

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 8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12月22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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月12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10月28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	6, 110, 000 4, 888, 000	一括	1, 222, 000	53, 237	14, 345
1	2, 900, 000				
2	3, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区早通北六丁目 |
| | 地 番 | 350番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区早通北六丁目350番地45 |
| | 家屋 番号 | 350番45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.62平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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A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 | 新潟市北区早通北六丁目 |
| | 地 番 | 350番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区早通北六丁目350番地45 |
| | 家屋 番号 | 350番45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.62平方メートル
2階 37.26平方メートル |





令和6年(ケ)第113号

令和7年2月4日受理

令和7年3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 | 新潟市北区早通北六丁目 |
| | 地 番 | 350番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区早通北六丁目350番地45 |
| | 家屋 番号 | 350番45 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.62平方メートル
2階 37.26平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市北区早通北六丁目6番7号		
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（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（概略）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	本土地の北西側は駐車場になっている。 周辺土地の状況 350-1 公衆用道路 1364㎡ 豊栄（新潟）市所有		
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物符号） ☐ 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	☒ 建物共有者（A） ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 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 (本物件共有者)	本土地に境界争いはありません。 私は、令和4年ころから、本建物の管理のために居住しています。 誰かに賃料を支払っているということはありません。 本建物は、以前、雨漏りしたことがありましたが、修理をしたので、現在はないと思います。 本建物の1階で、床がブカブカするところが複数あります。 上記以外に特段の不具合はありません。

(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 2月 5日 (水) 8 : 5 2	新潟市役所資産税課資産税 第一分室	家屋図面等請求書提出 (2月7日郵送受領)
令和 7年 2月 5日 (水) 11 : 20 - 11 : 38	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 5日 (水) 12 : 12 - 12 : 28	物件所在地	Aに面談、外観調査、写真撮影
令和 7年 3月 5日 (水) 9 : 45 - 10 : 15	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 () : - :		
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 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



請求部	所在	新潟市北区早通北六丁目				地番	350番45			
出力縮	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				備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和50年9月16日

公用

地番	350-18(外) 350-33 350-42(内) 350-49 350-51
土地の所在	新潟県新潟市東区北目 新築市東区北目 新築市東区北目

129884

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

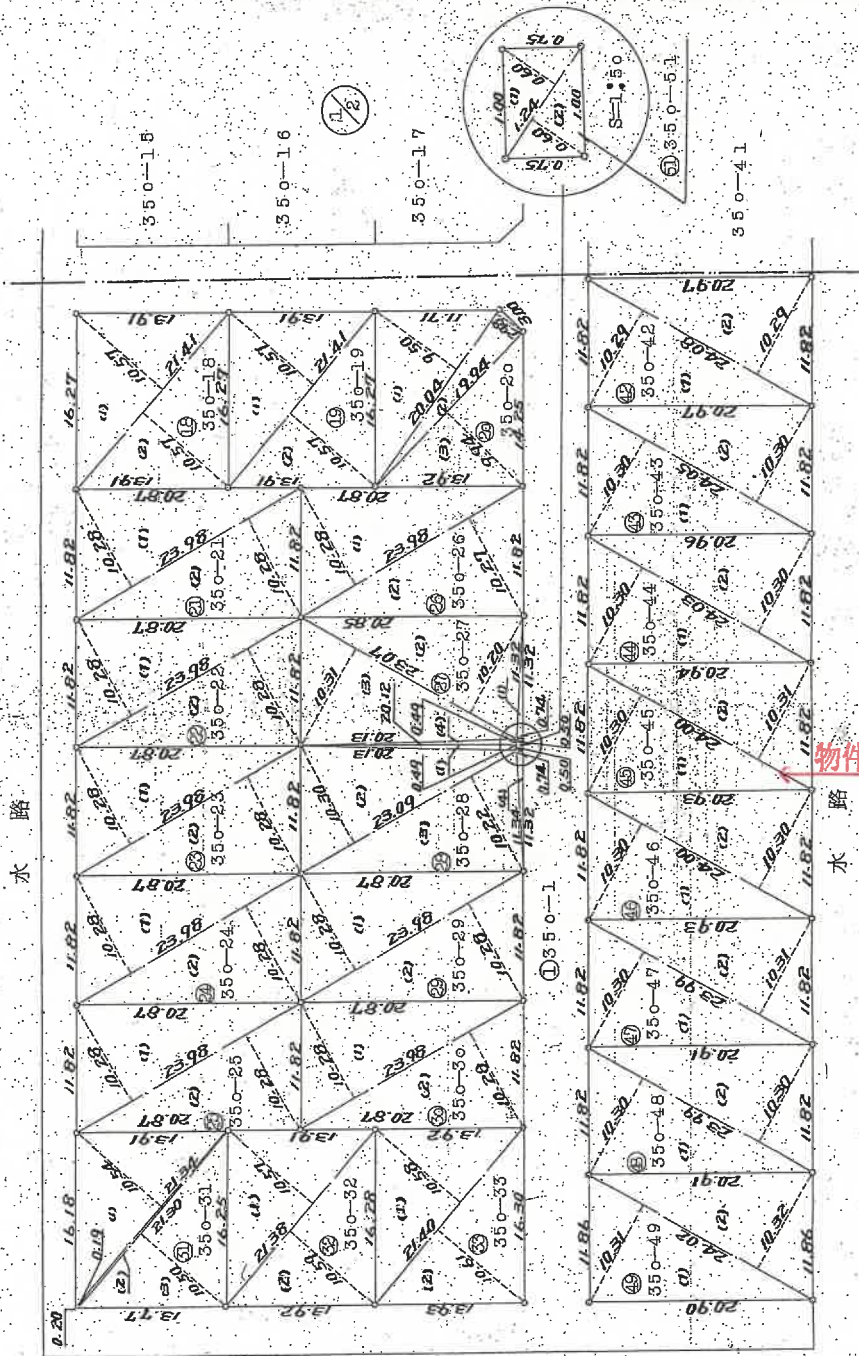
地積測量図

(2/5)

製作年月日
昭和50年8月28日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和 平成 年 月 日 登記

縮尺 1/500

請求番号：13-2

(3/6)

新潟県地方自治局 新築市東区北目

A3版をA4版に縮小

(6 枚目)

129887

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市北区〕に変更

地番	350-41 (豊栄市早通北下)
土地の所在	新潟市豊栄区北下 早通北下

積測量

- ⑬ 350-48
 ① $23.99 \times 10.30 = 247.0970$
 ② $23.99 \times 10.30 = 247.0970$
 ③ $494.1940 \times 0.50 = 247.0970 \text{ M}^2$
- ⑭ 350-49
 ① $24.02 \times 10.31 = 247.6462$
 ② $24.02 \times 10.32 = 247.8864$
 ③ $495.5326 \times 0.50 = 247.7663 \text{ M}^2$
- ⑮ 350-50
 ① $1.21 \times 0.57 = 0.6897$
 ② $1.21 \times 0.57 = 0.6897$
 ③ $1.3794 \times 0.50 = 0.6897 \text{ M}^2$
- ⑯ 350-51
 ① $1.24 \times 0.60 = 0.7440$
 ② $1.24 \times 0.60 = 0.7440$
 ③ $1.4880 \times 0.50 = 0.7440 \text{ M}^2$

- ⑰ 350-41
 ① $24.08 \times 10.29 = 247.7832$
 ② $24.08 \times 10.29 = 247.7832$
 ③ $495.5664 \times 0.50 = 247.7832 \text{ M}^2$
- ⑱ 350-42
 ① $24.08 \times 10.29 = 247.7832$
 ② $24.08 \times 10.29 = 247.7832$
 ③ $495.5664 \times 0.50 = 247.7832 \text{ M}^2$
- ⑲ 350-43
 ① $24.05 \times 10.30 = 247.7150$
 ② $24.05 \times 10.30 = 247.7150$
 ③ $495.4300 \times 0.50 = 247.7150 \text{ M}^2$
- ⑳ 350-44
 ① $24.03 \times 10.30 = 247.5090$
 ② $24.03 \times 10.30 = 247.5090$
 ③ $495.0180 \times 0.50 = 247.5090 \text{ M}^2$
- ㉑ 350-45
 ① $24.00 \times 10.30 = 247.2000$
 ② $24.00 \times 10.31 = 247.4400$
 ③ $494.6400 \times 0.50 = 247.3200 \text{ M}^2$
- ㉒ 350-46
 ① $24.00 \times 10.30 = 247.2000$
 ② $24.00 \times 10.30 = 247.2000$
 ③ $494.4000 \times 0.50 = 247.2000 \text{ M}^2$
- ㉓ 350-47
 ① $23.99 \times 10.30 = 247.0970$
 ② $23.99 \times 10.31 = 247.3369$
 ③ $494.4339 \times 0.50 = 247.21695 \text{ M}^2$

昭和50年8月28日	製作年	月	日
製作者			
申請人			

(新潟県土地家屋調査士会)

訂正として使用

昭和50年9月16日登記

縮尺

登記年月日：昭和55年8月2日

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 新築田 局 備付図面等し

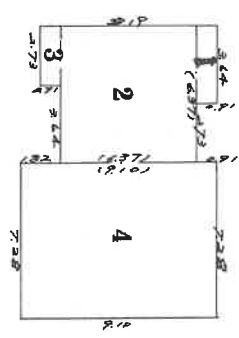
請求番号：13-3

255288 各階平面図

家屋番号	350-445	建物図面
建物の所在	新潟市豊栄町通北6丁目 350-445 350-445	

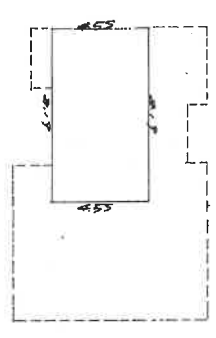
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更

1 階

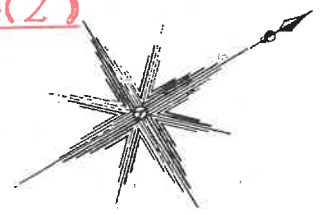
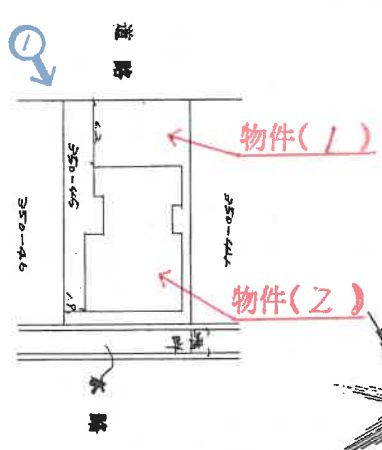


床面積計算	
1	6.42
2	6.37
3	2.72
4	5.10
合計	20.61

2 階



床面積計算	
1	6.42
2	6.37
3	2.72
4	5.10
合計	20.61



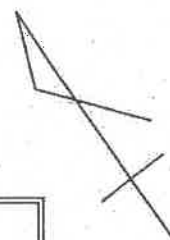
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

新潟県土地家屋調査士会 昭和55年8月7日登記

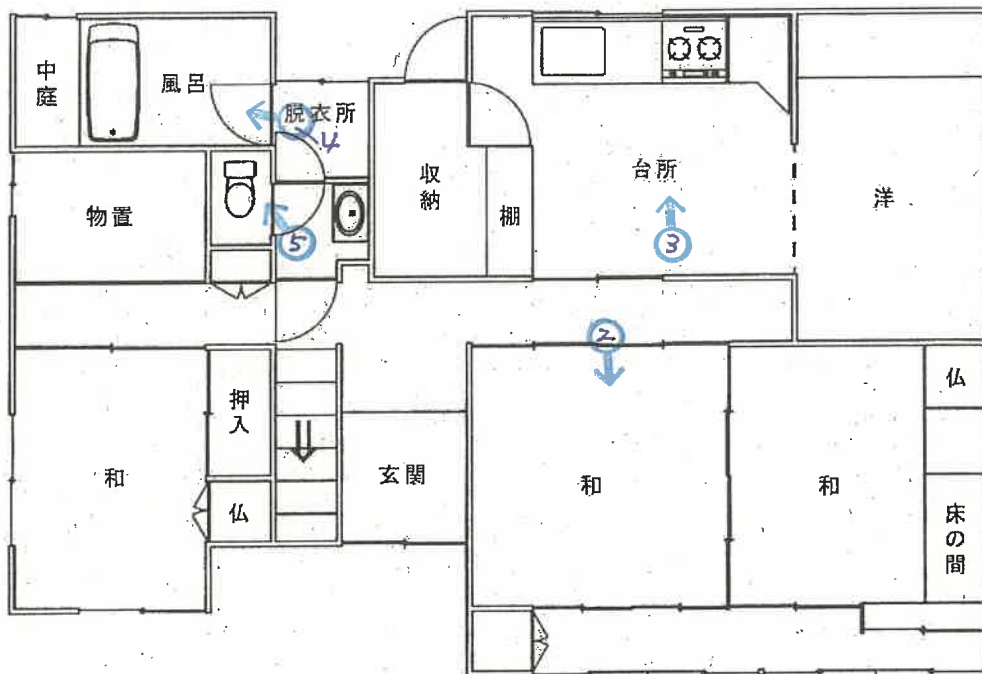
印は写真撮影位置、方向

(8枚目)

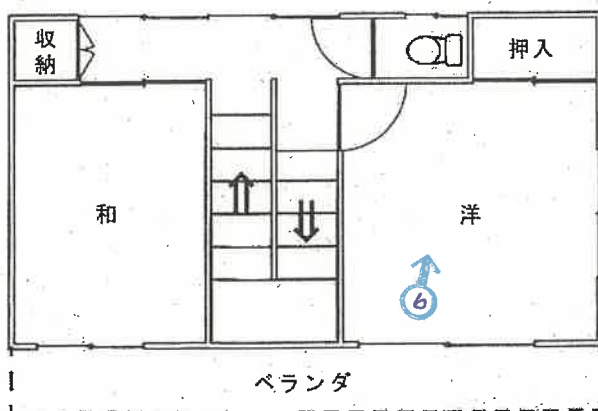
建物間取図



1階



2階



1階	112.62m ²
2階	37.26m ²
合計	149.88m ²
1/100	
評価人作成	

○印は写真撮影位置、方向

(9枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第113号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月11日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金 6,110,000 円			
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	2,900,000	円
2(建物)	金	3,210,000	円

- 1 一括価格は、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の内訳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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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 地目 地積	新潟市北区早通北六丁目 350番45 宅地 247.32㎡	同左
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	新潟市北区早通北六丁目 350番地45 350番45 居宅 木造瓦葺2階建 1階 112.62㎡ 2階 37.26㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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	JR白新線「早通」駅の北東方約900m(道路距離) 新潟交通バス「早通駅前」停留所 北東方約900m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	早通中学校近くの、一般戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。	
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 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 日影規制、建築基準法第22条地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は北西側で市道と接する。間口が約11.5m、奥行約21mの長方形の画地である。地勢について、敷地内は平坦で、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。 ただし、南東側に水路があり、水路との間に高低差がある。	
接 面 道 路	北西側幅員約6m舗装市道(豊栄1-192号線) 北西側市道については建築基準法第42条第1条1項道路。	
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。 なお、隣地との境界については概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	特になし	

2. 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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 55 年7月27日新築 約 45 年 約 0 年
主 た る 仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディングほか じゅらく塗、羽目板ほか 杉柵合板、クロスほか 畳、板張りほか 電気、給排水衛生(トイレ) 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 2階 合計	112.62㎡ 37.26㎡ 149.88㎡
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 (6K 附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。	
保 守 管 理 の 状 態	築年数が相当経過し、積極的な保守管理がなされていないため、外壁の劣化等のほか、建物内部についても、雨漏りによる天井クロスの剥がれ、染み、床の軋みが認められる部分があり、全般的に劣る。	
建 物 利 用 状 況	共有者の1人(A)が居宅として占有し、使用している。	
特 記 事 項	1, 2階にそれぞれトイレあり。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,000	1.00	247.32	0.80	1.00	7,520,000
合計						7,520,000

ア 標準画地価格

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標準価格）から規準し、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。

○地価公示 新潟北-6 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 40,300 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 107.0 & \div & 38,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 7%
(相乗積) 7.0%

イ 個別格差 : 標準的画地とほぼ一致

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(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、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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化も相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きっていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した。

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×エ
2	主建物	160,000	149.88	0.05	1,200,000

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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,520,000	0.45	法定地上権	3,380,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価率	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,520,000	-3,380,000	1.00	1.00	0.70	2,900,000
2	1,200,000	+3,380,000	1.00	1.00	0.70	3,210,000
一括価格(合計)						6,110,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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による修正率－30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [新潟北-6]

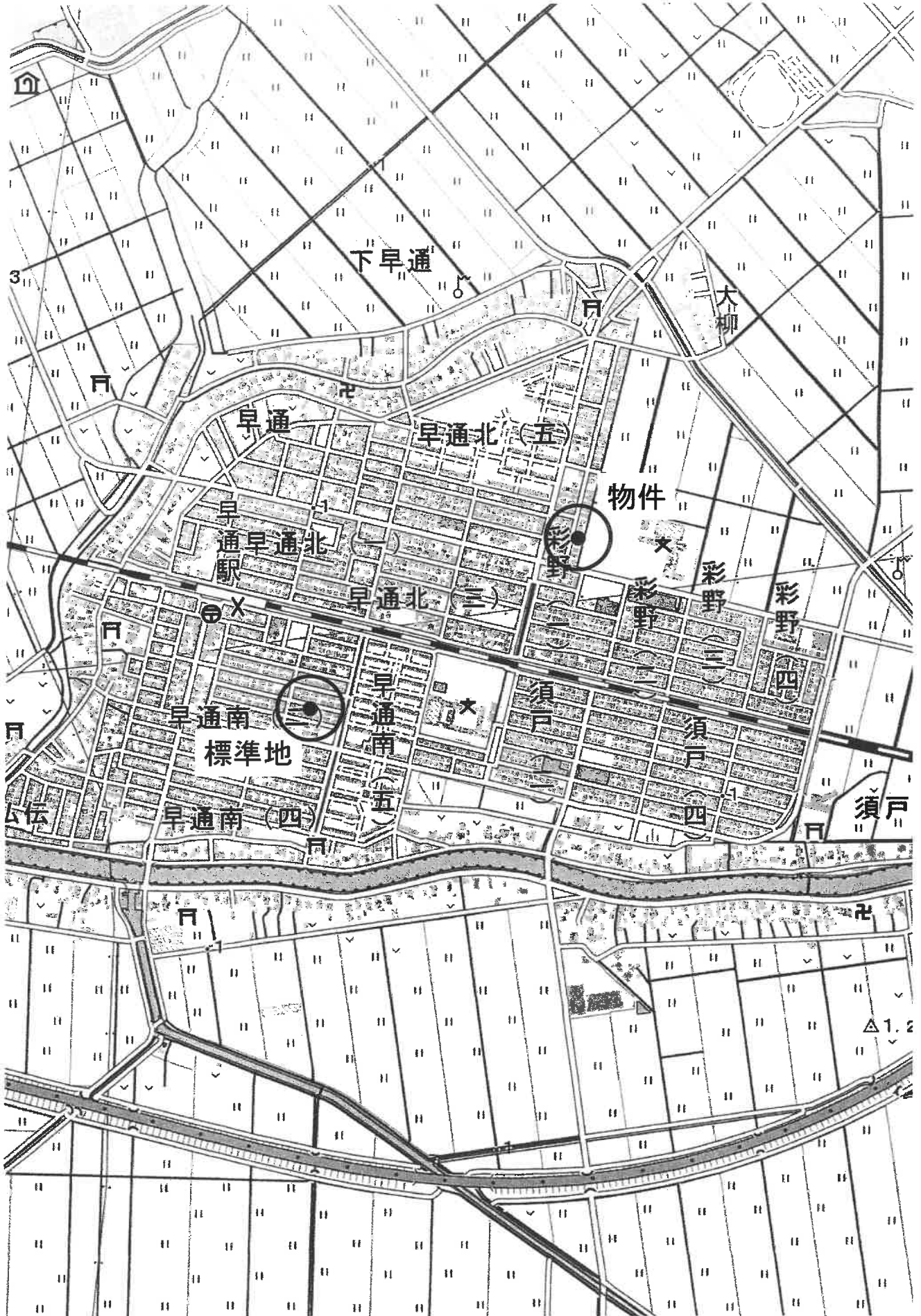
所 在	: 北区早通南2丁目2138番
価 格	: 40,300円/㎡
位 置	: JR「早通」駅から道路距離400mに位置する。
価 格 時 点	: 令和6年1月1日
地 積	: 230㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 北幅員約6m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

位置図

S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図（写）



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新潟市北区早通北六丁目				地番	350番45		
出力縮尺	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				備付年月日(原図)			補記事項		

※原図を70%に縮小

255288

各階平面図

家屋番号

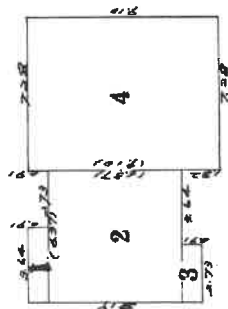
250-45

建物図面

建物の所在

新潟市東区北6丁目
新井町5番地1-67-8 35.28.45

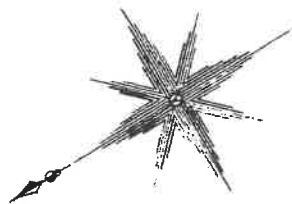
1 階



床面積計算

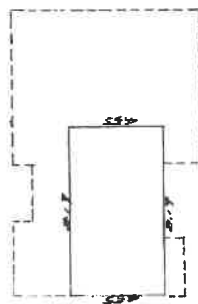
1	2.64	2.71	7.17
2	2.37	2.37	5.60
3	2.72	2.72	7.42
4	2.10	2.28	4.79
合 計		11.28	42.98

床面積



平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

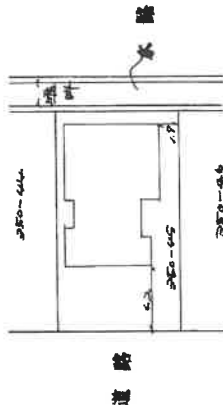
2 階



床面積計算

1	2.64	2.71	7.17
2	2.37	2.37	5.60
3	2.72	2.72	7.42
4	2.10	2.28	4.79
合 計		11.28	42.98

床面積



道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年8月7日登記

縮尺 1/500

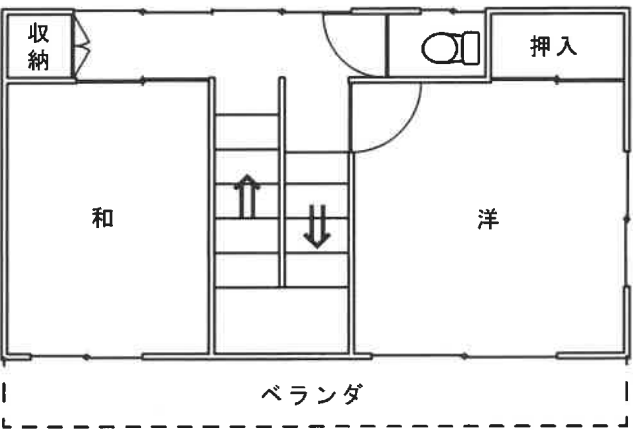
建物間取図



1階



2階



1階	112.62m ²
2階	37.26m ²
合計	149.88m ²
1/100	
評価人作成	