

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 牧 野 弘 子

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	12, 040, 000 9, 632, 000	一括	2, 408, 000	74, 573	18, 430
1	3, 160, 000				
2	8, 880, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 4 |
| | 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 7 4 . 1 1 平方メートル
2 階 5 8 . 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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1, 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 | 新潟市秋葉区美善一丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目 7 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 4 |
| | 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 74.11 平方メートル
2 階 58.64 平方メートル |





令和7年(ケ)第36号
令和7年5月22日受理
令和7年 7月 1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 | 新潟市秋葉区美善一丁目 |
| | 地 番 | 7番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目7番地14 |
| | 家屋 番号 | 7番14 |
| | 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 74.11平方メートル
2階 58.64平方メートル |



8228

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 (地図) 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住居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)	物件 1 の土地に関して境界争いはない。 物件 1、2 の土地建物は私とその家族が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 私は区画整理がされた土地を買った者であり、従前地の土地所有者ではない。

(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23日 (金) 10:11-10:26	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年5月23日 (金) 11:46-11:54	新潟地方法務局新津支局	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ヶ30と同時)
7年5月23日 (金) 12:04-12:13	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年6月23日 (月) 13:27-13:58	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

(座標値種別：測量成果)

+54577.772

+20044.872



+54452.772

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

美善1丁目

請求分	所在	新潟市秋葉区美善一丁目				地番	7番14			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方事務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：14-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成20年1月15日

51

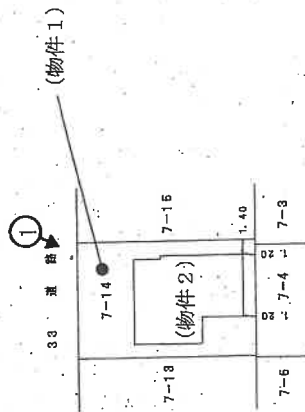
建物図面

7-14

家屋番号

新潟市秋葉区美善一丁目7番地14

建物の所在



印は写真撮影位置、方向

平成20年 1月 15日 登記

作成者

平成20年 1月15日(作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

027288

新潟県地方建設局新潟支局備付図面写し

請求番号：14-2

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年12月11日

52

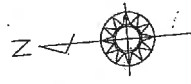
7-14

建物階平面図

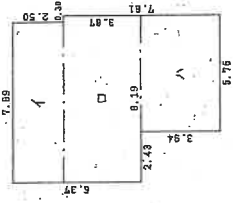
家屋番号 463番1の6

建物の所在 新潟県秋葉区善達字堤根489番地1
(仮称)新潟県秋葉区善達字堤根489番地1街区番号27区画番号6

新潟県秋葉区美善一丁目2番地14



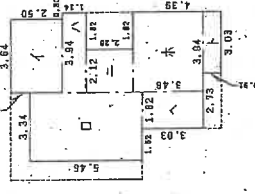
1階



求積表			
イ	7.89	×	2.50
ロ	8.19	×	3.87
ハ	5.76	×	3.94
合計			74.1147

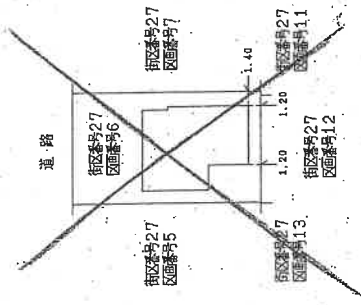
床面積	74.11	m ²
-----	-------	----------------

2階



求積表			
イ	3.64	×	2.50
ロ	3.34	×	5.46
ハ	3.94	×	1.14
ニ	2.12	×	2.28
ホ	3.94	×	3.48
ヘ	1.82	×	3.03
ト	3.03	×	0.31
合計			58.6447

床面積	58.64	m ²
-----	-------	----------------



平成19年12月11日 登記

作成者

(平成19年12月7日作成)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

027289 新潟県土地家屋調査士会

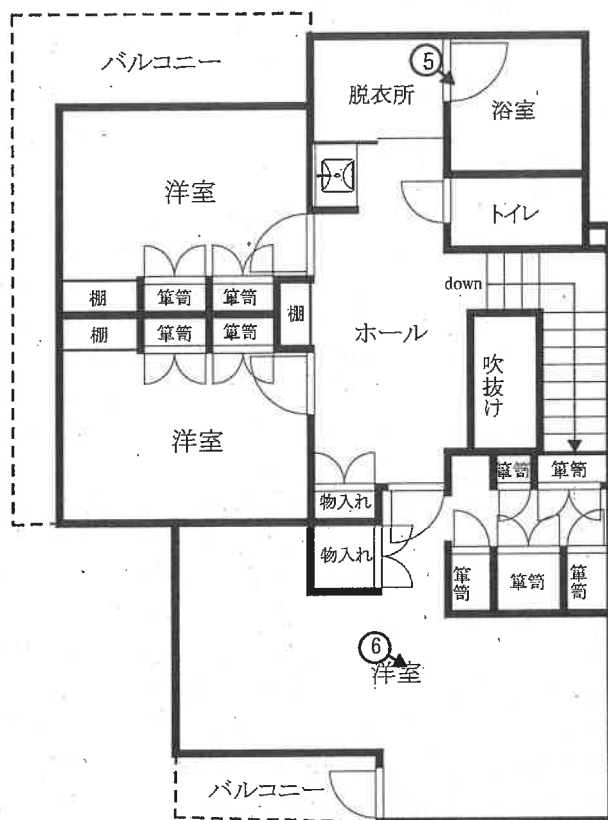
新潟県地方建設局新建築士会付図面写し

請求番号：14-3
(発行官加算)
A3版をA4版に縮小



主である建物

2階



1階

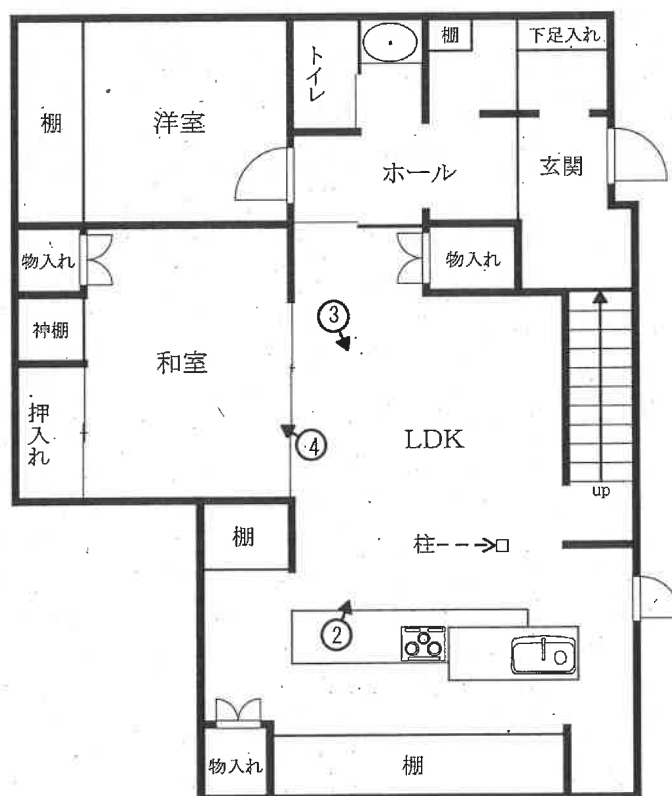




写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和7年（ケ）第 36 号
令和7年 6月23日 現地調査
令和7年 6月27日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 田 光 市

第1. 評価額

一括価格	
金 12,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,160,000 円
物件 2	金 8,880,000 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物の敷地利用権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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取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）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	新潟市秋葉区美善一丁目 7 番 14 宅地 180.69 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区美善一丁目 7 番地 14 7 番 14 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 74.11 m ² 2 階 58.64 m ²	
	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	JR信越本線「新津」駅 北方向道路距離約 600m。 新津駅バス停 北西方向道路距離約 750m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	最寄駅、商業施設に近く、中規模一般住宅が建ち並ぶ画地整然とした利便性の良好な住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% － 埋堀地区地区計画
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	物件 1 は、北方間口約 11m、奥行約 16.5m。長方形の中間画地。前面市道に等高に接道。	
接 面 道 路	北側は、舗装市道(新津 1-625 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅員約 6m。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1 の土地は、物件 2 の建物の敷地として利用されている。 物件 1 の東、西、南、北側は戸建住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有 ガス配管 有 下 水 道 有	
特 記 事 項		

2 対象建物の概況及び利用状況等(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(登記記載) 平成 19 年 12 月 4 日新築 経 過 年 数 約 17.5 年 経済的残存耐用年数 約 7.5 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 クロス、畳、板張り等 設 備 オール電化 その他 バルコニー
床面積(現況)	1 階 74.11 m ² 、2 階 58.64 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り 5LDK(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、経過年数程度の傷みが認められる。床、内壁についても経過年数程度の使用感が認められるが、大きな傷みや傷等は認められない。家財道具等は多くはなく、各部屋とも整理されており、保守管理の状態は、総じて良好と判定。
建物の利用状況	所有者が家族と居住している。
特記事項	

第 5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1(土地)

物件 1 については、更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	61,700	×1.00	× 180.69	×0.9	≒ 10,030,000

ア 標準画地価格(地価公示から規準)

地価調査 秋葉(県)-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 58,800 \text{ 円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/96 & \div 61,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正: 標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差: 交通接近条件にやや優れるが、環境条件に劣るので△4%と判定。

イ 個 別 格 差: 必要なしと判定。

ウ 地 積: 登記面積を採用。

エ 建付減価補正率: 建物の老朽化、最有效使用との乖離、解体費等を勘案して△10%と判定。

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、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	180,000	×132.75	×0.3	= 7,170,000

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 17.5 年、経済的残存耐用年数約 7.5 年、観察減価 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、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数約 } 7.5 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 17.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数約 } 7.5 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.1) \\ &\div 0.3 \end{aligned}$$

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 2 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 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	10,030,000	×0.55	法定地上権	÷ 5,520,000

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ウ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,030,000	－5,520,000	－	1.0	0.7	3,160,000
2	7,170,000	5,520,000	－	1.0	0.7	8,880,000
一括価格(合計)						12,040,000

ウ 占有減価率:必要なし。

エ 市場性修正率:必要なし。

オ 競売市場修正率:前記第 2 (評価の条件) の 1 の通り。

第 6. 参考価格資料

1 地価調査価格(秋葉(県)-3)

所 在:新潟市秋葉区山谷町 2 丁目 5029 番 9
「山谷町 2-3-14」

価 格:58,800 円/㎡

位 置:JR信越本線新津駅西方 500m

価格時点:令和 6 年 7 月 1 日

地 積:264 ㎡

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:北側 6m市道

用途指定等:第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

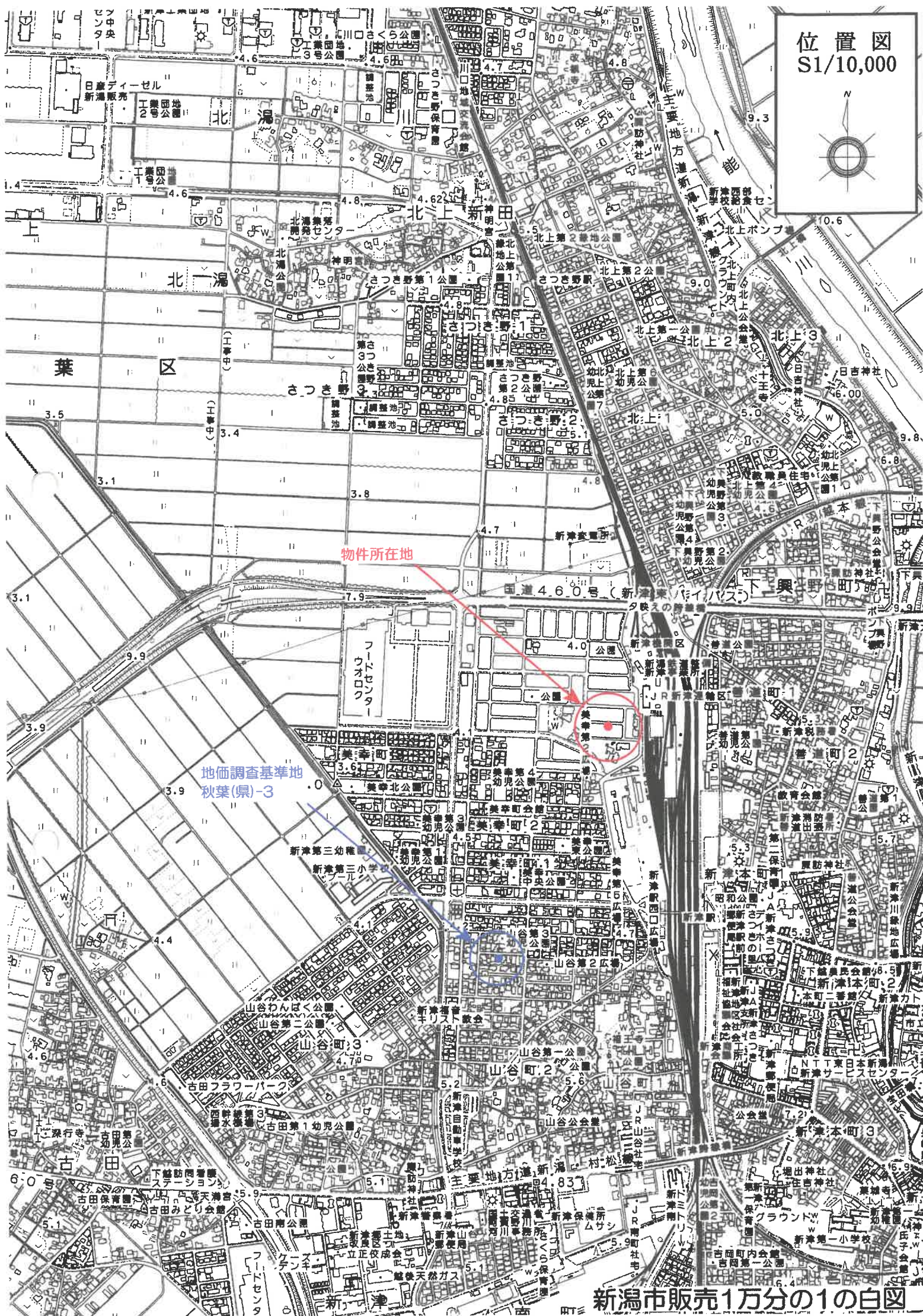
地域の概要:中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。

第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し
- 4 各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上

位置図
S1/10,000



A3版をA4版に縮小

(座標値種別：測量成果) +54577.772



+54452.772 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
美善1丁目

請求部	所在	新潟市秋葉区美善一丁目				地番	7番14			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成19年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録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津支局管轄)

令和7年3月21日

新潟地方方法務局長岡支局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

51

家屋番号

7-14

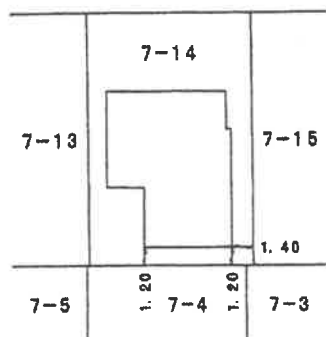
建 物 図 面
~~各 階 平 面 図~~

建物の所在

新潟市秋葉区美善一丁目7番地14



33 道 路



平成20年 1月 15日 登記

申 請 人

縮尺

1/500

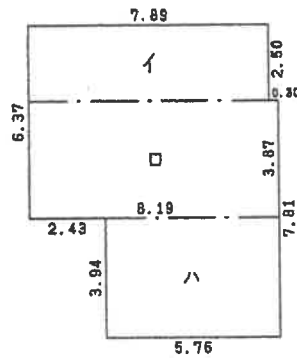
027288

登記年月日：平成19年12月11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。
(新潟地方方法務局新津支局管轄)
令和7年3月21日
新潟地方方法務局長岡支局

登記官

1階



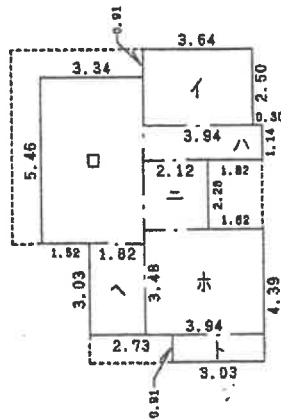
求積表

イ	7.89	x	2.50	=	19.7250
ロ	8.19	x	3.87	=	31.6953
ハ	5.76	x	3.94	=	22.6944

合計 74.1147

床面積 74.11 m

2階



求積表

イ	3.64	x	2.50	=	9.1000
ロ	3.34	x	5.46	=	18.2364
ハ	3.94	x	1.14	=	4.4916
ニ	2.12	x	2.28	=	4.8336
ホ	3.94	x	3.48	=	13.7112
ト	1.82	x	3.03	=	5.5146
	3.03	x	0.91	=	2.7573

合計 58.6447

床面積 58.64 m

作成者

(平成19年12月7日作成)

縮尺

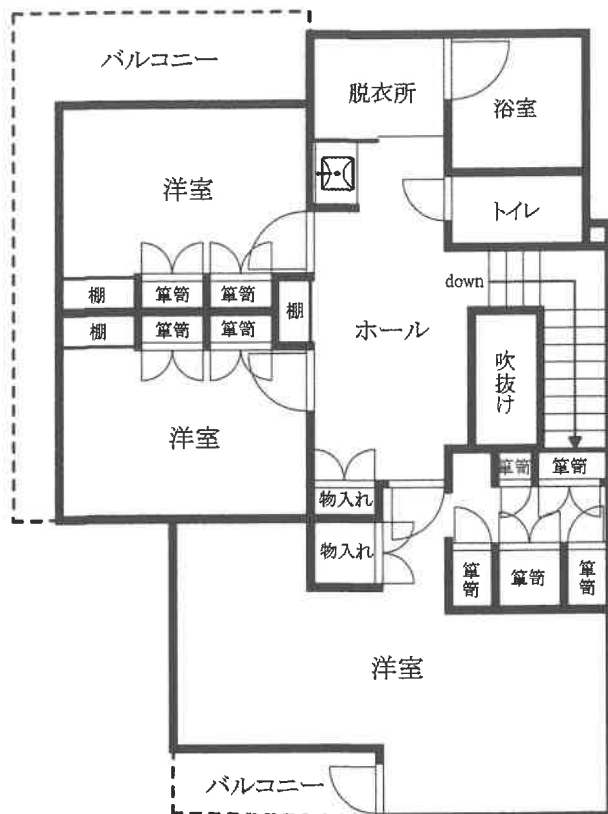
1/250

間取図
S1/100

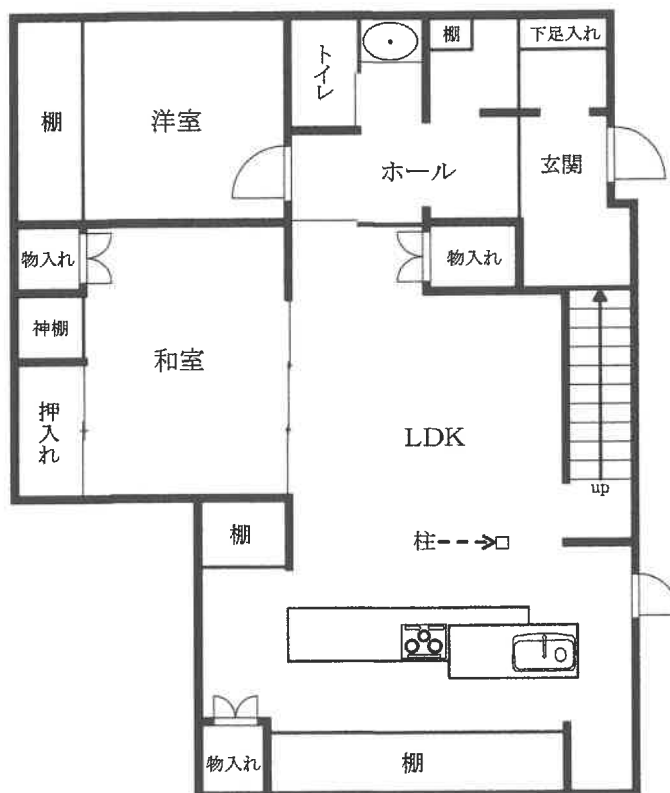


主である建物

2階



1階



評価人作成