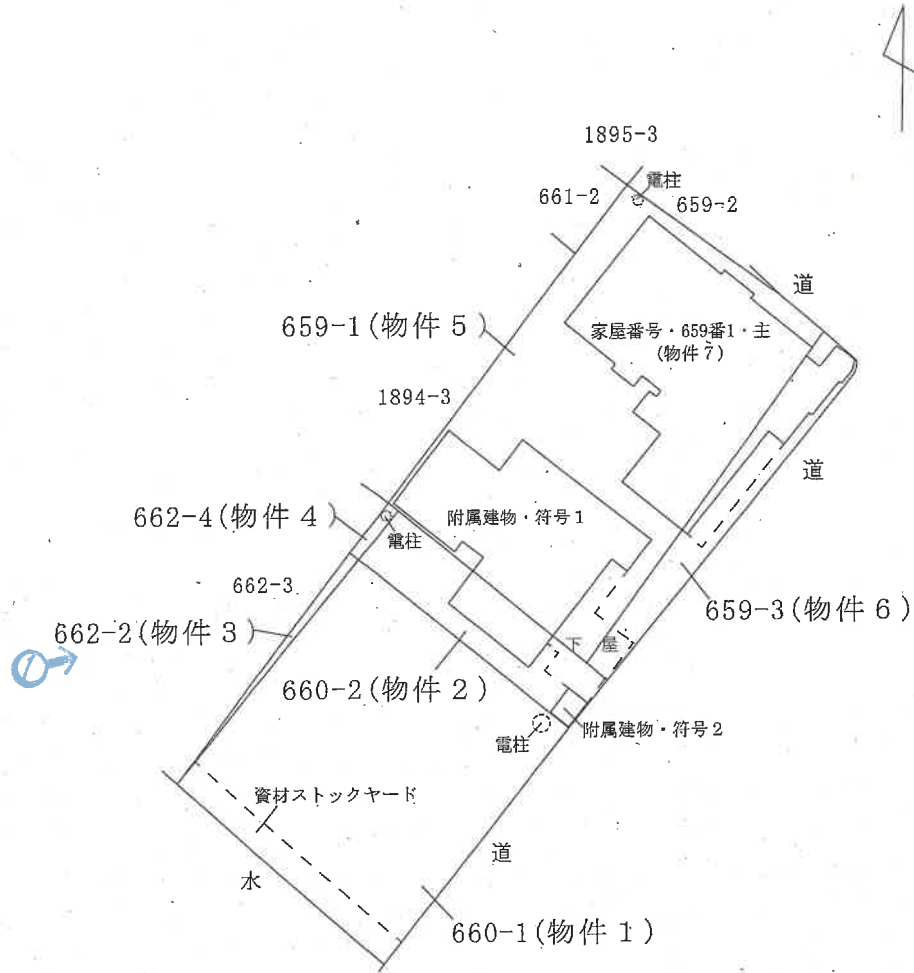


求 積 表
5.45 × 3.64 = 19.8380
合 計 19.8380
床面積 19.83 m ²

作 製 者		縮尺	1 / 250	申 請 人		縮尺	1 / 250
(平成 29 年 1 月 19 日作製)							

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

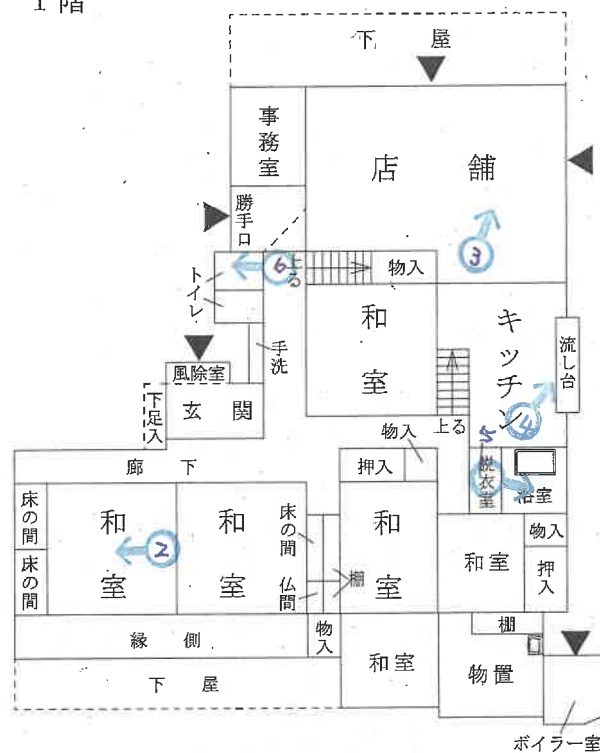
(1 / 3 枚目)

建物間取図

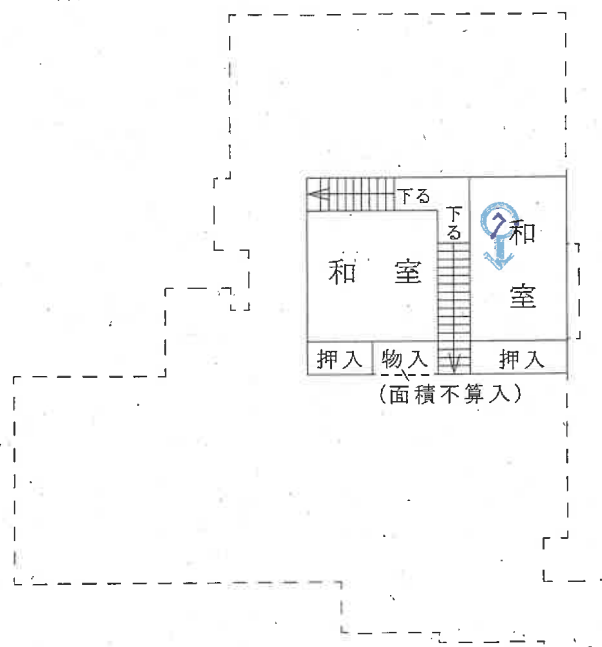
物件7・主

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

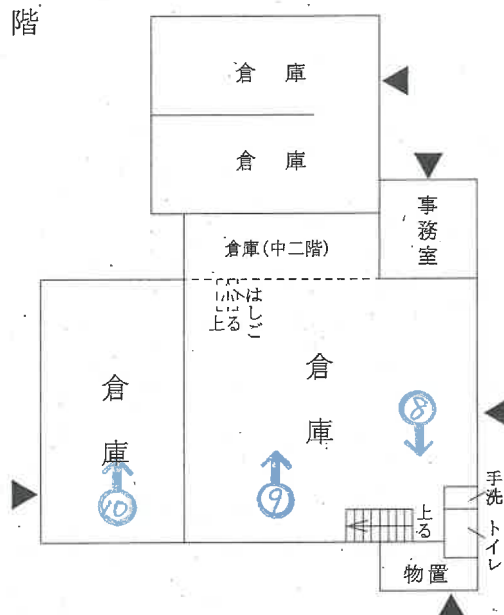
(14 枚目)

建物間取図

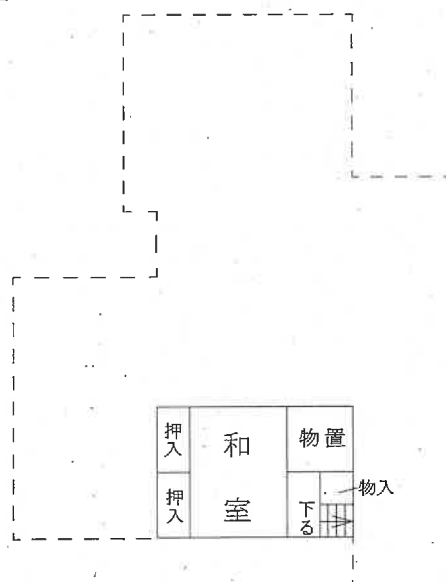
物件 7・符 1

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



物件 7・符 2

S = 1 / 2 0 0



評価人作成

印は写真撮影位置、方向

(/ 5 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



(18 枚目)

令和6年（ケ）第55号
令和7年5月 7日現地調査
令和7年5月 8日評 価

新潟地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一括価格	
金4,730,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金1,490,000円
2(土地)	金340,000円
3(土地)	金10,000円
4(土地)	金20,000円
5(土地)	金1,310,000円
6(土地)	金200,000円
7(建物)	金1,360,000円

- ① 一括価格は、物件1～7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5、6の内訳価格は、物件7の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該土地利用権等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。
- 5 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 6 0 番 1 宅地 3 5 7 . 7 6 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 6 0 番 2 宅地 8 0 . 4 2 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 6 2 番 2 宅地 3 . 0 0 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 6 2 番 4 宅地 3 . 6 0 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 5 9 番 1 宅地 4 8 4 . 8 1 m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市島潟字大山辺 6 5 9 番 3 宅地 7 5 . 7 9 m ²	

7	所 在	新発田市島潟字大山辺 6 5 9 番地 1、6 5 9 番地 3、6 6 0 番地 2	
	家屋番号	6 5 9 番 1	
	種 類	居宅・店舗	
	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 9 9 . 9 3 m ² 2 階 3 8 . 0 9 m ²	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	倉庫・事務所	
	構 造	木・軽量鉄骨造セメントかわら・ 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 4 4 . 2 6 m ² 2 階 1 9 . 8 3 m ²	
符 号	2		
種 類	物置		
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建		
床 面 積	3 . 3 6 m ²		
特 記 事 項			
物件 1 の登記上の地積が添付資料の地積測量図表示の地積等と異なっている。詳細は不明であるが、その違いは僅かであること等から、本評価においては登記上の地積を採用することとする。			

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1～6）

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「新発田」駅の北東方、約2.8km。 最寄りバス停「上島湯」（新発田市コミュニティバス）の南方、約100m。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新発田市の郊外に位置し、国道7号線沿いの事業所、店舗に農地等が介在する地域である。地域の周辺には工場、事業所、農家住宅、農地等が存する。将来的にも概ね現状の土地利用の状態を維持して推移するものと予測する。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	六筆一体として間口約52m、奥行約19mでほぼ長方形の画地（計1,005.38㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	北西側で幅員約18m舗装道路（国道7号線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面し、北東側で幅員約2.5m舗装道路（市道に該当しない法定外公共物）、南東で幅員約2.5m舗装道路（市道に該当しない法定外公共物）にやや高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件7の建物の敷地として利用されているほか、画地の南西部はアスファルトで舗装され、南西端に資材ストックヤードが存する（別添土地建物位置関係図参照）。南西側隣地は田として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	あり
	下 水 道	あり（農業集落排水）
特 記 事 項	①都市計画法第34条第12号で指定する区域（新発田市都市計画法施行条例・Bエリア）内で、建築可能な用途から住宅が除かれており、用途が相当に制限されることから、詳細については新発田市役所地域整備課との協議が必要である。 ②主である建物と附属建物符号1との間に消雪パイプが設置されており、井戸・ポンプは附属建物符号1の東側に存する。 ③物件6は高圧線下地であり、土地の全部について地役権設定登記がなされている（詳細は執行官作成の現況調査報告書参照）。なお、低層の事業所用地であること等を勘案し、減価は不要であると判断した。	

2 (1) 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

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 昭和 4 5 年 9 月 2 8 日新築、年月日不詳増築 (登記記載) 経 過 年 数 約 5 5 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2 階建 外 壁 カラー鉄板張り、外 内 壁 繊維壁、化粧合板、ラワン合板、外 天 井 化粧合板、化粧石膏ボード、外 床 畳、フローリング、ラワン合板、土間コンクリート、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 -
床 面 積(現況)	1 階 : 1 9 9 . 9 3 m ² 、2 階 : 3 8 . 0 9 m ² 、計 2 3 8 . 0 2 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 ・ 店 舗 間 取 り 8 K + 店 舗 (別添建物間取図のとおり)
品 等	使 用 資 材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約 5 5 年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。長期間利用されていない部分もあり、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅等 (店舗部分は営業していない) として利用されている。店舗部分は従前、種子、タバコ等を販売していた旨所有者より聴取した。
特 記 事 項	

2(2) 建物の概況及び利用状況（物件7）

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 昭和45年月日不詳新築、昭和51年月日不詳増築 昭和61年月日不詳増築（登記記載） 経 過 年 数 約55年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木・軽量鉄骨造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 外 壁 カラー鉄板張り、外 内 壁 現し、繊維壁、ラワン合板、外 天 井 現し、化粧合板、外 床 土間コンクリート、ラワン合板、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 ー
床面積(現況)	1階：144.26㎡、2階：19.83㎡、計164.09㎡
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	使用資材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約55年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。長期間利用されていない部分もあり、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により空家の状態で占有されている。
特 記 事 項	

2(3) 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成年月日不詳（登記記載）
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	外 壁	カラー鉄板張り
	内 壁	現し
	天 井	現し
	床	土間コンクリート
	設 備	なし
	そ の 他	—
床 面 積(現況)	3.36㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置
	間 取 り	別添建物間取図のとおり
品 等	使 用 資 材	概ね普通
	施 工	概ね普通
	総 合	概ね普通
保守管理の状態	新築後相当の年数を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	調査日現在、所有者により空家の状態で占有されている。	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（土地）

物件1～6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	17,400	1.01	357.76	0.79	-	4,970,000
2	17,400	1.01	80.42	0.79	-	1,120,000
3	17,400	1.01	3.00	0.79	-	40,000
4	17,400	1.01	3.60	0.79	-	50,000
5	17,400	1.01	484.81	0.79	-	6,730,000
6	17,400	1.01	75.79	0.79	-	1,050,000
合計地積			1,005.38			13,960,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価調査 新発田(県)-14 基準地価格: 9,650 円/㎡年間変動率: -1.0%

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$9,650 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{55} \div 17,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{\text{12ヶ月}} \times \text{10ヶ月} \div 99\%$$

基準地価格時点から
評価日までの月数

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 街路・環境条件で劣る -45 %

イ 個別格差: 三方路で優る +1 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -21 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

② 物件 7 (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、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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
7	176,000	238.02	0.03		1,260,000
7・符 号1	110,000	164.09	0.03		540,000
7・符 号2	60,000	3.36	0.03		10,000
建物価格合計					1,810,000

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,970,000	0.00	-	0
2	1,120,000	0.00	法定地上権不成立	0
3	40,000	0.00	-	0
4	50,000	0.00	-	0
5	6,730,000	0.35	法定地上権成立	2,360,000
6	1,050,000	0.35	法定地上権成立	370,000
		土地利用権等価格合計		2,730,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 力	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	4,970,000	+0	1.0	1.0	0.3	1.0	1,490,000
2	1,120,000	+0	1.0	1.0	0.3	1.0	340,000
3	40,000	+0	1.0	1.0	0.3	1.0	10,000
4	50,000	+0	1.0	1.0	0.3	1.0	20,000
5	6,730,000	-2,360,000	1.0	1.0	0.3	1.0	1,310,000
6	1,050,000	-370,000	1.0	1.0	0.3	1.0	200,000
7	1,810,000	+2,730,000	1.0	1.0	0.3	1.0	1,360,000
一 括 価 格 (合 計)							4,730,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場性修正： -70 %

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した。

また前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実、

売却実施の経過をも考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地	新発田（県）－14
所 在	新発田市板敷字高浜798番外
価 格	9,650円/㎡
位 置	JR羽越本線・新発田駅 約2.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	約1,086㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	東側幅員約6.5m市道、北側道
公 法 規 制	市街化調整区域 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1/10,000

N



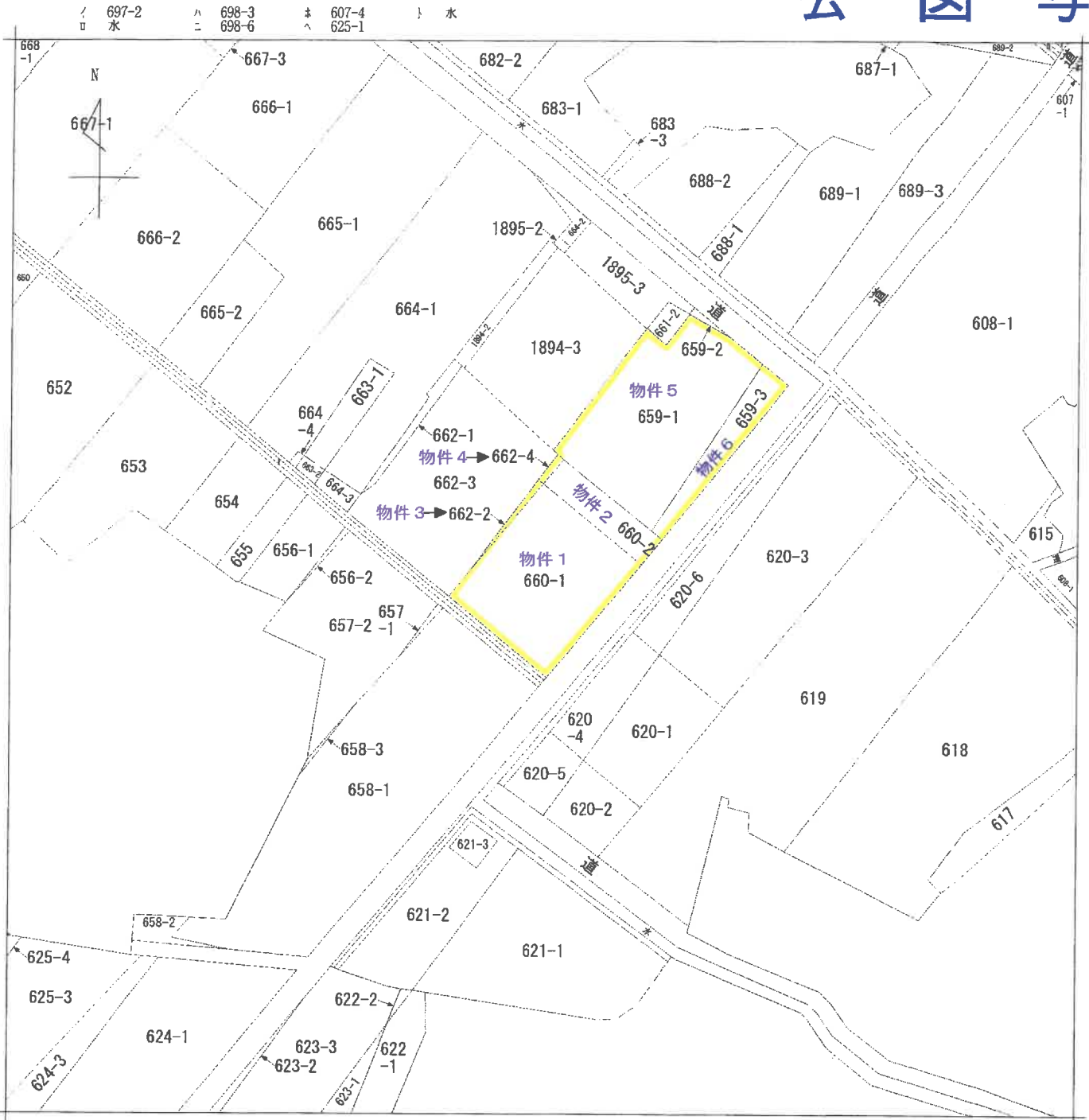
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

国土地理院地図

公 図 写



地番区域見出
島潟

請求部	所在	新発田市島潟字大山辺				地番	660番1			
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成12年10月26日

地積測量図

前 660 後・新同一

地番 660-2 660-1

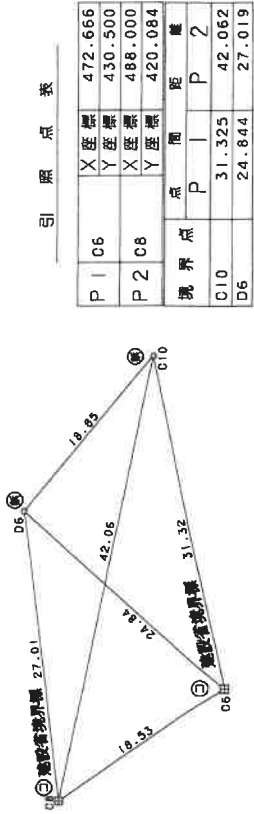
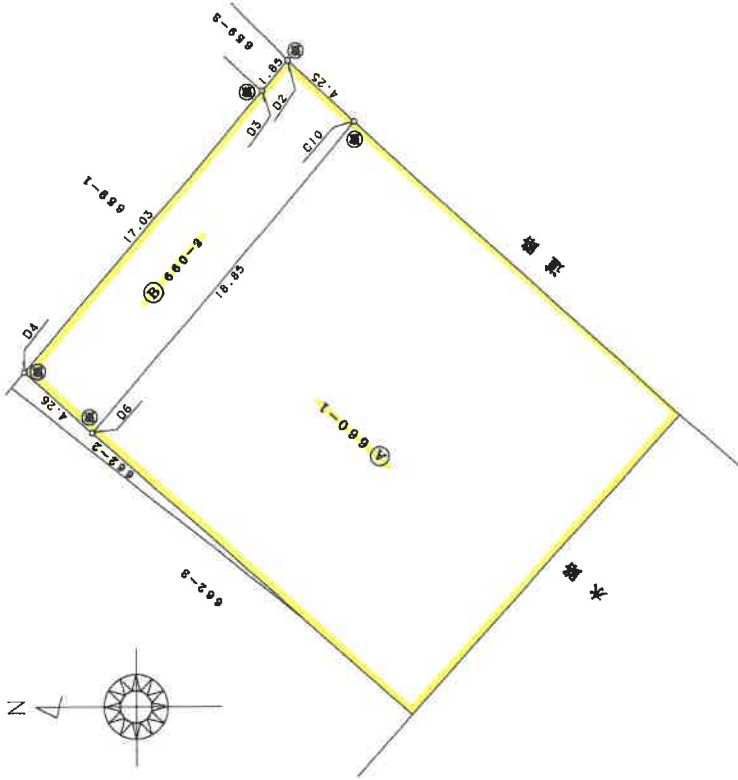
土地の所在 新潟県田子大字島潟字大山辺

028767

座標求値表

地番	⑤ 660-2	④ 660-1
測点	Xn	Yn
D2	482.204	463.996
D3	483.413	462.595
D4	494.544	449.702
D6	491.330	446.897
C10	479.013	461.175
	面積	面積
	80.42	80.42

公簿	456.19	総計	80.4275385
		残地	375.7624615
		地積	375.76



申請人

縮尺 1/250

⑤石杭・④金属標・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①鉄杭

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成12年10月26日登記

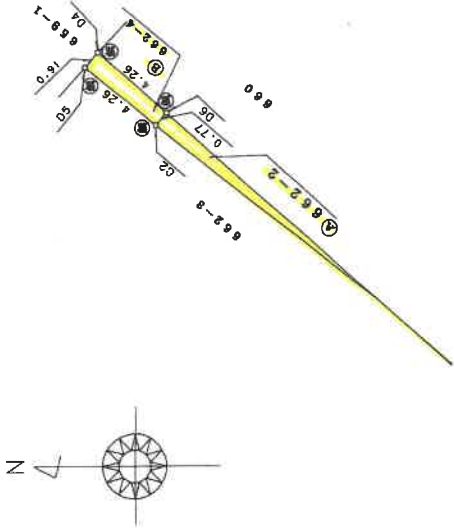
登記年月日：平成12年10月26日

029768

前 662-2 後・新同一

地 番 662-4 662-2 地 積 測 量 図

土地の所在 新潟県市大字島崎字大山辺



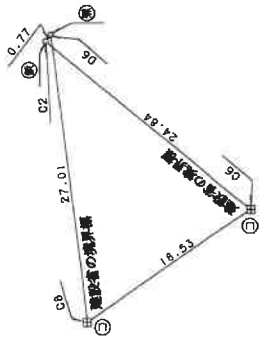
面積求積表

地番	④ 662-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
D4		494.544	449.702	1714.713726	0.91
D5		495.143	449.007	-1217.257977	4.26
C2		491.833	446.313	-1701.791469	0.77
D6		491.330	446.897	1211.537767	4.26
			背面積	7.202047	
			地積	3.6010235	
				3.60	m

地番	④ 662-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
D4		494.544	449.702	1714.713726	0.91
D5		495.143	449.007	-1217.257977	4.26
C2		491.833	446.313	-1701.791469	0.77
D6		491.330	446.897	1211.537767	4.26
			背面積	7.202047	
			地積	3.6010235	
				3.60	m

引照点表

境界点	点	面	距	備
P1 C6	境界点	X座標	472.666	
P1 C6	境界点	Y座標	430.500	
P2 C8	境界点	X座標	488.000	
P2 C8	境界点	Y座標	420.084	
境界点	P1	P2		
C2	境界点	24.848	26.508	
D6	境界点	24.844	27.019	



④石杭・⑤金風標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年10月26日登記

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年5月1日

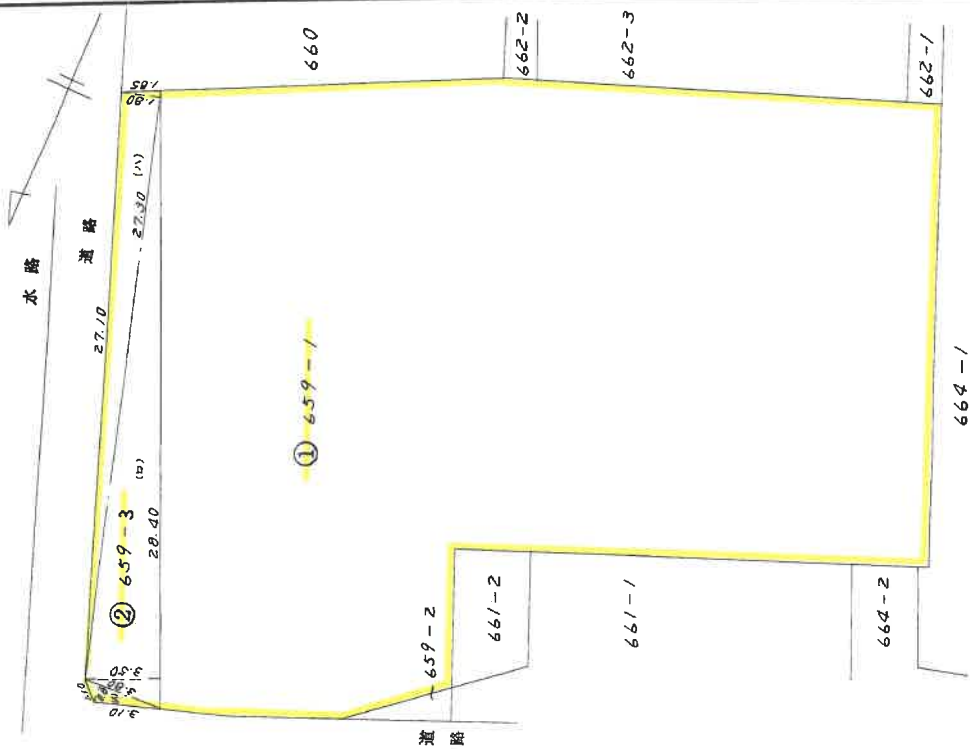
028766

前 659-1 後・新同一

地 番 659-3 659-1

土地の所在 新発田市大字新堀字太山辺

地 積 測 量 図



求 積

①	659-1	560.60	-	75.79	=	484.81 (m²)
②	659-3					
(a)	3.00	x	0.80	=	3.04	
(b)	28.40	x	3.50	=	99.40	
(c)	27.30	x	1.80	=	49.14	
				=	151.58	
				1/2	----	75.79 m²

作 製 者

申 請 人

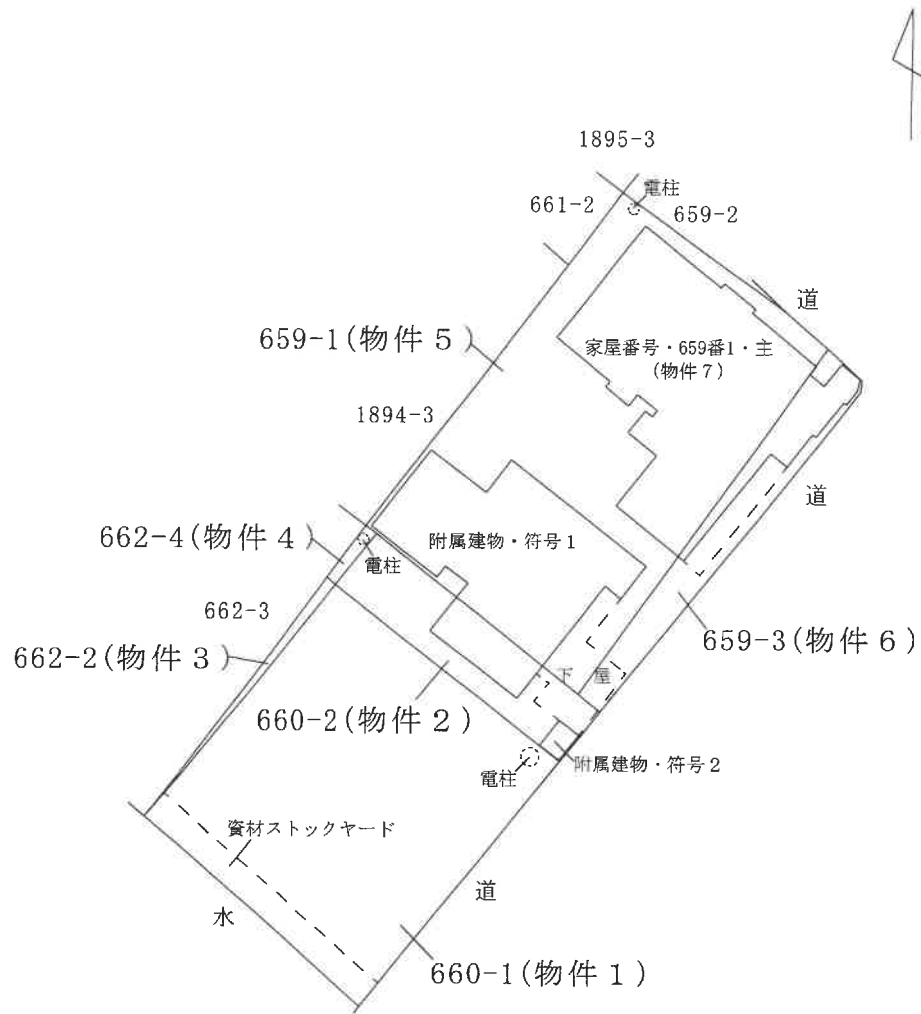
縮尺

1/250

昭和53年5月1日登記

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

建物図面

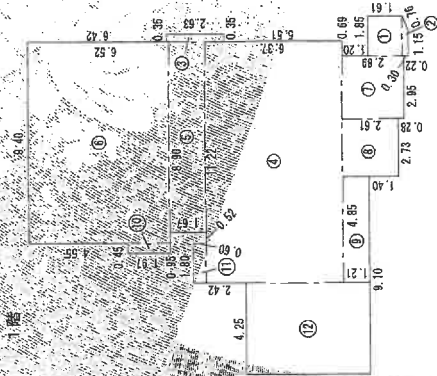
659番1

新発田市島潟字太山辺659番地1、659番地3、660番地2

各階平面図

1/2

主である建物



(単位: m)

500

縮尺

申請人

250

縮尺

作製者

(1/2)

請求番号: 21-2

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6年7月5日

新発地方法務局新発市

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成29年1月24日

(2/2)

各階平面図

家屋番号	659番1
建物の所在	新発田市島潟字大山辺659番地1、659番地3、660番地2

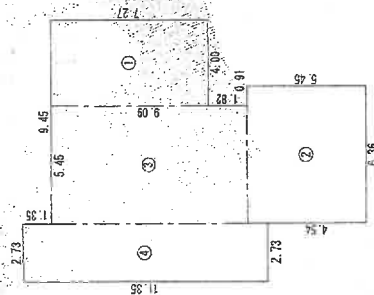
附属建物番号2

求積表
$2.10 \times 1.60 = 3.3600$
合計 3.3600
床面積 3.36 m ²



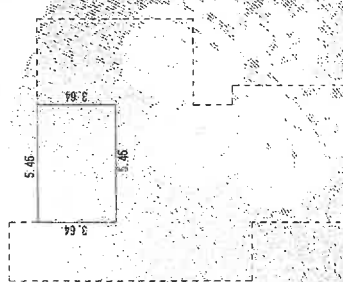
附属建物番号1

求積表
① $7.27 \times 1.00 = 7.293800$
② $5.45 \times 6.36 = 34.6620$
③ $9.09 \times 5.45 = 49.5405$
④ $11.35 \times 2.73 = 30.9855$
合計 144.2600
床面積 144.26 m ²



2階

求積表
$5.45 \times 3.64 = 19.8380$
合計 19.8380
床面積 19.83 m ²



作製者

申請人

縮尺 250

縮尺 250

これは図面に記録されている内容を証明した書面
令和6年7月5日 新潟地方建設局 新発田支

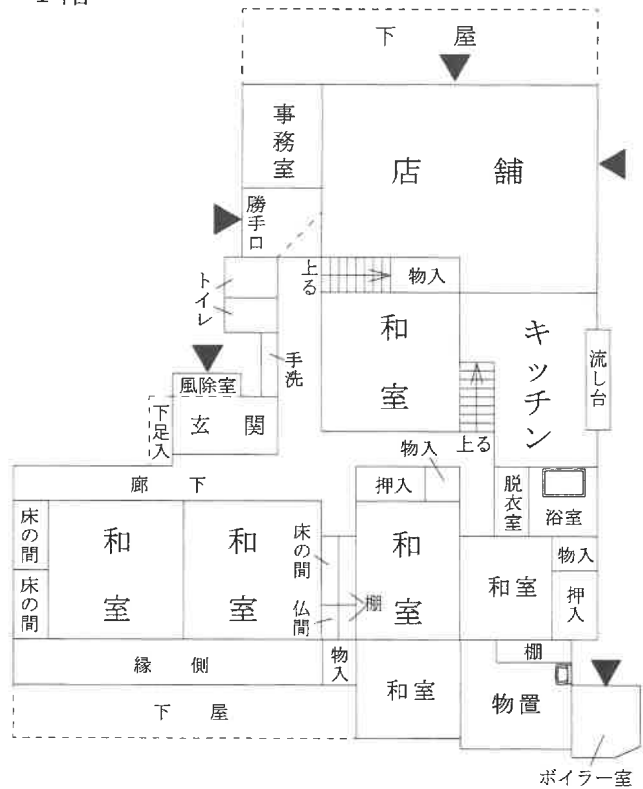
A3判をA4判(約70%)に縮小

建物間取図

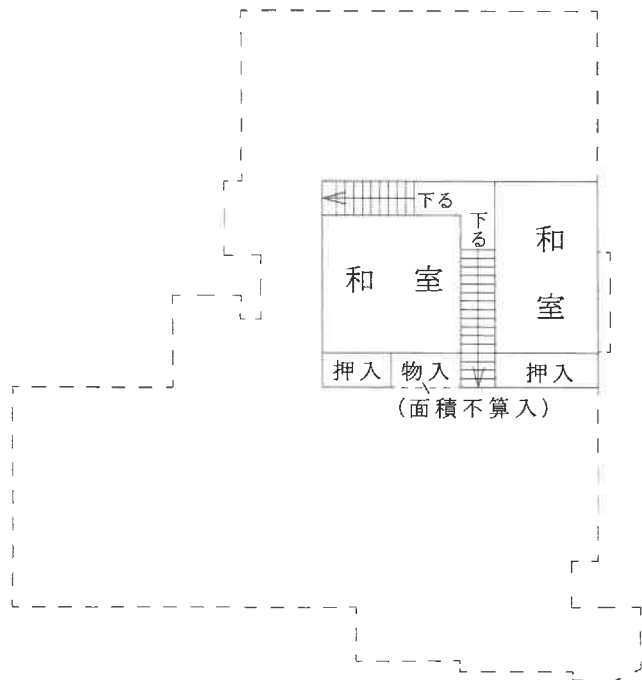
物件 7・主

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



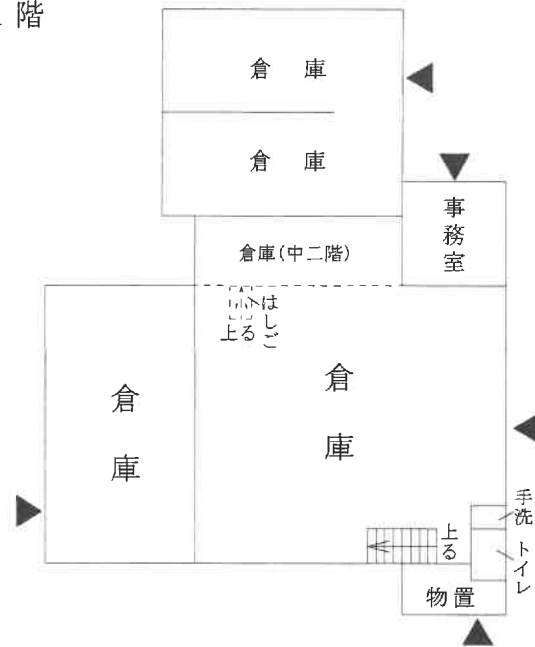
評価人作成

建物間取図

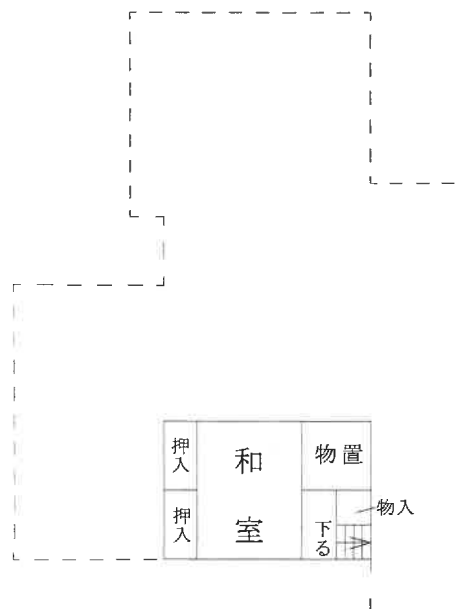
物件 7 ・ 符 1

S = 1 / 2 0 0

1 階



2 階



物件 7 ・ 符 2

S = 1 / 2 0 0



評価人作成