

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月14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 5月12日 午前 9時00分から 令和 7年 5月19日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月26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 6月 9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 5月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月30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 4月14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	18, 780, 000 15, 024, 000	一括	3, 756, 000	141, 395	33, 325
1	3, 650, 000				
2	15, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区松浜一丁目 |
| | 地 番 | 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜一丁目5番地9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.43平方メートル
2階 62.82平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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 | 新潟市北区松浜一丁目 |
| | 地 番 | 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜一丁目 5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 95.43 平方メートル
2 階 62.82 平方メートル |





令和6年(ケ)第107号
令和7年1月23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 | 新潟市北区松浜一丁目 |
| | 地 番 | 5番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜一丁目5番地9 |
| | 家屋 番号 | 5番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.43平方メートル
2階 62.82平方メートル |



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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☒ 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

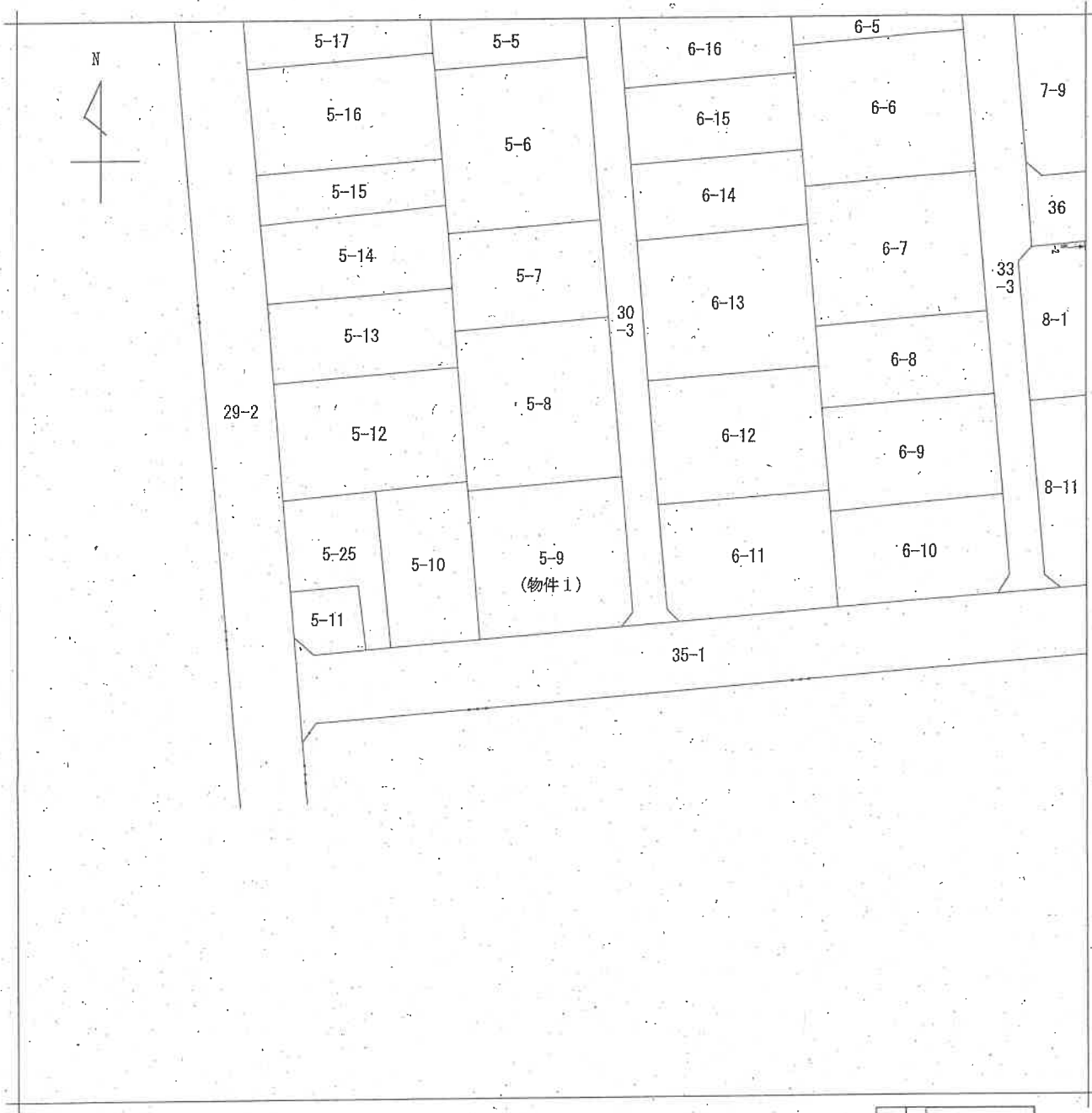
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	共有者のBは夫である。 物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1、2の土地建物は私達夫婦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。 屋根に設置されているソーラーパネルは住宅ローンに含まれている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日 (金) 9:30-9:46	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1月24日 (金) 10:12-10:20	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1月24日 (金) 10:41-10:49	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1月30日 (木) 11:14-11:22	受命物件所在地	Aから聴取、調査期日を調整、写真撮影
7年2月3日 (月) 13:27-13:47	受命物件所在地	Aから聴取、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 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



地番区域見出し
松浜1丁目

請求部	所在	新潟市北区松浜一丁目				地番	5番9			
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和47年8月			備付年月日(原図)	昭和47年9月13日			補記事項		

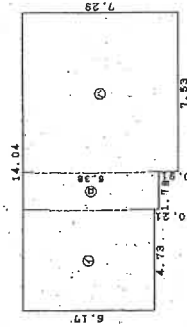
新潟地方務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成21年10月28日

家屋番号 5番9 建物階平面図

建物の所在 新潟市北区松浜一丁目 5番地9

1 階

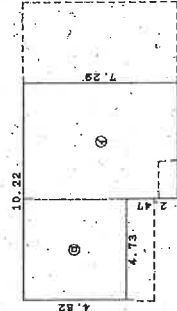


求積表

① 4.73 × 6.17 = 29.1841
② 1.78 × 6.38 = 11.3564
③ 7.53 × 7.29 = 54.8937
合計 95.4342

床面積 95.43 ㎡

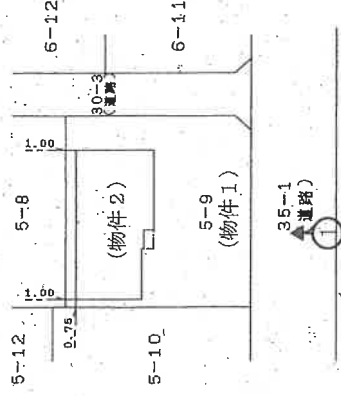
2 階



求積表

① 5.49 × 7.29 = 40.0221
② 4.73 × 4.82 = 22.7986
合計 62.8207

床面積 62.82 ㎡



——は2階部分を表す

印は写真撮影位置、方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方支務局備付図面写し
(執行官加筆)

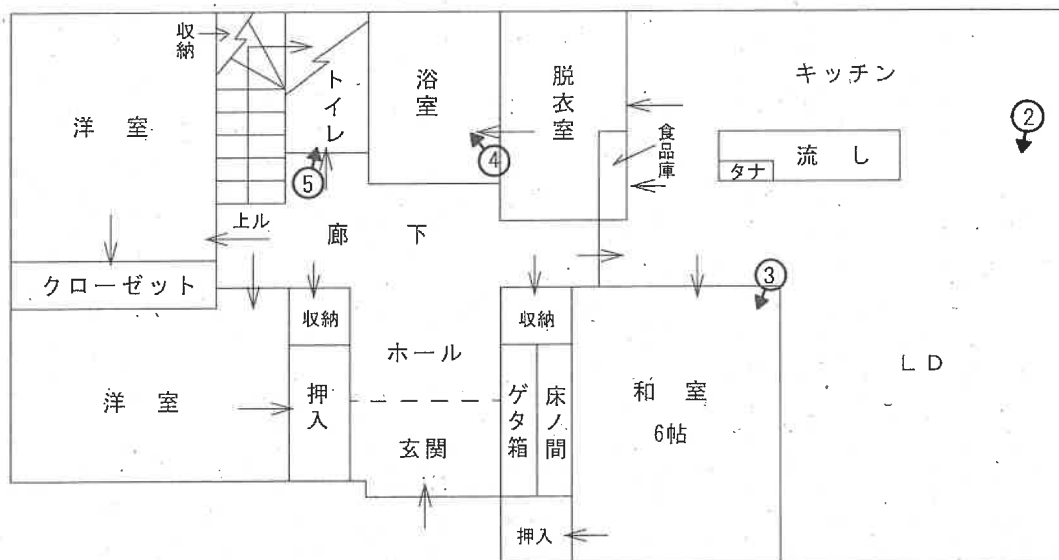
平成21年10月28日

新潟県土地家屋調査士会

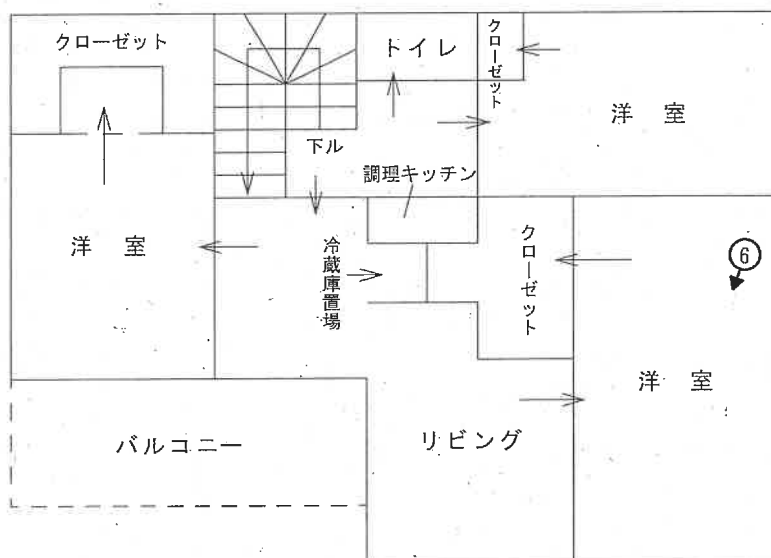
間 取 図 (概略)

$$S = \frac{1}{100}$$

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6年（ケ）第107号
令和7年2月3日 現地調査
令和7年2月13日 評価

新潟地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,780,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,650,000 円
2 (建物)	金 15,130,000 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）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

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区松浜一丁目 5 番 9 宅地 3 1 1. 0 0 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区松浜一丁目 5 番地 9 5 番 9 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 1 階 9 5. 4 3 m ² 2 階 6 2. 8 2 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		

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 白新線「新崎」駅の北方道路距離約4.5 kmに、新潟交通バス停「松港橋」からは北西方道路距離約450 mに位置している。 (別添位置図参照)
付 近 の 状 況	新潟市北区役所に程近い高台の緩傾斜地に形成された一般住宅地域である。小・中学校は近距離圏内に存する他、スーパー他各種生活利便施設への接近性も概ね良好である。
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 市街化区域 用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は、南側が市道に0～0.8 m程高く、東側が市道に0.7 m～0.8 m程高く接面する南側間口約18 m、奥行約17.5 mのほぼ正方形地である。地勢は概ね平坦。
接 面 道 路	物件1は、南側が幅員約8 m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に、東側が幅員約4 m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。なお、南側道路は東向の下り勾配、東側道路は北向の上り勾配がある。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1は物件2の建物敷地となっている。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込可能) ……下記特記事項参照 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	北陸ガス株式会社での調査によれば、南側道路及び東側道路に都市ガスの低圧管が埋設されており、いずれの道路からも物件1への引込みが可能であるが、調査時点では、物件1敷地内への引込みはないとのことであった。

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（登記記載）平成21年10月26日新築 経過年数 約15.5年 経済的残存耐用年数 約14.5年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 ステンレス鋼板葺 外 壁 セメント系ボード 内 壁 ビニルクロス貼 他 天 井 ボード張 他 床 フローリング 他 設 備 太陽光発電システム（屋根一体型のソーラーパネル他 関連設備）
床面積（現況）	増改築等無 第3 目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	・オール電化住宅である。 ・2階に簡易なキッチンがあり、2世帯居住可能な仕様となっている。

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	35,600	1.10	311.00	0.95	11,570,000

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（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示地「新潟北-1」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 35,400\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 35,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：ほぼ同等。

イ 個 別 格 差：南側道路幅員+2%、角地+8% $1.02 \times 1.08 = 1.10$

エ 建付減価補正率：建物の経年、現況を考慮 -5%

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、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	235,000	158.25	0.41	15,250,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数15.5年、経済的残存耐用年数14.5年、観察減価20%、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。
- ・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数14.5年 / 経過年数15.5年 + 経済的残存耐用年数14.5年)} × (1 - 観察減価20%) ≒ 0.41

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	11,570,000	0.55	法定地上権	6,360,000

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	11,570,000	－ 6,360,000	—	1.00	0.70	3,650,000
2	15,250,000	＋ 6,360,000	—	1.00	0.70	15,130,000
一 括 価 格 (合 計)						18,780,000

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：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮
－ 30%

第6 参考価格資料

1 地価公示地「新潟北－1」

所 在：新潟市北区松浜1丁目3番17

価 格：35,400円/㎡

位 置：JR白新線「新崎」駅まで道路距離約4.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：127㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接 面 街 路：西側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多い緩傾斜地の住宅地域

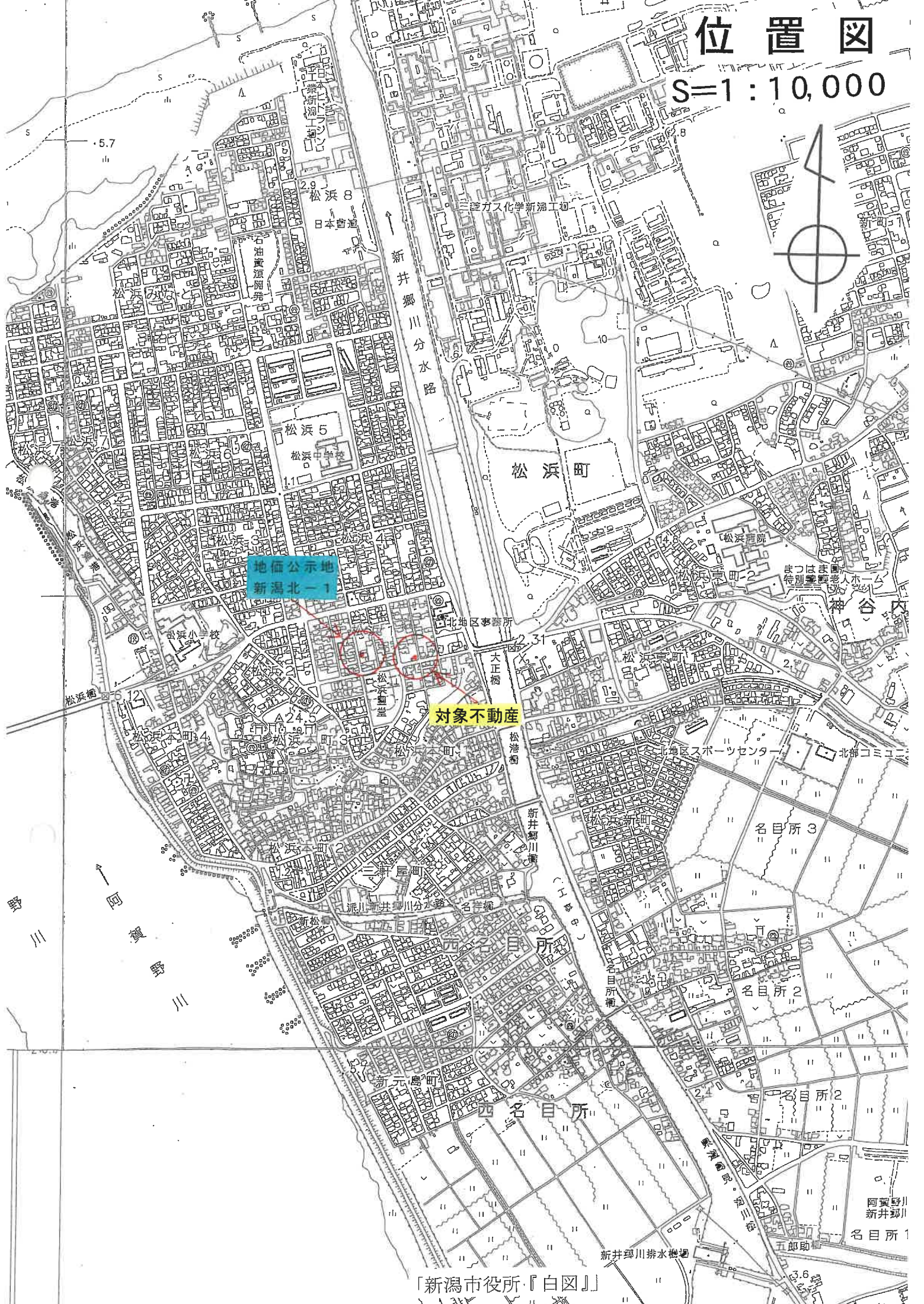
第 7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



$$S = \frac{1}{500}$$



登記年月日：平成21年10月28日

家屋番号	5番9	建物各階平面図
建物の所在	新潟市北区松浜一丁目 5番地9	

1 階

① 4.73 × 5.17 = 24.4541
② 1.78 × 5.38 = 9.5764
③ 7.53 × 7.29 = 54.8937
合計 95.4342

床面積 95.43 m

2 階

① 5.49 × 7.29 = 40.0221
② 4.73 × 4.82 = 22.7986
合計 62.8207

床面積 52.82 m

-----は2階部分を表す

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

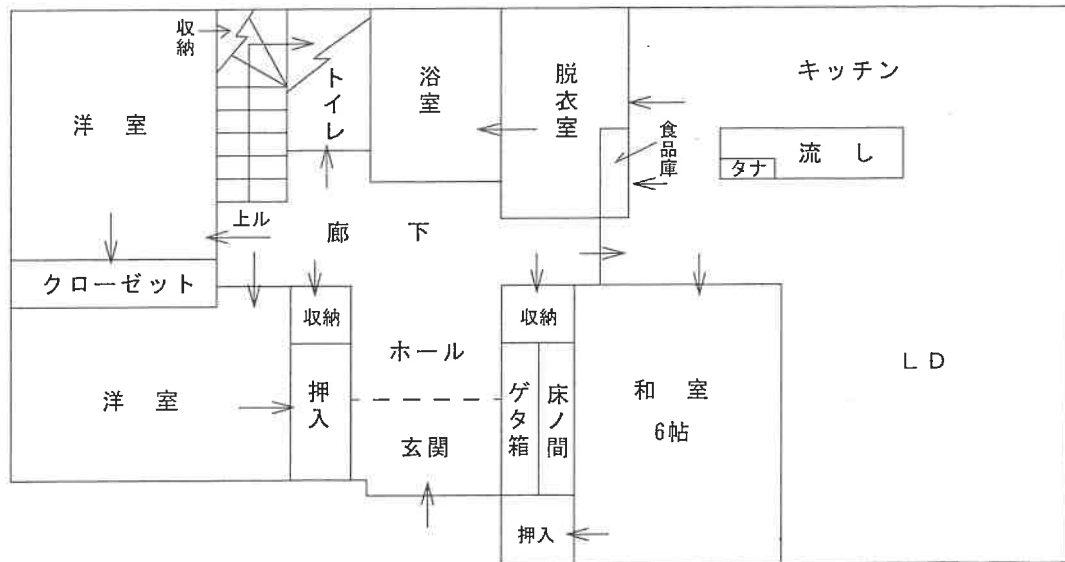
新潟県土地家屋調査士会

平成21年10月28日

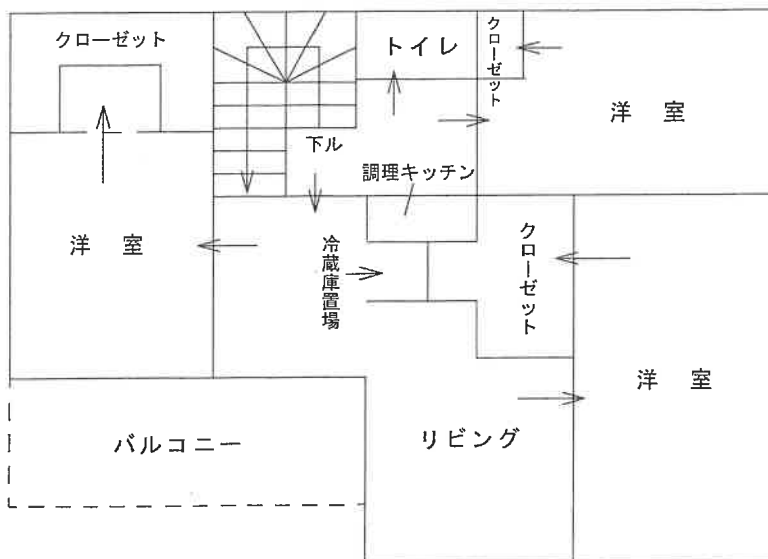
間 取 図 (概略)

$$S = \frac{1}{100}$$

1 階



2 階



評価人作成