

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 場 所	令和 7年 5月26日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 6月 9日 午前 9時30分 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	3, 160, 000 2, 528, 000	一括	632, 000	32, 913	8, 092
1	2, 290, 000				
2	870, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区葛塚字上大口 |
| | 地 番 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区葛塚字上大口 3 1 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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 | 新潟市北区葛塚字上大口 |
| | 地 番 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区葛塚字上大口 3 1 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |





令和6年(ケ)第111号
令和7年1月7日受理
令和7年2月12日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松 枝 昭 治 (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 | 新潟市北区葛塚字上大口 |
| | 地 番 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区葛塚字上大口 3 1 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 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) ☐ 雑種地(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(概略)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て占有している。 ☐ 「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	本土地の北東角に消火栓がある。 周辺土地の状況 3133-2 宅地 79.33㎡ 本件所有者所有		
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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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(概略)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 (所有者の母)	本建物を新築する際、当時の本土地所有者Bは、私の連れ合いで、本件所有者の父です。 本件所有者と父との間に地代の授受はありませんでした。 本土地の消火栓は、本建物を新築する際に今の場所に移動したもので、以前は、旧建物内にありました。消火栓が存在することによる地代を受領しているということはありません。 本土地の一部を東側道路に提供しているかどうかはわかりません。 本建物に特段の不具合はありません。 本建物では、犬1匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

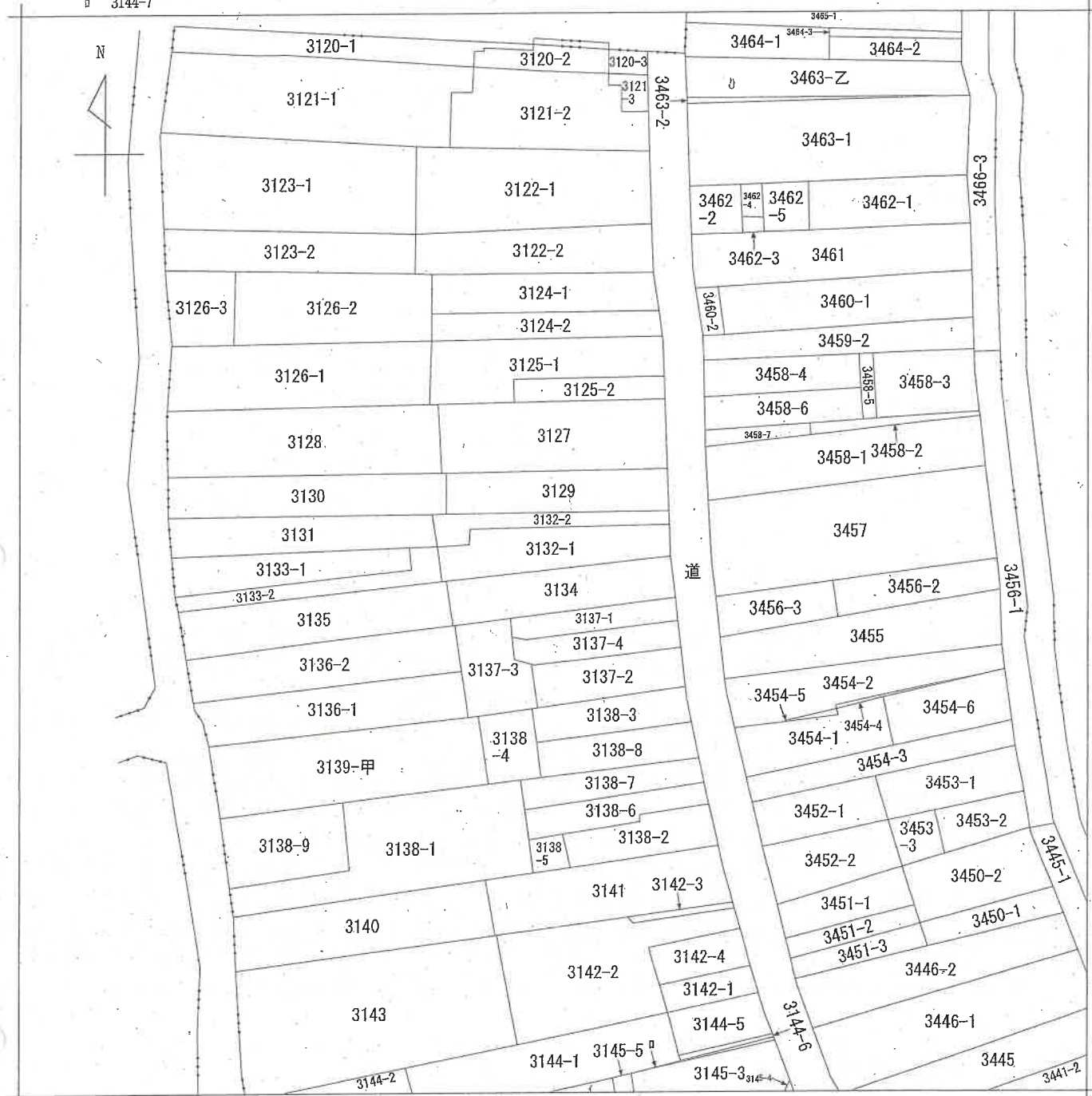
■本土地建物の位置関係について

本土地建物の現実の位置関係について、建物図面と比較すると、東側道路との距離が60cm程実際には短く、北側隣接地の境界線との距離も30cm程実際には短い。

(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
令和 7年 1月 9日 (木) 8 : 5 4 — 8 : 5 5	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 7年 1月 9日 (木) 9 : 4 1 — 9 : 5 3	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 7年 2月 4日 (火) 1 0 : 4 0 — 1 1 : 2 5	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 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

葛塚
新潟市北区
新潟市北区

A 新潟市北区

請 求 部 分	所 在 新潟市北区葛塚字上大口					地 番	3132番1			
出 力 縮 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20年				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成9年1月24日

A3版をA4版に縮小

新潟県土木建築調査士会

請求番号：2-2

248296 各階平面図

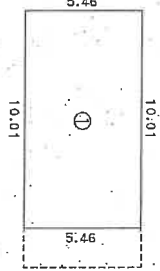
建物図面

家屋番号 3132-1
建物の所在 新潟市最家字上大口3132番地1

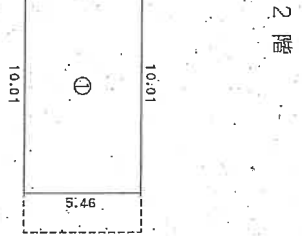
平成10年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更



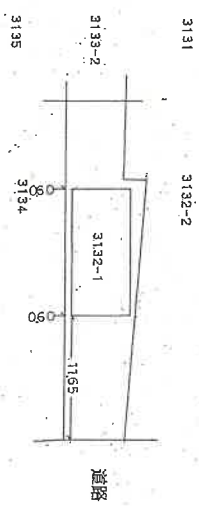
物件(ス)



求積表
1) $5.46 \times 11.83 = 64.5918$
床面積 64.59 m^2



求積表
1) $5.46 \times 10.01 = 54.6546$
床面積 54.65 m^2



作製者



平成9年1月21日(作製)

縮尺

1/250

申請人

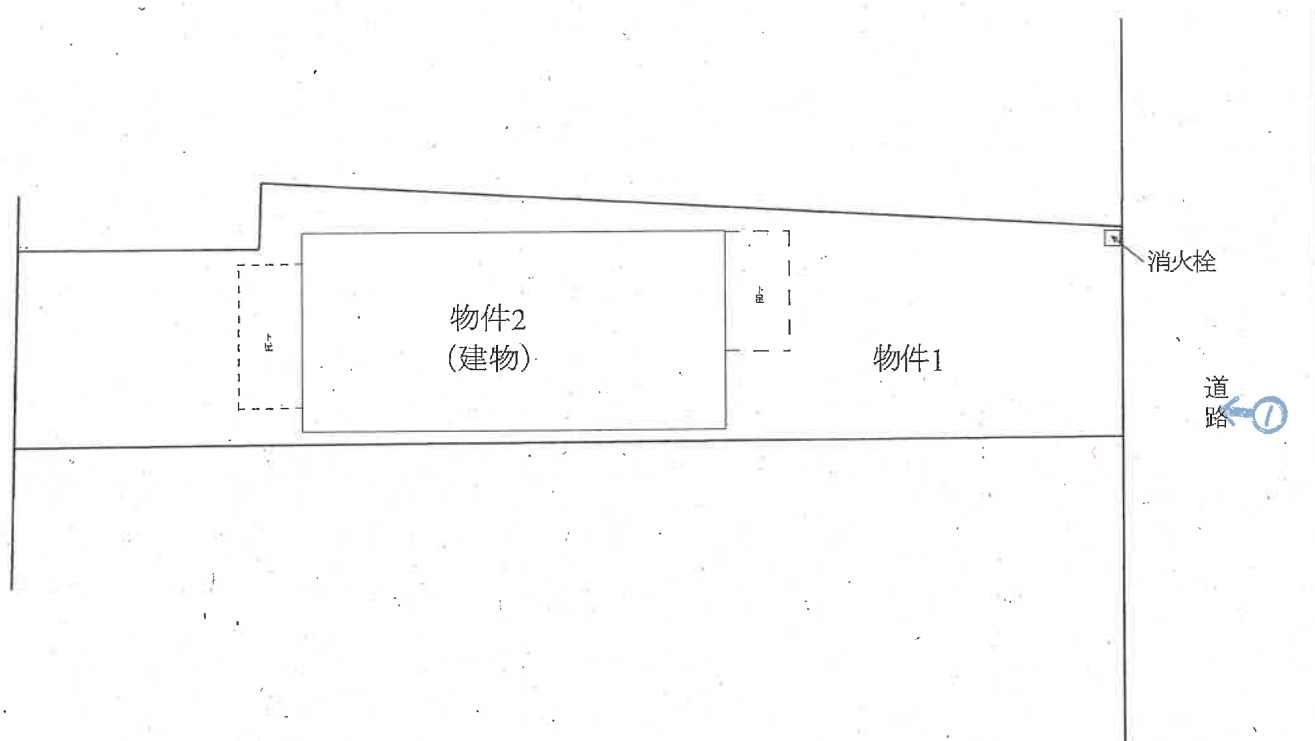


縮尺

1/500

平成九年四月廿四日登録

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{200}$

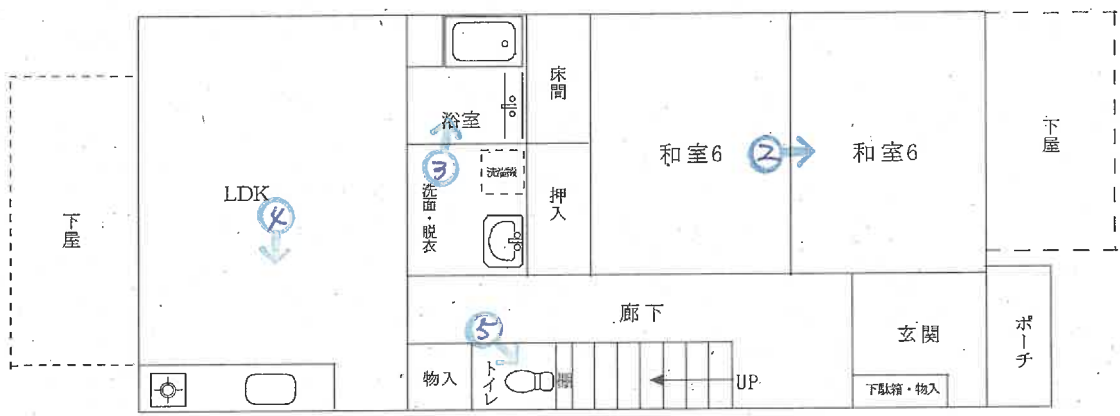
〔評価人作成〕

➡ 図は写真撮影位置、方向

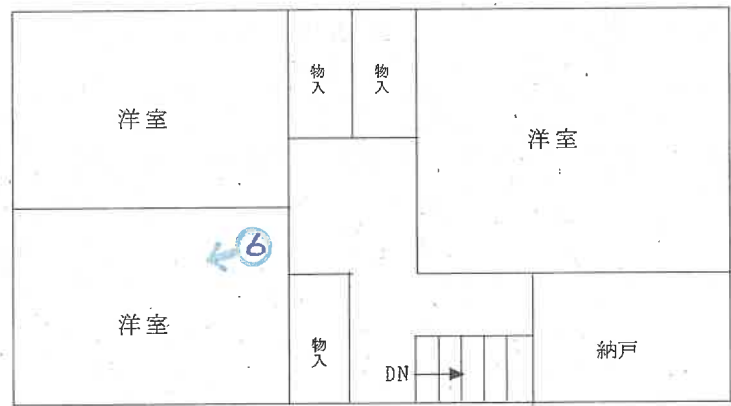
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年(ケ)第111号

令和7年2月4日 現地調査

令和7年2月12日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金3,160,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,290,000円
2 (建物)	金870,000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の建物のための土地利用権等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。
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、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 番 地 目 地 積	新潟市北区葛塚字上大口 3132番1 宅地 145.45m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市北区葛塚字上大口3132番地1 3132番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.59m ² 、2階 54.65m ²	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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	物件は、JR白新線「豊栄」駅から東方へ道路距離約450mに位置している。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、豊栄駅に近い既存の一般住宅のほか事業所等も混在して建ち並ぶ地域である。道路は巾員5.5m舗装が標準で、北側約80mで県道新発田・豊栄線に接続する。日用品店舗やスーパーマーケットには徒歩5分程度にあり、小学校や北区役所には10分前後で、接近性が良い状況である。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおり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% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1は東側が巾員約5.5mの舗装道路に等高に接面する間口約6m、奥行約30mの北西側角のやや欠ける宅地である。	
接面道路	東側道路は、市道(豊栄1-361号線)に指定され、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
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ており、敷地北東側に消火栓が設置されている。 ほかに目的外建物はなく、隣接地とはほぼ等高である。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済み)
	都市ガス	あり(引込済み)
	下水道	あり(特記事項参照)
特 記 事 項	所有者の母より公共下水道は使用しているが、引込管がどの地番の宅地部分を通っているか不明であるものの、西側背後の道路より引込されているとの説明を受けた。現地調査において、配管状況や公共マスの位置等は確認できなかった。新潟市東部地域下水道事務所担当者より、東側道路には下水道管が通っているが、当該敷地内への引込はされていないと説明を受けた。 よって、買受人が問題なく公共下水道を使用するには、配管の状況を確認する必要があるとあり、東側道路から公共下水道を当該敷地へ引込む場合において工事を行う必要があるものと思われる。	

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9年1月20日新築、 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板 内壁 合板、クロス、繊維壁等 天井 クロス、石膏ボード、合板等 床 畳、フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 64.59㎡、2階 54.65㎡ 延床面積 119.24㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK (詳細は間取図のとおり)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経年に伴う老朽化や陳腐化が認められる。大きな損傷は見られないが、床や内壁の汚れがあり、浴室扉のガラス戸が破損している。居室内は物品が多く、整理されていない状態で、保守管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	所有者が親族と居宅として使用している。
特 記 事 項	・公共下水道の接続は、前述のとおり。 ・法務局備付け建物図面は、東側道路との距離がやや異なっている。

第5.評価額算出の過程

(1) 建付地価格(物件1)

物件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。

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
1	32,900	0.94	145.45	0.90	4,050,000

ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺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を勘案して上記のとおり査定した。

地価調査基準地:北(県)-8 を規(比)準した価格

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 32,900\text{円/㎡}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近条件で劣るが、環境条件で優ることを考慮。+14%

イ.個別格差

- a. 形状不整形で、間口狭小で利用効率が劣ることを考慮。-5%
- b. 消火栓があり利用の制約を受けることを考慮。-1%

$$\begin{array}{cc} \text{a} & \text{b} \\ (1-0.05) \times (1-0.01) \div 0.94 \end{array}$$

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定。-10%

(2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、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るが、一部改装されているものの、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を5%と査定し、建物価格を判定した。

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	163,000	119.24	0.05	970,000

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等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,050,000	100	0.10	使用借権	410,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減 価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,050,000	-410,000	-	0.9	0.7	—	2,290,000
2	970,000	+410,000	-	0.9	0.7	—	870,000
一括価格(合計)							3,160,000

ウ.占有減価:特になし。

エ.市場性修正:公共下水道の工事を要する可能性があることから、その費用性を考慮。-10%

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。-30%

第6. 参考価格資料

・地価調査基準地 北(県)-8

所 在 : 新潟市北区葛塚字栄町4184番外

住 居 表 示 : -

価 格 : 37,300円/㎡

位 置 : JR白新線「豊栄」駅から道路距離約900m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 264㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 西側が巾員6mの舗装市道に接面

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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

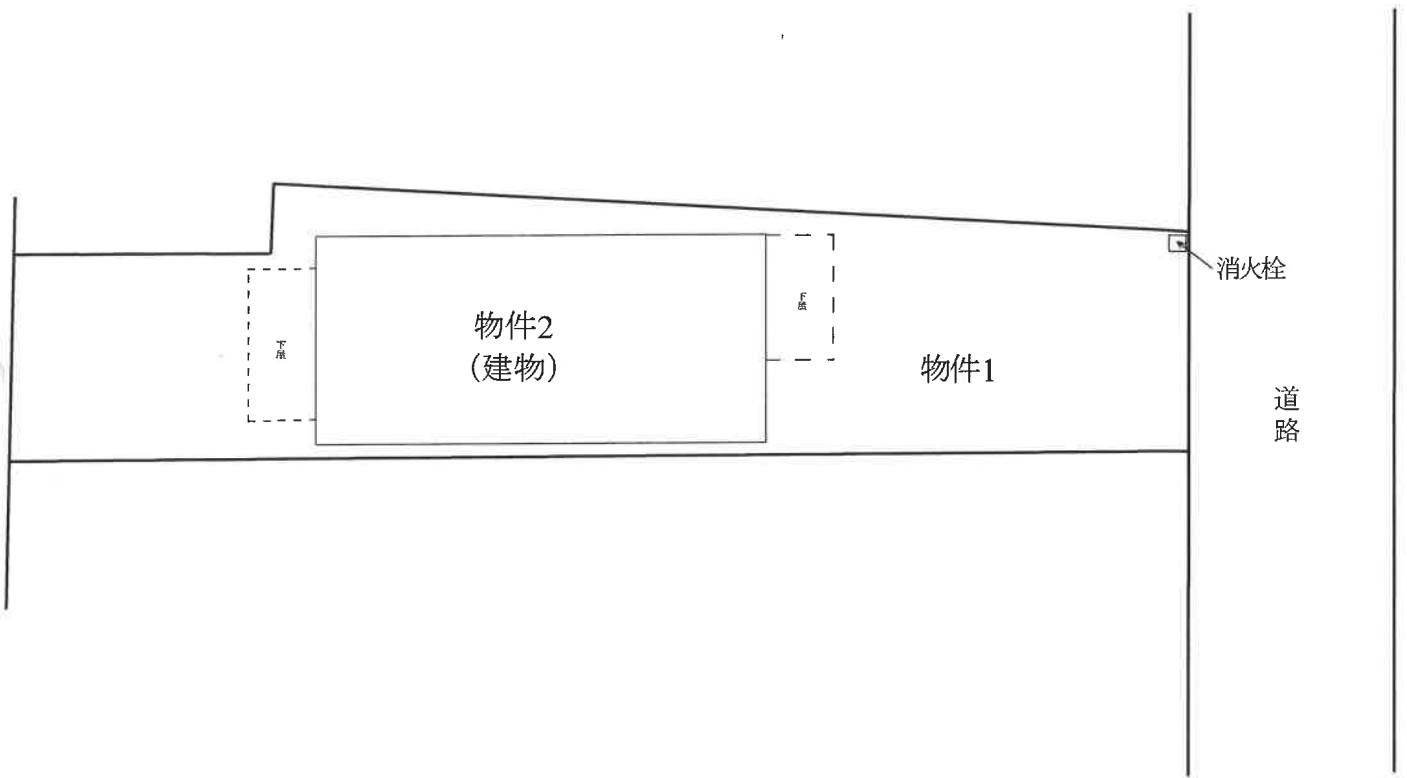
— 以 上 —



公 図 写



土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{200}$

〔評価人作成〕

248296 各階平面図 建物図面

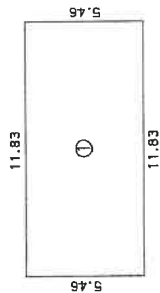
家屋番号 3132-1

新潟県新井市葛原字上大口3132番地1

建物の所在

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

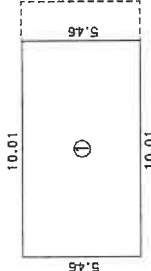
1 階



求積表

1) $5.46 \times 11.83 = 64.5918$
床面積 64.59 m²

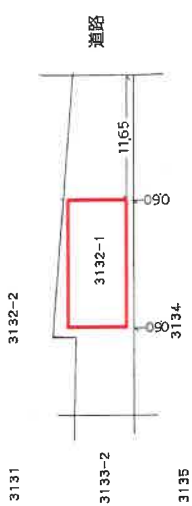
2 階



求積表

1) $5.46 \times 10.01 = 54.6546$
床面積 54.65 m²

物件 2



平成9年1月24日登記

作製者

21日作製

縮尺 1/250

申請人

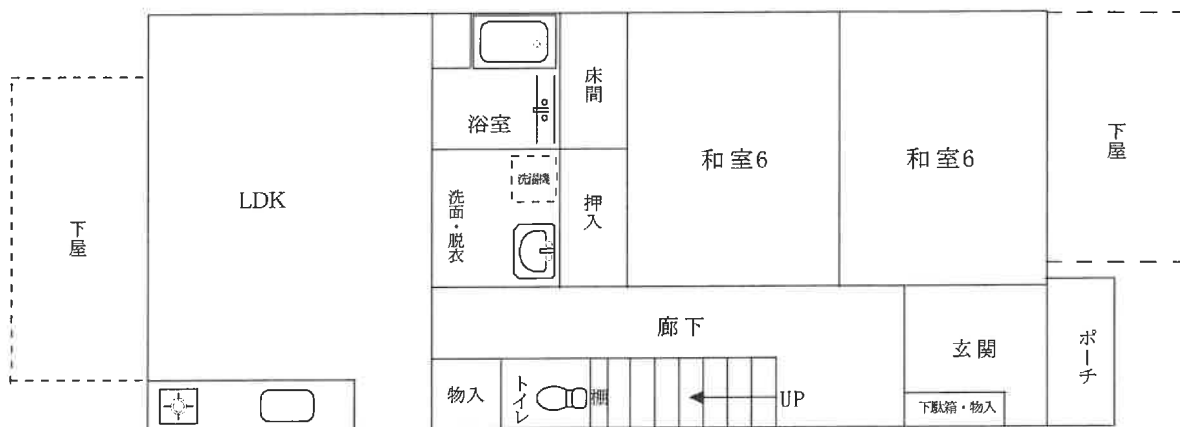
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

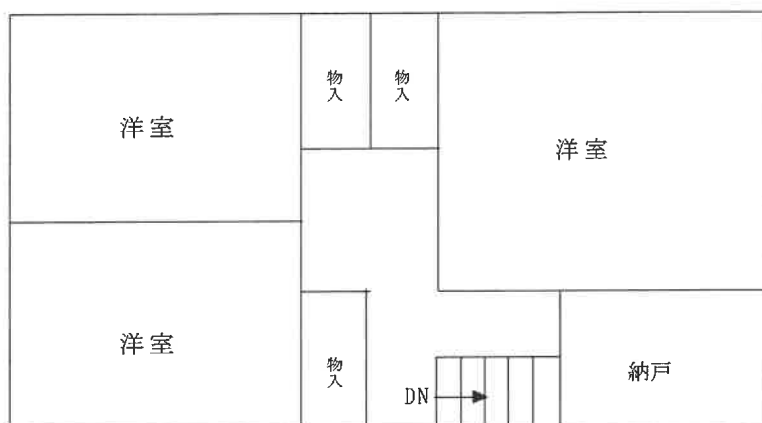
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$