

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 5月12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 4月23日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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。
<p>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 3月10日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市西区小新西一丁目                      |
|   | 地 番   | 1080番56                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 211.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区小新西一丁目1080番地56              |
|   | 家屋 番号 | 1080番56                          |
|   | 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 68.04平方メートル<br>2階 42.99平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月14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, 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   | 新潟市西区小新西一丁目                      |
|   | 地 番   | 1080番56                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 211.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区小新西一丁目1080番地56              |
|   | 家屋 番号 | 1080番56                          |
|   | 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 68.04平方メートル<br>2階 42.99平方メートル |





令和6年(ケ)第102号  
令和6年12月25日受理  
令和7年2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   | 新潟市西区小新西一丁目                      |
|   | 地 番   | 1080番56                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 211.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区小新西一丁目1080番地56              |
|   | 家屋 番号 | 1080番56                          |
|   | 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 68.04平方メートル<br>2階 42.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市西区小新西1丁目2番24号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)	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。 平成23年7月に買った当時、物件1の土地は更地であった。

(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
6年12月25日(水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
6年12月26日(木) 15:14-15:20	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
6年12月26日(木) 15:45-15:52	受命物件所在地	Bから聴取、概観調査、写真撮影
7年1月7日(火) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
7年1月8日(水) 15:20-15:25	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
7年1月9日(木) : - :	当庁	新潟市水道局中央料金事務所に照会書を送付
7年1月10日(金) 14:40-14:46	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年1月15日(水) 16:53-16:55	当庁	Aと電話で調査期日を調整
7年2月4日(火) 13:27-13:41	受命物件所在地	立入調査(A立会)、写真撮影
7年2月4日(火) 14:14-14:15	当庁	Aから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1080-3  
1080-108

(座標値種別：図上測定)

+722.560



+572.560 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokuntaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
小新  
小新西1丁目

請求部	所在	新潟市西区小新西一丁目		地番	1080番56	
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅷ	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

新潟地方事務局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号：43-1  
(1/1)

公用

登記年月日：昭和46年5月4日

568993

測量図

地積

1080-01 後新町

1080-56 1080-19

土地の所在 新潟市が新字白鳥

小新西丁目

平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市西区〕に変更



地番	符号	算式	地積(m <sup>2</sup> )
1080-19	①	1322.65 - 211.6575	1106.4425
1080-56 (物件1)	②	125 × (6.6) + (10.10) ÷ 2	1155.375
	計	1555 × (10.10) ÷ 2	159.27
			211.6575

製作年月日  
昭和46年1月28日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

縮尺 1/600

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

新潟地方方法務局備付図面写し  
(銀行書加筆)

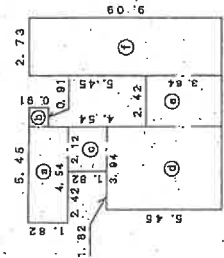
昭和46年5月4日登記

登記年月日：平成24年3月7日

建物各階平面図

家屋番号	1080番56
建物の所在	新潟市西区小新西一丁目1080番地56

1階

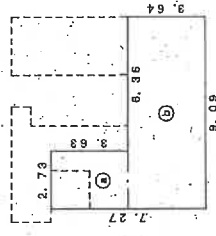


求積表

①	4.54	x	1.82	=	8.2628
②	0.91	x	0.91	=	0.8281
③	2.12	x	1.82	=	3.8584
④	3.94	x	5.45	=	21.4730
⑤	2.42	x	9.64	=	23.3088
⑥	2.73	x	9.09	=	24.8157
計					68.0468

床面積 68.04 m<sup>2</sup>

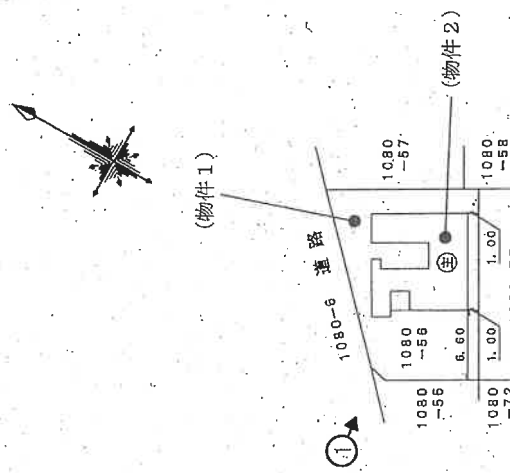
2階



求積表

①	2.73	x	3.63	=	9.9099
②	9.09	x	3.64	=	33.0876
計					42.9975

床面積 42.99 m<sup>2</sup>



--- 2階部分

印は写真撮影位置、方向

作成者

新潟地方方法務局備付図面写し  
(平成24年2月24日作成)

縮尺 1/250

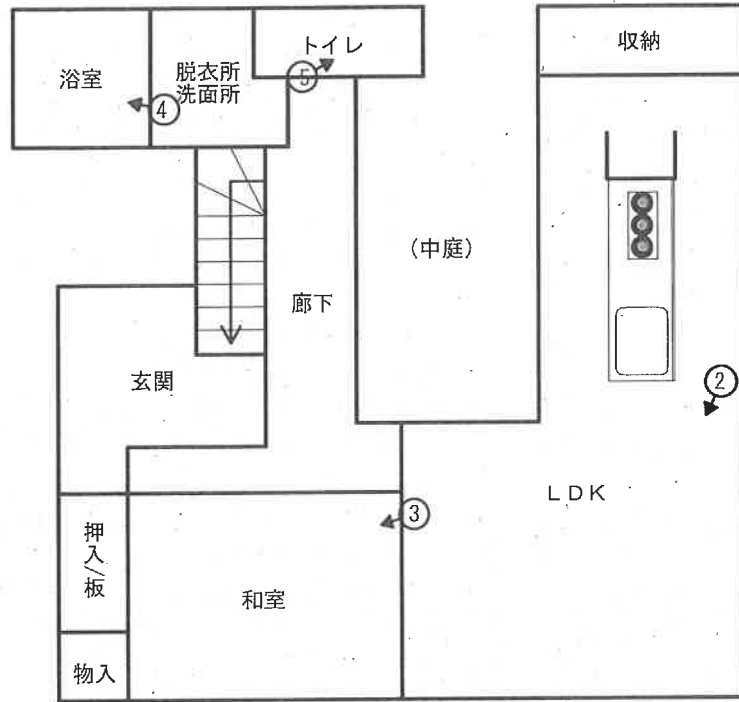
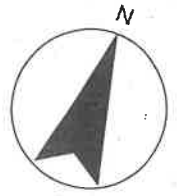
申請人

[Redacted]

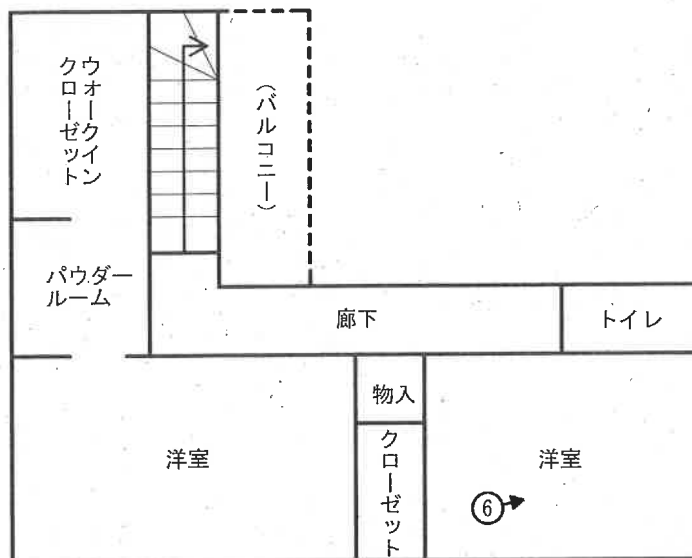
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概略) S ≒ 1 / 100



1階



2階

○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3





写真4



写真5



写真6



令和6年(ケ)第102号  
令和7年2月4日現地調査  
令和7年2月6日評価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
田 中 一 春

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,760,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,820,000 円
2 (建物)	金 6,940,000 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の建物のため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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	新潟市西区小新西一丁目 1080番56 宅地 211.16㎡	登記記載のとおりである。敷地上に物件2の建物のほかカーポート（構築物）がある。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区小新西一丁目1080番地56 1080番56 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1F 68.04㎡ 2F 42.99㎡ 合計 111.03㎡	登記記載のとおりである。

#### 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）

位置・交通	JR越後線「小針」駅から南方へ道路距離で約2.4km、バス停「白鳥の里」停留所から南東方へ道路距離で約200m（別添位置図参照）	
付近の状況	<p>周囲を老人ホーム、介護施設、高校等で囲まれ、各種大型店舗等に比較的近い一般住宅地域。地域内には電柱が傾き、道路に起伏があるなど、令和6年1月1日に発生した能登半島地震の影響が見られる部分がある。</p> <p>当該地域から主な便益施設までの距離は、以下のとおりである。</p> <p>日用品店舗：約550m 郵便局：約1.5km 病院：約1.2km</p>	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 ない
画地条件（規模・形状等）	南西側が幅員4.5m、北西側が幅員5m程度の舗装市道に等高に接面する、間口8.6m・奥行16m程度の略台形で平坦な角地である。	
接面道路	南西側及び北西側で接面する舗装市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用され、南西側にカーポートがある。 隣地との境界についてはほぼ明確で越境はない。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	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 (登記簿上) : 平成24年2月25日新築 経過年数 : 約13年 経済的残存耐用年数 : 12年										
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造合金メッキ鋼板葺2階建 カラーメッキ鋼板 サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 給排水設備等 ない									
床面積 (現況)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">1 F</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 80%;">68.04 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2 F</td> <td></td> <td>42.99 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">111.03 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1 F		68.04 m <sup>2</sup>	2 F		42.99 m <sup>2</sup>	合計		111.03 m <sup>2</sup>
1 F		68.04 m <sup>2</sup>									
2 F		42.99 m <sup>2</sup>									
合計		111.03 m <sup>2</sup>									
現況用途等	階層 用途 間取り	2階建 居宅 3LDK (詳細は添付の建物間取図のとおり)									
品等	普通										
保守管理の状態	普通										
建物の利用状況	所有者が家族とともに居宅として利用している。										

## 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	55,300	1.04	211.16	0.9	≒ 10,930,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

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。

公示地 新潟西-16を規準とした価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 58,300\text{円}/\text{㎡} & \times 95.8/100 & \times 100/101 & \times 100/100 & \equiv & 55,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：方位 +1

◇地域格差：ない

#### イ 個別格差：方位 +1、角地 +3

#### エ 建付減価補正率：既存建物が所在することによる最有効使用の阻害または市場性の劣る程度等を考量して、建付減価率を-10%と査定した。

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、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ(円)
2	160,000	111.03	0.25	≒ 4,440,000

ウ 現価率

・経過年数13年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率50%、残価率3%、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。

現価率≒ {残価率3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数12年 / (経過年数13年 + 経済的残存耐用年数12年)]} × (1 - 観察減価率0.5)

## 2 評価額の決定

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、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

### 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	10,930,000	50	法定地上権	≒ 5,470,000

### 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	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) 〔2①ウ〕 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	10,930,000	-5,470,000	-	-	0.7	≒ 3,820,000
2	4,440,000	+5,470,000	-	-	0.7	≒ 6,940,000
物件1、2の一括価格(合計)						=10,760,000

ウ 占有減価率：必要ない

エ 市場性修正率：必要ない

オ 競売市場修正率：競売不動産特有の各種の制約による市場性減価



## 第6 参考価格資料

### 地価公示の価格

公示地番号	新潟西-16
所在及び地番	新潟市西区小新西1丁目1080番102 「小新西1-2-19」
価格	58,300円/㎡
位置	JR越後線「小針」駅2.4km
価格時点	令和6年1月1日
地積	184㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	西側幅員4.5m市道
用途指定等	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、 指定容積率150%
地域の概要	周囲に大型店等が立地する一般住宅地域

## 第7 附属資料の表示

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

以上





登記年月日：昭和46年5月4日

568993

地積測量図

地番 1080-19 1080-56 1080-19

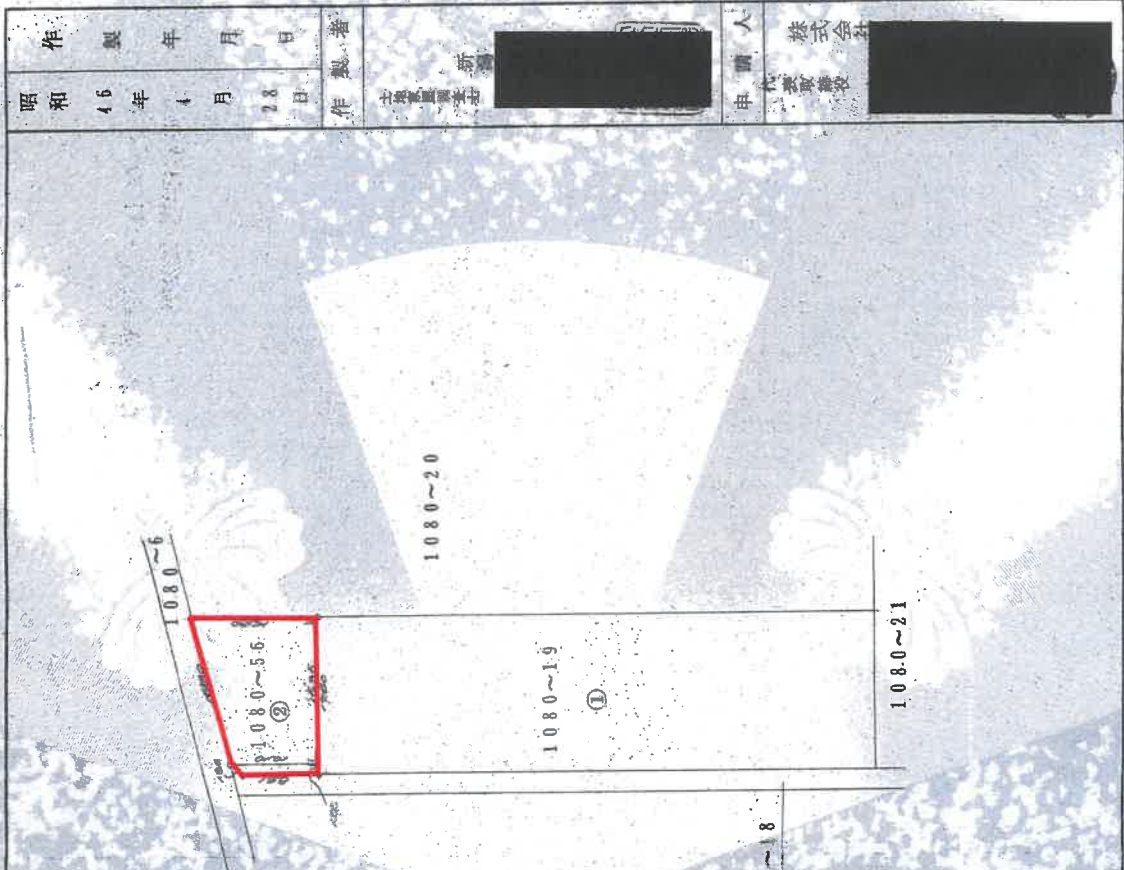
土地の所在 新潟県小浜町新字白鳥

小浜町

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更



地番	符号	算式	地積(㎡)
1080-19	①	$19.763 - 24.5575$	100.44925
1080-56	②	$125 \times (0.67 + 0.10) \div 2$	1,593.75
		$155 \times (0.10 + 0.30) \div 2$	199.27
計			24,657.5



作製年月日 昭和46年4月28日  
 作製者 新潟県測量士 株式会社  
 申請人 株式会社

地積測量図写

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年5月4日登記

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1月16日 新潟県地方務局 登記官

登記年月日：平成24年3月7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6年11月19日 新潟地方方法務局

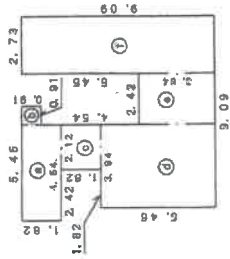
登記官

建築物平面図

家屋番号	1080番56
建築物の所在	新潟市西区小新西一丁目1080番地56



1階

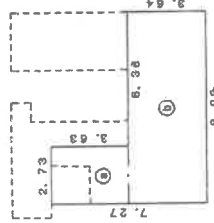


求積表

①	4.54	x	1.82	=	8.2628
②	0.91	x	0.91	=	0.8281
③	2.12	x	1.82	=	3.8584
④	3.94	x	5.45	=	21.4730
⑤	2.42	x	3.64	=	8.8088
⑥	2.73	x	9.09	=	24.8167
計				=	68.0468

床面積 68.04 m<sup>2</sup>

2階



求積表

①	2.73	x	3.63	=	9.9099
②	9.08	x	3.64	=	33.0876
計				=	42.9975

床面積 42.99 m<sup>2</sup>



--- 2階部分

作成者  
新潟市中央  
土地家屋調査士

平成24年2月24日作成

縮尺 1/250

申請人

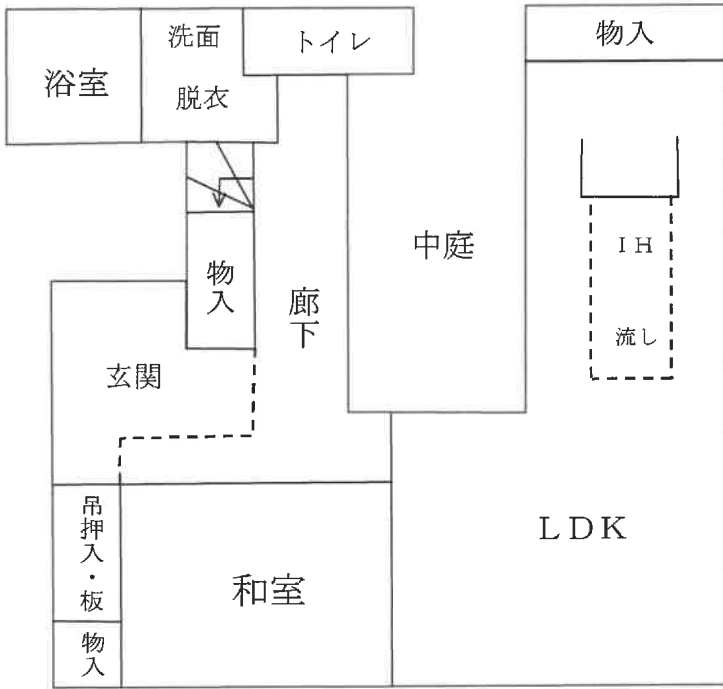
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

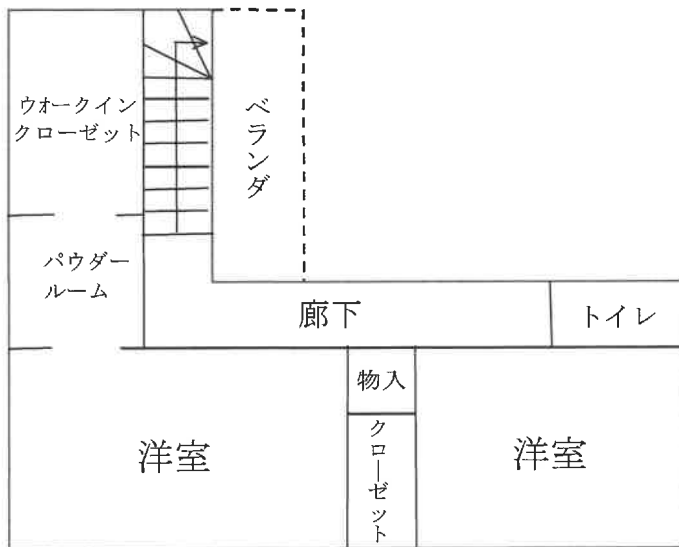
建築物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

1F



2F



建物間取図(概略)

評価人作成