

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区金沢町一丁目 |
| | 地 番 | 104 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.33 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区金沢町一丁目 104 番地 28 |
| | 家屋 番号 | 104 番 28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.45 平方メートル
2 階 26.08 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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 | 新潟市秋葉区金沢町一丁目 |
| | 地 番 | 104番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区金沢町一丁目104番地28 |
| | 家屋 番号 | 104番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.45平方メートル
2階 26.08平方メートル |





令和7年(ケ)第27号
令和7年5月9日受理
令和7年5月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 新潟市秋葉区金沢町一丁目
地 番 104番28
地 目 宅地
地 積 149.33平方メートル
- 2 所 在 新潟市秋葉区金沢町一丁目104番地28
家屋 番号 104番28
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.45平方メートル
2階 26.08平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市秋葉区金沢町一丁目3番14-1号	
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	1 物置（動産）がある。 2 隣地所有者等 104番1 公衆用道路 1524㎡ 所有者 新津市	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 階西側和室に雨漏りがする箇所がある。	
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のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件2は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。昨年の能登半島地震やそれ以前の中越地震などによる建物への被害は無いが、1階西側の和室の床の間辺りが雨漏りする。おそらく2階のベランダ部分から雨水が伝わって来るのではないかと思う。また玄関の門柱は経年劣化によりタイルが剥がれている。 2 物件1と隣地との境界について争いなどは無い。

(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
7年5月9日 (金) 15:30-15:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月12日 (月) 13:05-13:30	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年5月12日 (月) 14:00-14:10	市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内)	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年5月12日 (月) 14:40-14:50	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年5月13日 (火) 16:40-16:50	電話照会	所有者に占有関係等調査
7年5月22日 (木) 10:00-10:55	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
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

A 3 を A 4 に縮小

地番区域見出



金沢町1丁目

金沢町1丁目

A 金沢町2丁目
B 新潟市秋葉区
C 金沢町1丁目
D 金沢町1丁目

請求部	所在地	新潟市秋葉区金沢町一丁目				地番	104番28			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号 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		

登記年月日：昭和62年5月25日

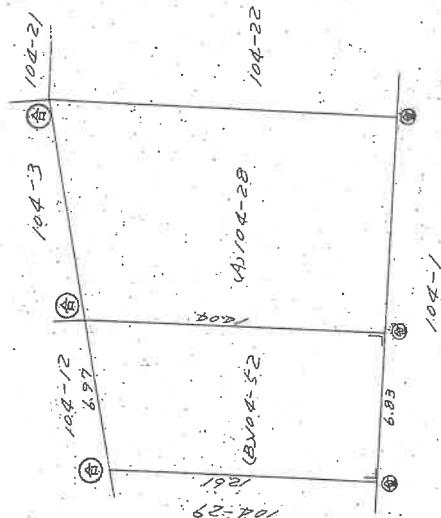
39

62.5.25

地番	104-28 104-52	地積測量
土地の所在	新潟市金沢町ノ丁目	

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

求積
(B) 104-52
 $(12.61 + 14.04) \times 6.83 \times \frac{1}{2} = 91.00975$
∴ 91.00 m²
(A) 104-28
 $240.34785 \div 1.9100975 = 125.3381$
∴ 125.33 m²



⑤ 石杭・⑥ 金風標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

5月22日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

011683

登記年月日：昭和62年10月20日

70

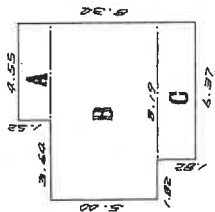
各階平面図

建物図面

家屋番号	104~28
建物の所在	新潟市金沢町1丁目104~28 新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

1F

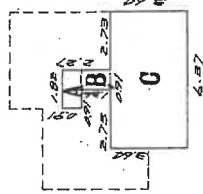


床面積

A	4.55	x	1.52	=	4.9160
B	8.17	x	5.00	=	40.9500
C	6.37	x	1.82	=	11.5934
					57.4594

57.45

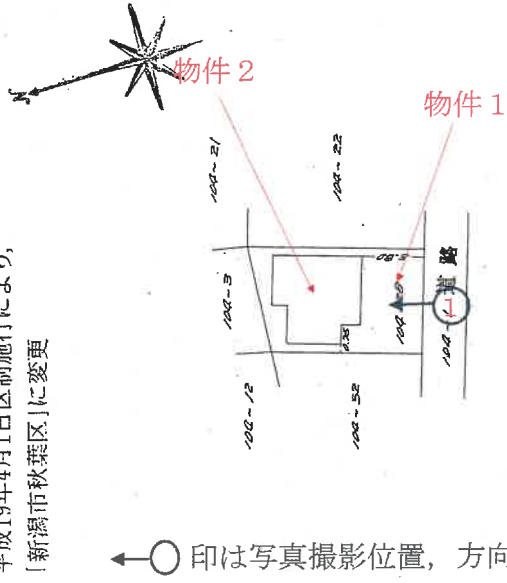
2F



床面積

A	1.82	x	2.75	=	1.4562
B	2.75	x	1.36	=	1.2376
C	6.37	x	5.62	=	23.7049
					26.3986

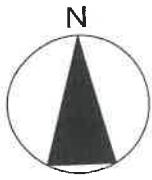
26.40



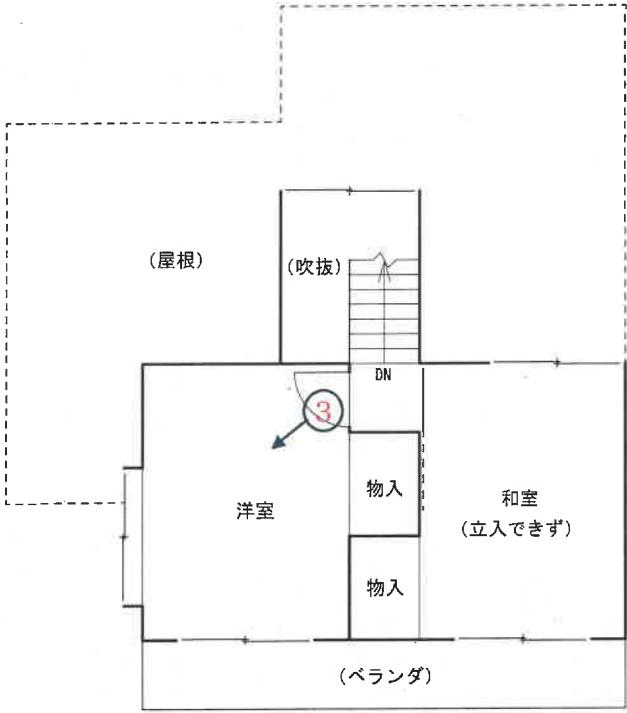
印は写真撮影位置，方向

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

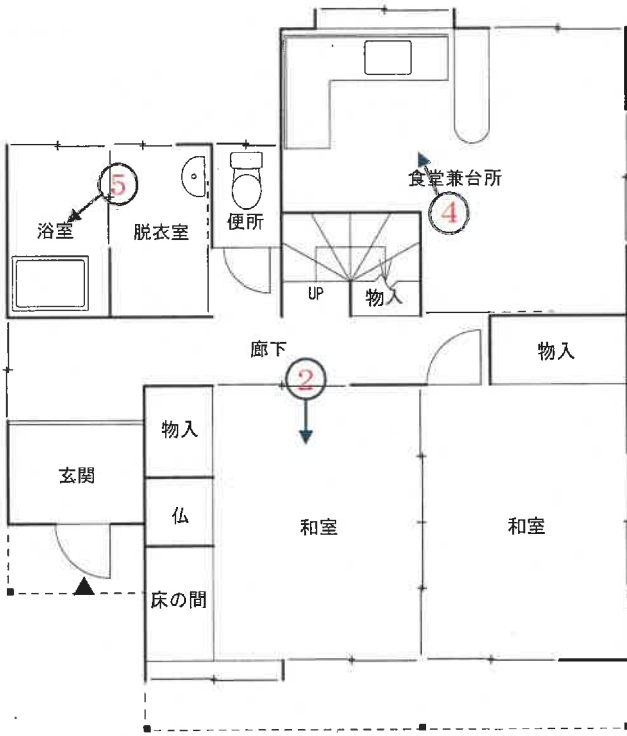
新潟県土地家屋調査士会 004557 平成62年10月20日登記



2 階平面図



1 階平面図



←○印は写真撮影位置，方向

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年（ケ）第 27 号

令和 7 年 5 月 18 日現地調査

令和 7 年 5 月 29 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 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,740,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 1,160,000 円
2(建物)	金 1,580,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 2 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任が無いこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市秋葉区金沢町一丁目 104 番 28 宅地 149.33 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市秋葉区金沢町一丁目 104 番地 28 104 番 28 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:59.45 m ² 2 階:26.08 m ²	同左
特記事項			

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

位置・交通	JR信越本線「新津」駅の南東方約 1.3km(道路距離) 金沢町 1 丁目バス停留所の南方約 300m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市秋葉区金沢町地区内の戸建住宅が中心の住宅地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	南側市道に接面する間口約 10m、奥行約 14～16mのほぼ台形状の画地である。南側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南側:幅員約 4m舗装市道(新津 2-174 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、物件 2(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	物件 1(土地)の南東角付近に物置(動産)がある。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	昭和 62 年 10 月 5 日新築
	経過年数	新築後約 37.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	窯業系サイディングボード張 等
	天井	ビニルクロス 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	カラーフローア 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:59.45 m ² 、2 階:26.08 m ² 、計:85.53 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	4DK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 37.5 年が経過している。外部では、外壁材の破損、汚れ、ベランダの屋根の破損等があり、内部では、1 階西側和室の雨漏り跡が見られるほか、クロス汚れ、床の軋み等が見受けられ、保守管理の状態は劣る。	
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		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	27,300	1.00	149.33	0.90	3,670,000

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(又は新潟県地価調査基準地価格)から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

- ・地価公示:新潟秋葉-7を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 34,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{127.0} & \div & 27,300\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 +27%

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 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	140,000	85.53	0.02	240,000

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,670,000	0.55	法定地上権	2,020,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	3,670,000	-2,020,000		1.00	0.70	1,160,000
2	240,000	2,020,000	1.00	1.00	0.70	1,580,000
一括価格(合計)						2,740,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 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。

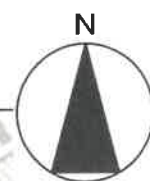
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟秋葉－7
所在及び地番	新潟市秋葉区金沢町 2 丁目 904 番 11 外「金沢町 2-7-43」
価格	34,500 円/㎡
位置	JR信越本線新津駅約 1.5km
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積	182 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員 7m市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図(概略)

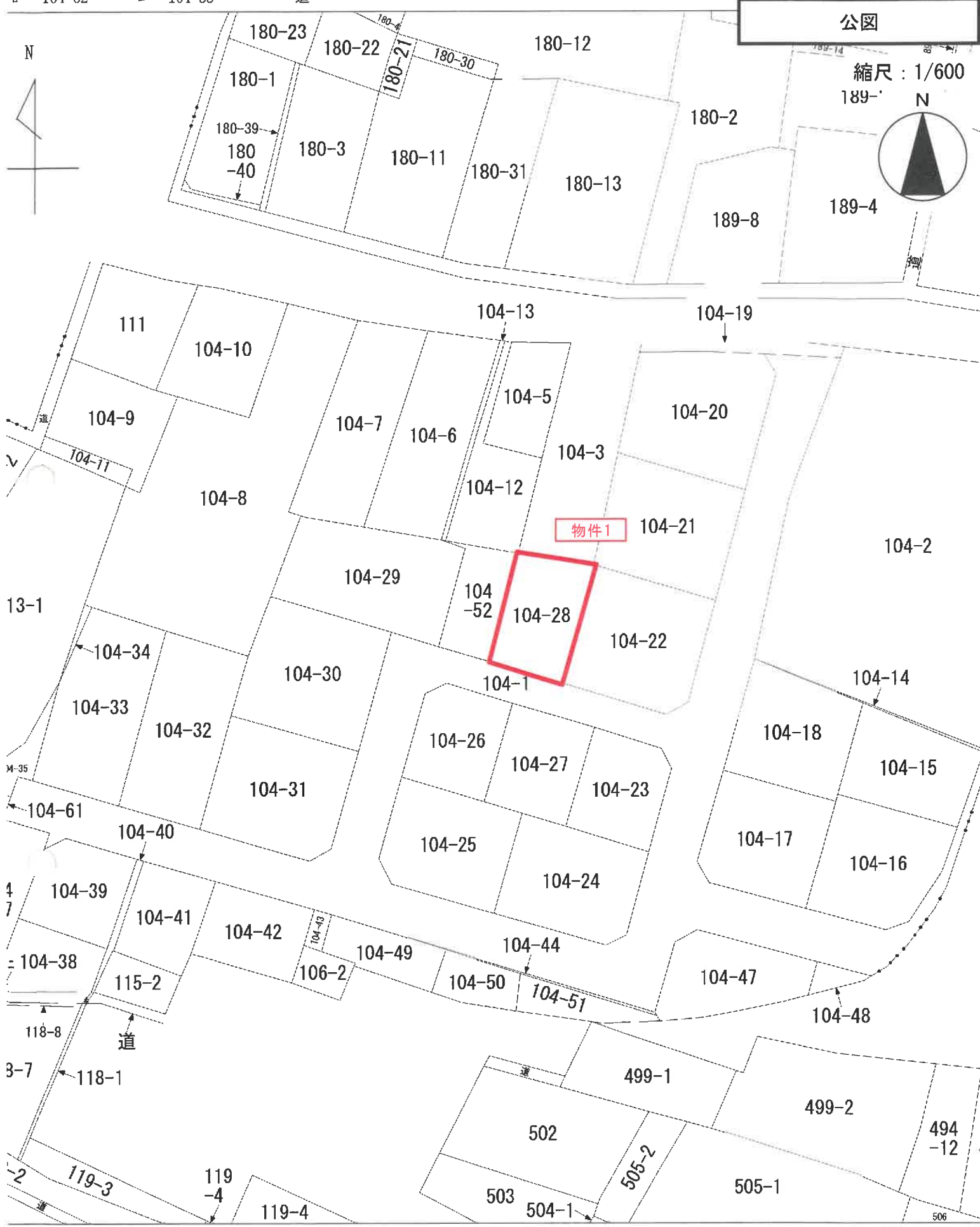
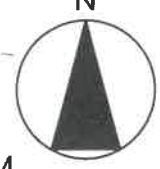


104-62 104-55 道



公図

縮尺 : 1/600



地番区域見出 金沢町

登記年月日: 昭和62年5月25日

39

地番	104-28 104-52
土地の所在	新潟市金沢町ノ丁目

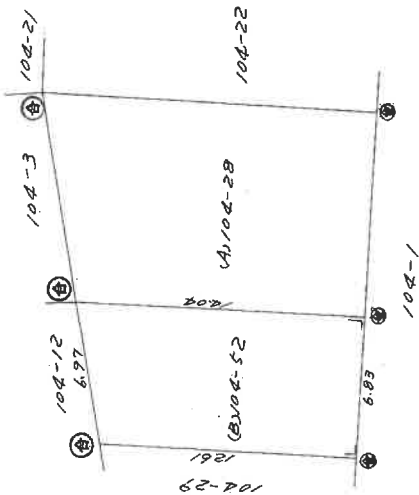
62-5-25

地積測量

新潟市
平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

求積
(B) 104-52
 $(12.61 + 14.04) \times 6.83 \times \frac{1}{2} = 91.00975$
 $\therefore 91.00 \text{ m}^2$

(A) 104-28
 $240.34785 - 91.00975 = 149.3381$
 $\therefore 149.33 \text{ m}^2$



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者	申請人	縮尺	1/250
新潟県土地家屋調査士会			011683

登記年月日：昭和62年10月20日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局新潟支局管轄)
令和7年3月17日 東京法務局中野出張所 登記官 橋田明彦

各階平面図 建物図面

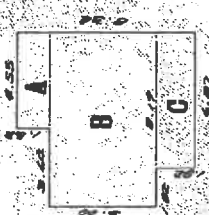
家屋番号 104-28

建物の所在 新潟市金沢町1丁目104-28

新潟市

平成19年4月1日区制施行により
〔新潟市秋葉区〕に変更

1F



床面積

A	4.55	x	1.52	=	4.7140
B	5.40	x	4.71	=	40.7500
C	2.97	x	1.82	=	11.5734
					59.0394

59.03

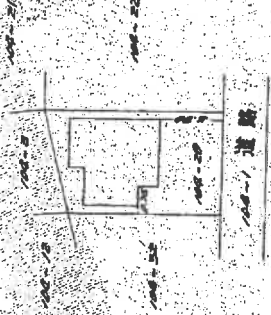
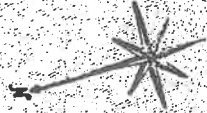
2F



床面積

B	4.73	x	2.73	=	12.9129
C	4.73	x	2.73	=	12.9129
					24.0906

24.09



作製者

縮尺 1/250

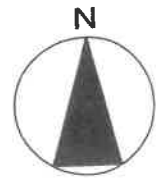
申請人

縮尺 1/500

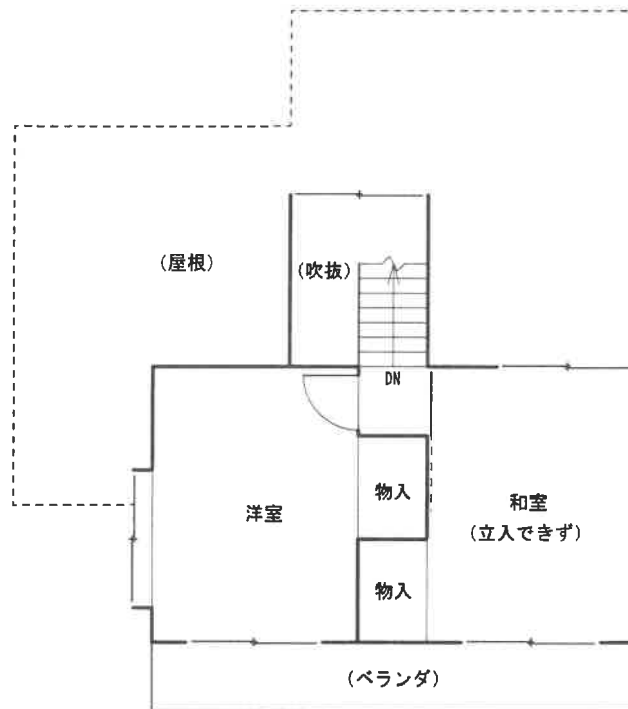
新潟県土地家屋調査士会

00155

平成62年10月20日登記



2 階平面図



1 階平面図

