

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28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 7年 8月25日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 8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 9月24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 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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 7月28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, 2	3,650,000 2,920,000	一括	730,000	25,637	7,710
1	1,820,000				
2	1,830,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区雪町 |
| | 地 番 | 2020番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区雪町2020番地1 |
| | 家屋 番号 | 2020番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 70.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 新潟市中央区雪町 |
| | 地 番 | 2020番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区雪町2020番地1 |
| | 家屋 番号 | 2020番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 70.63平方メートル |





令和7年(ケ)第29号
令和7年5月9日受理
令和7年5月**20**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区雪町 |
| | 地 番 | 2020番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区雪町2020番地1 |
| | 家屋 番号 | 2020番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 70.63平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
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、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				
建物	物件2			
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
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居宅(非居住)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	1 建物図面・各階平面図には方位に誤りがあるものと思われる。 2 家財が多数残置している(仏壇、仏具、遺影、神棚等を含む)。 3 建物全体が傾いているものと思われる。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月12日 (月) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年5月12日 (月) 11 : 01 - 11 : 06	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5月12日 (月) 11 : 16 - 11 : 22	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年5月12日 (月) 16 : 21 - 16 : 31	当庁	相続財産清算人から電話聴取、鍵の借用を依頼
7年5月16日 (金) 14 : 45 - 15 : 08	受命物件所在地	立入調査 (評価人立会)、写真撮影
7年5月16日 (金) 15 : 56 - 16 : 05	当庁	亡所有者の実弟から電話聴取
7年5月19日 (月) : - :	当庁	相続財産清算人に借用した鍵を送付
(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7年5月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、相続財産清算人から借用した鍵で解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 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 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠し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

イ 2027-6 ハ 2029-18 ホ 2292-14 ト 2109-1
 ロ 2029-13 ニ 2290-2 ヘ 2032-2



A 礎町通四ノ
 B 町新島町通二ノ

請求部	所在	新潟市中央区雪町				地番	2020番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				
							種類 旧土地台帳附属地図			

新潟地方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: 15-1
 (1/1)

公用

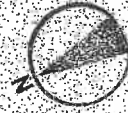
登記年月日：昭和47年3月7日

新 番 5020-1 後新 同 461546

地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市 新井町

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



2021



2019-1

地積計算

(物件1)	A 2020-1	800.00	± 9.00	79.81	79.81
	B 2020-5	43.0	0.00	8.44	8.44
				79.61	79.61

(日測連 9)

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方方法務局備付図面等
(執行部加算)

昭和47年3月7日登記

登記年月日：平成9年5月21日

093672

各階平面図

建物図面

家屋番号 2020-1

建物の所在 新潟市雪町2020番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

1階

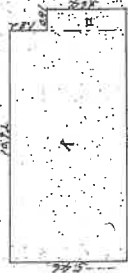
求積

イ $5.46 \times 10.92 = 59.6232$

ロ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$

計 62.9356

床面積 62.93 m²



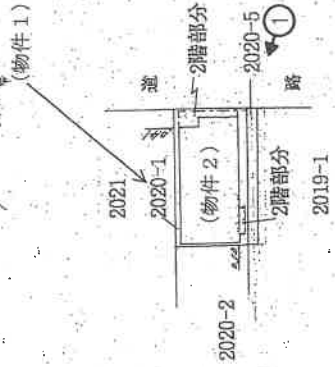
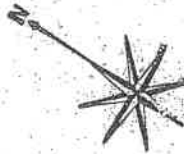
2階

イ $5.46 \times 12.74 = 69.5604$

ロ $0.455 \times 2.37 = 1.07835$

計 70.63875

床面積 70.63 m²



印は写真撮影位置、方向

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

新潟県土地家屋調査士会

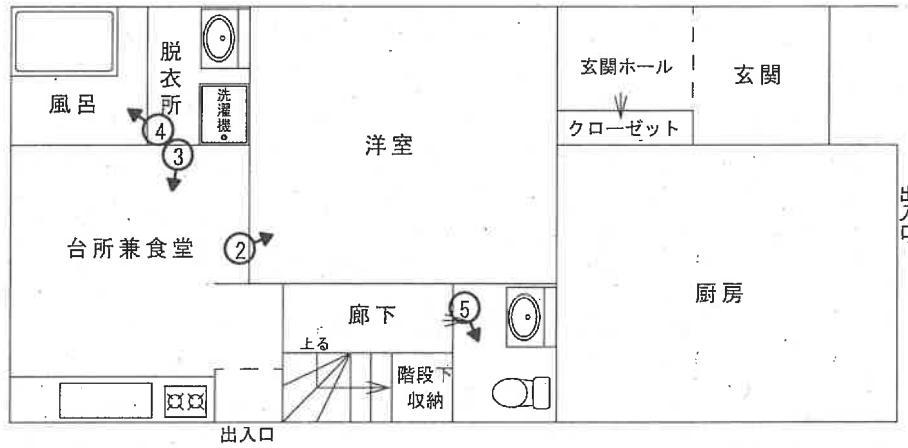
平成9年5月21日登記

間取図

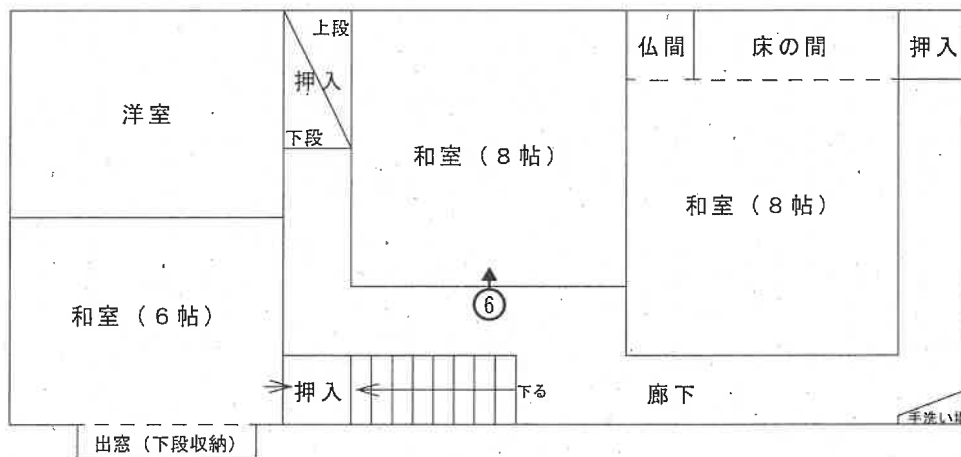
S=1/100



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7年（ケ）第29号
令和7年5月16日 現地調査
令和7年5月19日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷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、求めるべき価格は、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 5 8 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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	新潟市中央区雪町	
	地 番	2 0 2 0 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	7 9 . 4 4 平方メートル	
2	所 在	新潟市中央区雪町 2 0 2 0 番地 1	
	家屋番号	2 0 2 0 番 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 6 2 . 9 3 平方メートル 2 階 7 0 . 6 3 平方メートル	

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄駅ＪＲ信越本線「新潟」駅の北西約 1.8 km（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通「礎町」の北約 450m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、商業施設が集積する古町榎谷小路沿い背後に位置する、住宅を中心に、事務所、店舗等が混在する地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 ———
画地条件（規模、形状等）	物件1は、南東側が幅員約 10.2mの舗装市道に等高接面する、間口約 6.6m、奥行約 12.2m、規模約 80 m²の長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	南東側が幅員約 10.2mの舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1は、物件2の敷地として利用されている。 隣地はいずれも駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	特にない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 年月日不詳新築 昭和61年4月30日増築 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 窯業系サイディング、カラー鉄板張等 内壁 和壁、クロス等 天井 合板 床 フローリング、畳等 設備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 62.93㎡ 2階 70.63㎡ 延 133.56㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5DK
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	・建物の新築年月日は不詳であるが、登記記録に「昭和50年2月23日相続」との記載があることから、築後少なくとも50年以上経過していると推測される。 ・現地調査より、建物全体が傾いていると思われる。 ・建物内に家財道具等多数の残置物（仏壇、仏具、遺影、神棚等を含む）がある。 ・現状において、本建物は基準建蔽率を超過している。 ・建物図面・各階平面図の方位に誤りがある。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	104,000	1.0	79.44	0.7	5,780,000

ア 標準画地価格（公示価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示等価格から規準し、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。

地価公示 新潟中央－6

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 167,000 \text{ 円/㎡} & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{160} & \times \div 104,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格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：なし

◇地域格差：環境条件 +60

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
－30%

② 物件2（建物）

建物の経過年数、間取、品等、維持管理の状態等を考慮し、備忘価格の10,000 円とした。

2 評価額の判定

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

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	5,780,000	0.50	法定地上権	2,890,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	評 価 額 （円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	5,780,000	－2,890,000	1.0	0.9	0.7	1,820,000
2	10,000	＋2,890,000	1.0	0.9	0.7	1,830,000
一括価格（合計）						3,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物内に多数の残置物が存すること －10%

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

地価公示（新潟中央－6）

所 在	新潟市中央区中大畑町 5 5 4 番
価 格	1 6 7, 0 0 0 円／㎡
位 置	J R 信越本線「新潟」駅の北西方、道路距離約 2.6 km に位置する。
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	2 2 3 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東側 8.5m 市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 (建蔽率 6 0 %, 容積率 2 0 0 %)、準防火地域
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い都心に近い閑静な住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 建物図面
4. 建物間取図

以 上

位置図

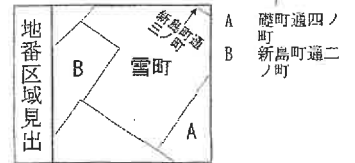
S=1/10,000



イ 2027-6 ハ 2029-18 ホ 2292-14 ト 2109-1
ロ 2029-13 ニ 2290-2 ヘ 2032-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新潟市中央区雪町			地番	2020番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	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				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年3月27日
新潟地方法務局

請求番号：31-1
(1/1)

登記官

461546

後・新 同一

地積測量図

地番 2020-1 / 2020-5

土地の所在 新潟市 中央区

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

昭和 47 年 2 月 28 日
作製年月日

作製者

申請人



2020-1

2020-4

2020-2

A 2020-1

道路

2010-1

地積計算

A 2020-1 88.590 - 9.1425 = 79.4475
B 2020-5 12.19 + 0.70 = 9.1425

79.4475

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成47年 3月 7日 登記

登記年月日：平成9年5月21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3月27日 新潟地方方法務局

登記官

請求番号：31-2

093672 各階平面図 建物図面

家屋番号

2020-1

建物の所在
新潟市雪町2020番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更。

1階

求積

イ $5.46 \times 10.92 = 59.6232$

ロ $3.04 \times 0.91 = 3.3124$

計 62.9356

床面積 62.93 m²



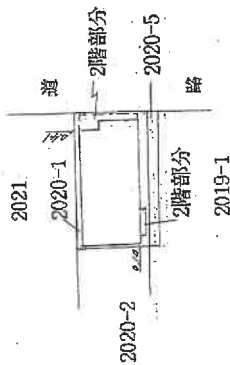
2階

イ $5.46 \times 12.74 = 69.5604$

ロ $0.455 \times 2.37 = 1.07835$

計 70.63875

床面積 70.63 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成9年5月1日作製)

新潟県土地家屋調査士会

平成9年5月2日登記

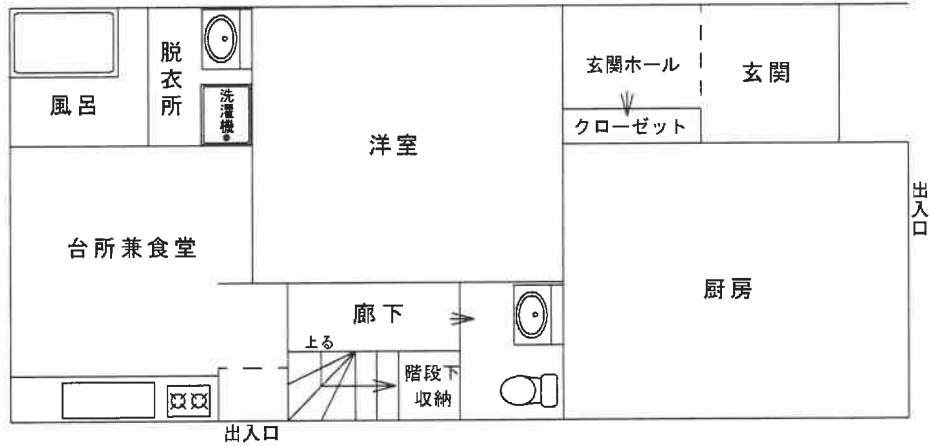
(A3版をA4版に縮小)

間取図

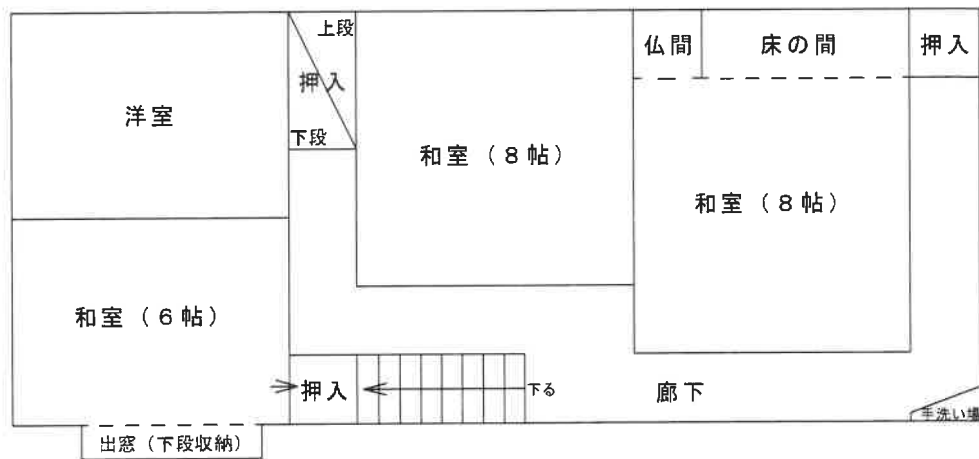
S=1/100



1 階



2 階



(評価人作成)