

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月27日 午前 9時00分から 令和 7年11月 4日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月10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11月21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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月14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 9月29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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,800,000 7,040,000	一括	1,760,000	82,133	0
1	1,250,000				
2	7,550,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区酒屋町字屋敷付 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区酒屋町字屋敷付 1 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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 | 新潟市江南区酒屋町字屋敷付 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区酒屋町字屋敷付 1 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 7 5 平方メートル
2 階 5 3. 8 2 平方メートル |





令和7年(ケ)第61号
令和7年7月18日受理
令和7年8月 5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 新潟市江南区酒屋町字屋敷付
地 番 1 2 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 新潟市江南区酒屋町字屋敷付 1 2 2 番地 1
家屋 番号 1 2 2 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 7 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 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 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	土地に関して境界争いはない。土地建物に関する貸し借りはない。 現在、物件2の建物には誰も住んでいない。近日中に必要な家財を運び出す予定である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月23日 (水) 8:22-8:28	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
7年7月23日 (水) 9:25-9:36	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得 (7ヌ19と同時)
7年7月23日 (水) 10:18-10:23	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ヌ19と同時)
7年7月24日 (木) 16:53-16:57	受命物件所在地	訪問 (不在)、外観調査、写真撮影、告知書投函
7年7月25日 (金) 15:20-15:23	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年8月2日 (土) 12:52-13:09	受命物件所在地	立入調査 (A立会)、写真撮影
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 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 136-8 ハ 道 129-8 ホ 水



請求部	所在	新潟市江南区酒屋町字屋敷付				地番	122番1			
出力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年7月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

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: 9-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成26年1月31日

土地積測量図

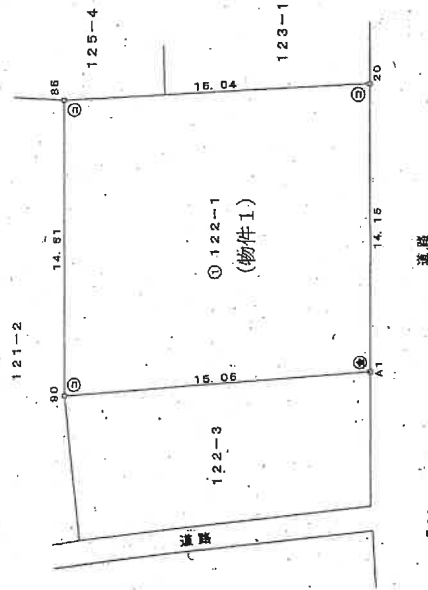
地番 122-1

土地の所在 新潟市江南区酒屋町字屋敷付

求積表

(物件1)

地番 ① 122-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
-20	97.498	101.634	18.979	1850.414842
95	103.758	115.317	8.245	855.484710
90	117.217	108.879	-18.979	-2224.661443
A1	110.625	96.338	-8.245	-912.103125
合 計				-430.885316
合 計 面 積				215.4326580
				215.43 m ²



境界点	境界線の種類
①	金 属 板
②	金 属 板
③	コンクリート杭
④	合成樹脂杭
⑤	刻 み

測量系	任意経緯
測量年月日	平成26年1月 7 日

耐久地積算の算出値		
測量名	68 マンホール地心	96 マンホール地心
X座標	109.498	122.517
Y座標	91.497	106.384

作成者

縮尺

申請人

縮尺

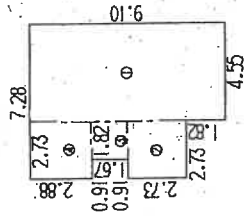
1/250

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行量加算)

新潟県土地家屋調査士会

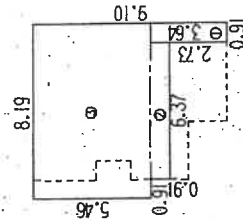
家屋番号	122-102
------	---------

20



求 積 表		
①	$4.55 \times$	9.10
②	$2.73 \times$	2.73
③	$1.82 \times$	1.67
④	$2.73 \times$	2.88
		合計
		床面積
		59.75 坪
		59.75 坪

2. 略



求 積 表		
①	0.91×3.64	$= 3.3124$
②	6.37×0.91	$= 5.7967$
③	8.19×5.46	$= 44.7174$
合 計		53.8265
床面積		53.82 m^2

♂ 印は写真撮影位置、方向

作者

三才成(壁) 6月 3日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新瀉県土地家屋調査士会

新潟地方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

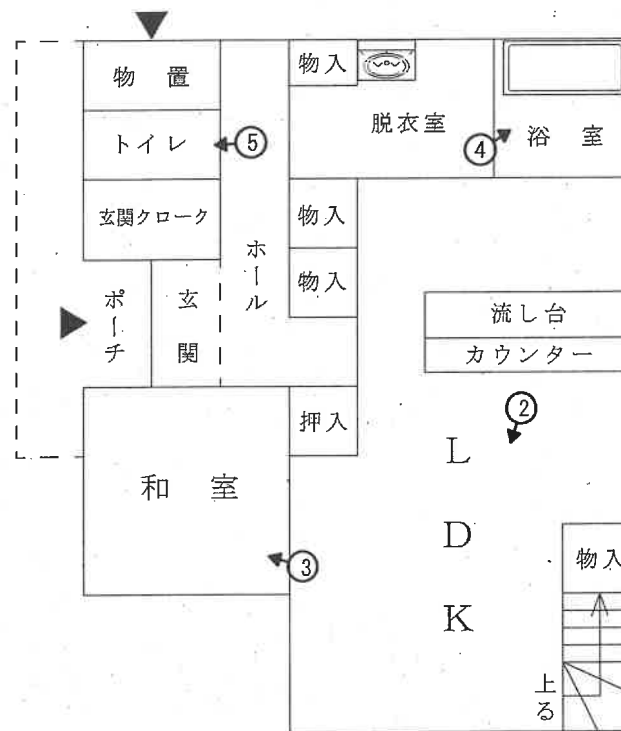
A3版をA4版に縮小

建物間取図

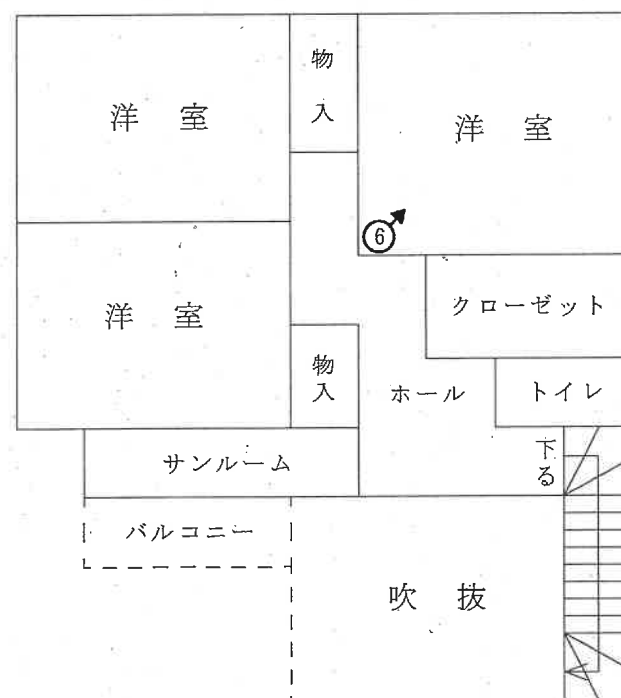
物件 2

S = 1 / 1 0 0

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

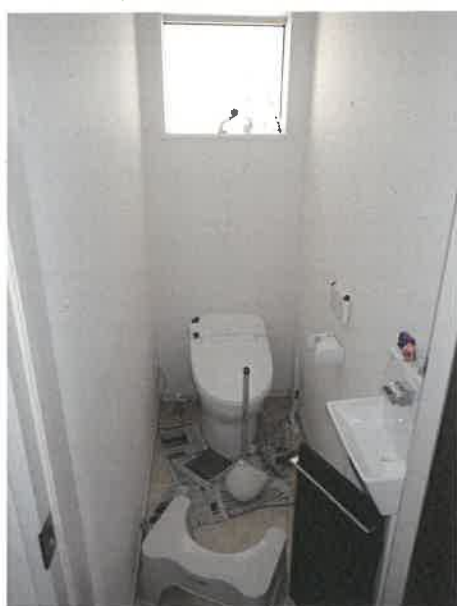


写真 5



写真 6

令和7年（ケ）第61号
令和7年8月 2日現地調査
令和7年8月 4日評 価

新潟地方裁判所 御中

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 8,800,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,250,000 円
2 (建物)	金 7,550,000 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の内訳価格は、物件2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2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。

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 地目 地積	新潟市江南区酒屋町字屋敷付 122番1 宅地 215.43㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区酒屋町字屋敷付122 番地1 122番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 59.75㎡ 2階 53.82㎡	
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R信越本線「荻川」駅の西方、約6.1k m。 最寄りバス停「酒屋車庫」（新潟交通バス）の南方、約200m。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	新潟市江南区の南部、信濃川河川敷及び主要地方道新潟・小須戸・三条線の東背後に位置する、戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域周辺には戸建住宅を中心に事業所、店舗、農家住宅等が存する。将来的には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 60% 200% － 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	間口約14m、奥行約15mでほぼ整形の画地（215.43㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	西側幅員約5.3m舗装道路（市道・割野酒屋町線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の建物の敷地として利用されている（別添建物図面参照）。建物に隣接してカーポートが存する。各隣地は戸建住宅等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（引込済） なし（オール電化） あり（引込済）
特 記 事 項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成26年6月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約11年	
	経済的残存耐用年数	約19年	
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	外 壁	サイディング張り、外	
	内 壁	ビニールクロス、外	
	天 井	ビニールクロス、外	
	床	フローリング、クッションフロア、畳、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：59.75㎡、2階：53.82㎡、計：113.57㎡、		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK(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11年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。現地調査時には家財等が散在しているが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、所有者により居宅として利用されている。		
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(土地)

物件1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	19,100	1.00	215.43	0.96	-	3,950,000

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 江南(県)-7 基準地価格: 12,400 円/㎡年間変動率: 0.0%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{65} & \div & 19,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{\text{基準地価格時点から評価日までの月数}} \times 13\text{ヶ月} \div 100\%$$

$$100\% + \frac{0.0\%}{12\text{ヶ月}} \times 13\text{ヶ月} \div 100\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 街路・環境条件で劣る -35 %

イ 個別格差: 特になし ±0 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -4 %

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 2 (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も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、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
2	165,000	113.57	0.46		8,620,000

ウ 現価率

経過年数	11 年
経済的残存耐用年数	19 年
観察減価	~30 %
残価率	5 %

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left[1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right] \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right\} \times \left[1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right] \\
 &= 0.46
 \end{aligned}$$

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	3,950,000	0.55	法定地上権	2,170,000

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オ) 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	3,950,000	-2,170,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,250,000
2	8,620,000	+2,170,000	1.0	1.0	0.7	1.0	7,550,000
一 括 価 格 (合 計)							8,800,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場修正： -30 %

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。

第6 参考価格資料

地価調査基準地	江南（県）－7
所 在	新潟市江南区平賀字居付187番外
価 格	12,400円/㎡
位 置	JR信越本線・新潟駅 約9.7km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	約1,180㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北西側幅員約4.5m市道
公 法 規 制	市街化調整区域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

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 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

N



国土地理院地図

縮尺: 1 / 10,000

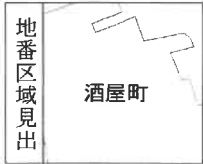
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



公 図 写

イ 136-8 ハ 道 ホ 水
ロ 127-2 ニ 129-8



請求部	所在	新潟市江南区酒屋町字屋敷付				地番	122番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治26年7月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

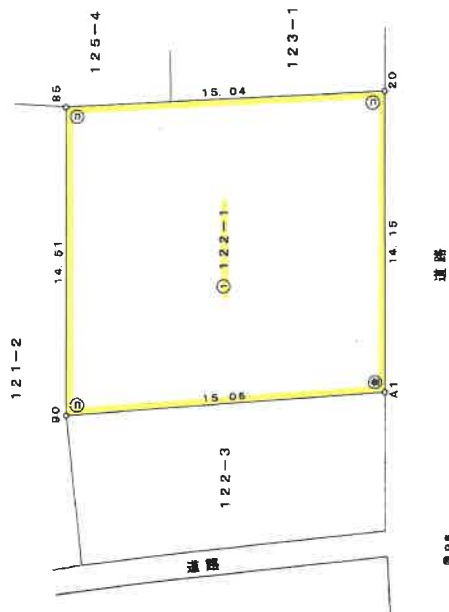
A 3判をA 4判(約70%)に縮小

地 址	122-1
-----	-------

新潟市江南区酒屋町字屋敷付

求積表

地 帶	12-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - Y_{n+1}$
NO	20	97.498	101.634	18.979	1850.415452
	NO	103.768	115.317	8.245	855.484710
	85	117.217	109.879	-18.979	-2254.661443
	80	110.685	96.338	-8.245	-9.12.103126
	A1			合計	-430.665316
				合計	215.432580
				合計	215.43



境界点	境界線の種類
①	金 属 板
②	金 属 棒
③	コンクリート杭
④	合成樹脂杭
⑤	割み

洲地系	任意座標
測量年月日	平成26年1月 7日

恒久的地物の座標値		
測点名	69 マンホール中心	96 マンホール中心
X座標	109.499	122.517
Y座標	91.497	106.384

作者

民權

申請人

極尺

250

建物図面 各階平面図

物件2

登記年月日：平成26年6月16日

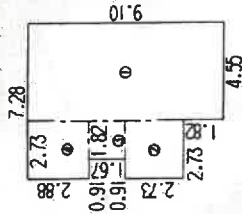
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 新潟地方振務局

A3判をA4判(約70%)に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	122-02
建物の所在	新潟市江南区酒屋町字屋敷付122番地1

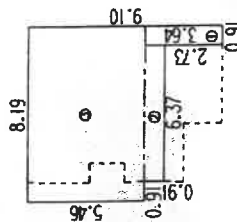
1階



求積表

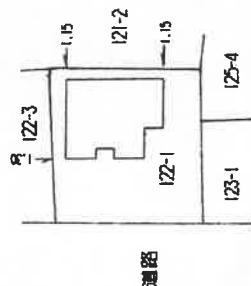
①	4.55 × 9.10	=	41.4050
②	2.73 × 2.73	=	7.4629
③	1.82 × 1.67	=	3.0394
④	2.73 × 2.88	=	7.8624
合計			59.7597
床面積			59.75 m ²

2階



求積表

①	0.91 × 3.64	=	3.3124
②	6.37 × 0.91	=	5.7967
③	8.19 × 5.46	=	44.7174
合計			53.8265
床面積			53.82 m ²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

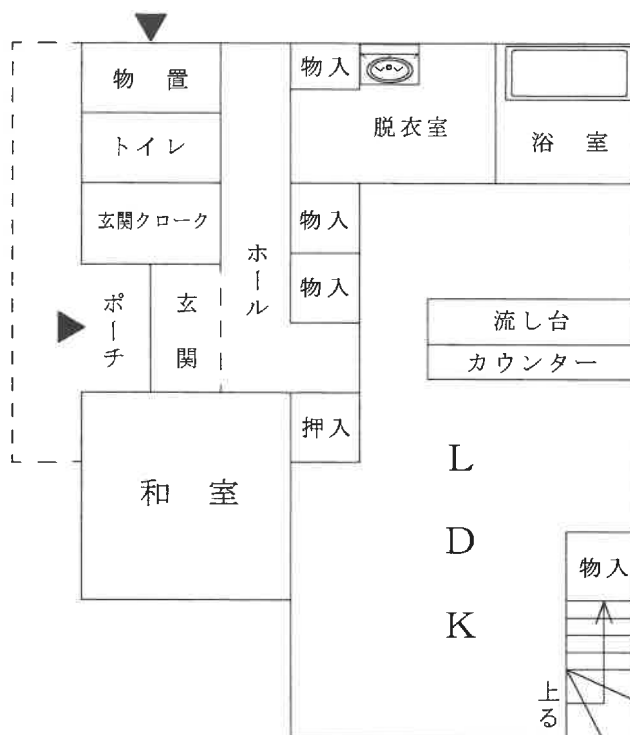
新潟県土地家屋調査士会

建物間取図

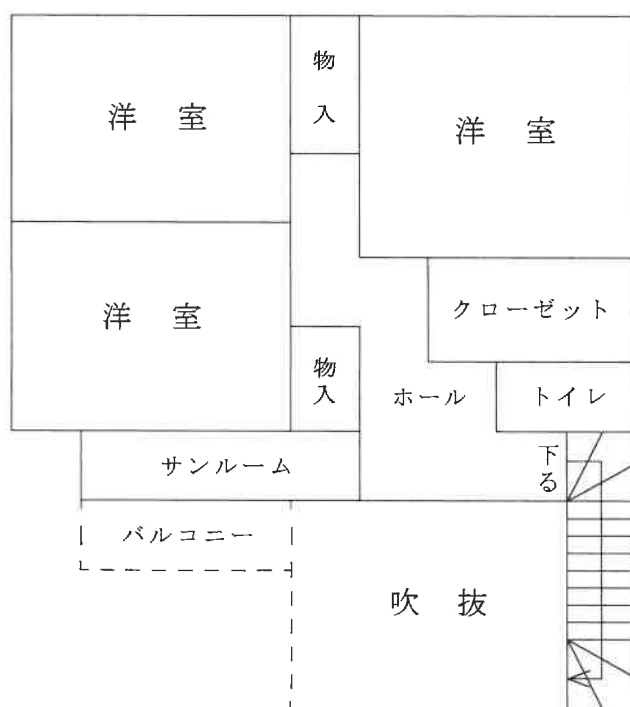
物件 2

S = 1 / 1 0 0

1 階



2 階



評価人作成