

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25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 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 6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10月20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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月10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 8月25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	10,210,000 8,168,000	一括	2,042,000	85,391	0
1	2,000,000				
2	8,210,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区三方 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三方28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 | 新潟市西蒲区三方 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 297.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区三方28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 48.02平方メートル |





令和7年(ケ)第41号
令和7年6月2日受理
令和7年6月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 新潟市西蒲区三方
地 番 28番9
地 目 宅地
地 積 297.93平方メートル
- 2 所 在 新潟市西蒲区三方28番地9
家屋 番号 28番9
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 48.02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	1カーポートがある。 2 隣地所有者等 28番13 公衆用道路 674㎡ 所有者 西蒲原郡湯東村				
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(☐ 主たる建物 ☐ 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居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	エアコン等いくつか動産類が残置されている。				
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2は私が居宅として使用していたが今年になって転居し、現在は空き家の状態である。

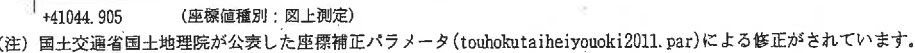
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日 (火) 13:55-14:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月5日 (木) 9:20-9:35	新潟地方法務局	公図・要約書等請求
7年6月5日 (木) 10:20-10:40	市税事務所資産税第2 分室 (新潟市役所潟東 出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年6月5日 (木) 10:45-11:00	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年6月9日 (月) 15:45-15:55	電話照会	所有者に占有関係等調査
7年6月18日 (水) 12:40-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
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7年6月18日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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

A 3 を A 4 に縮小



請 求 部	所 在 新潟市西蒲区三方					地 番	28番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：平成29年4月6日

新潟地方法務局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

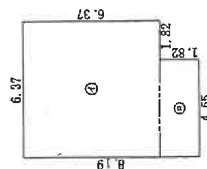
建物図面

家屋番号 28番9

建物の所在 新潟市西蒲区三方 28番地9

各階平面図

1 階

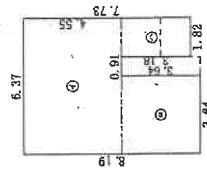


求積表

①	6.37	×	6.37	=	40.8769
②	4.55	×	1.82	=	8.2810
合計					49.1579

床面積 49.15 m²

2 階

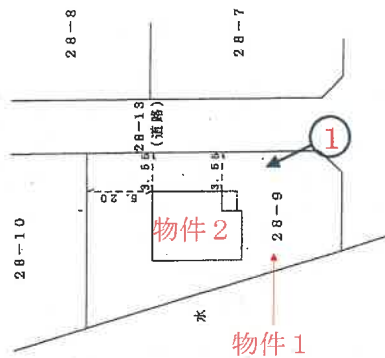


求積表

①	6.37	×	4.55	=	28.9835
②	3.64	×	3.64	=	13.2496
③	1.82	×	3.18	=	5.7876
合計					48.0207

床面積 48.02 m²

印は写真撮影位置、方向



----- は 2 階部分を表す

作成者

...

9年9月31日作成

縮尺 1/250

申請人

...

縮尺 1/500

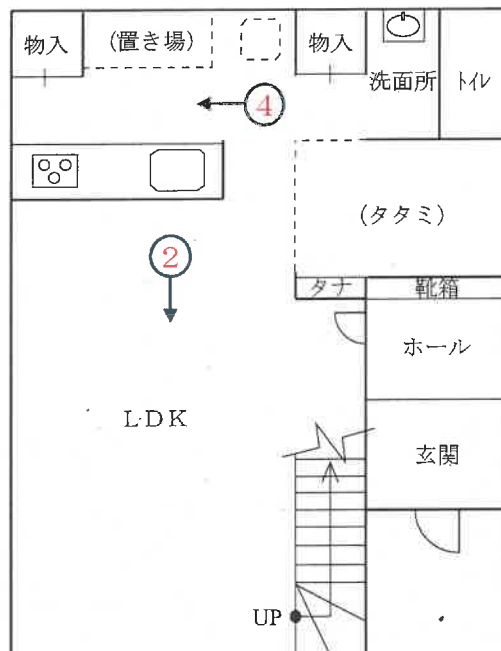
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概要)

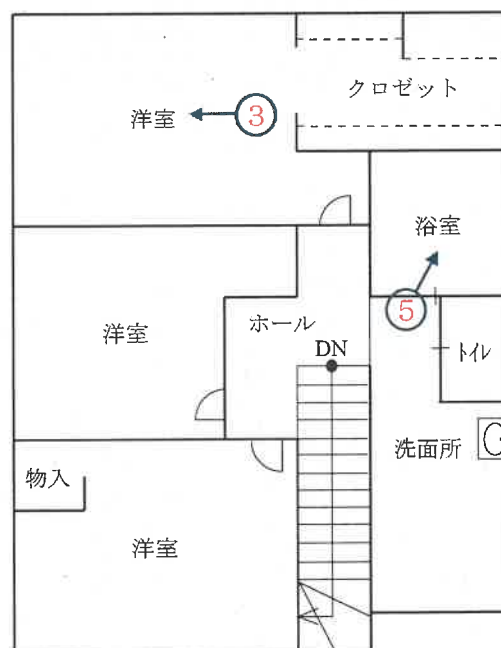
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成

←○印は写真撮影位置，方向

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年（ケ）第 4 1 号
令和 7 年 6 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 8 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,000,000円
物件2（建物）	金8,210,000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）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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区三方 28番9 宅地 297.93㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区三方28番地9 28番9 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.85㎡ 2階 48.02㎡	
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越後線「越後曾根」駅の南東方、道路距離約7,000m、バス停「下熊谷」の南西方、道路距離約520mに位置する。	
付近の状況	西蒲区の郊外、区役所潟東出張所の近くに開発された小規模な住宅地域である。地域の北側・東側に旧木山川、西側に県道「新潟燕線」、南側には農地が広がっている。	
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	市街化調整区域 指定無し 70% 200% 無し 既存集落区域
画地条件	東側、南側、南西側が市道に面する間口約22m、奥行約16mのほぼ台形状の画地。敷地内は概ね平坦である。	
接面道路	・東側が幅員約5mの市道（建築基準法第42条第1項第1号）に接面。 ・南側が幅員約5mの市道（同上）に接面、行止まり。 ・南西側が幅員約4.7mの市道（同上）に接面、対象地との間に水路介在、対象土地及び南側道路より1m程低くなっており、段差があるため行き来ができなくなっている。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。敷地の北東部にカーポートがある。 隣地は一般住宅の敷地、南西側は農地等である。	
供給処理施設	上水道 有 都市ガス 有 下水道 有	
特記事項	—	

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	建築等年月日（登記上） 平成29年3月29日新築 経過年数 新築後約8年 経済的残存耐用年数 14年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：ボード貼り 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床 ：フローリング カーペット 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階： 48.85㎡ 2階： 48.02㎡ 計 96.87㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：3LDK（間取図参照）
品 等	使用資材・施工の程度は概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	概ね経年相応の状態であり、現地調査において特に目立った損傷等は確認されなかった。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

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	14,400	1.00	297.93	0.95	4,080,000

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、県地価調査基準地と規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価調査基準地「西蒲（県）－11」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & \div & 14,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 ±0

◇地域格差：環境条件を考慮 -3

イ 個別格差率：形状-3 三方路+3 計±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、構造、築年数、保守状況等を考慮のうえ、本件では-5%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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及び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	175,000	96.87	0.62	10,510,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約8年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率5%、
残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}14\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}14\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}0.05) \\ &\approx 0.62 \end{aligned}$$

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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	4,080,000	0.30	法定地上権	1,220,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	4,080,000	－ 1,220,000	－	1.00	0.70	2,000,000
2	10,510,000	＋ 1,220,000	－	1.00	0.70	8,210,000
一括価格 (合計)						10,210,000

ウ 占有減価補正：特に不要と判定した。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地：西蒲（県）－11

所 在：新潟市西蒲区井随字下境421番18

価 格：14,100円/㎡

位 置：JR越後線「越後曽根」駅の南西方約7,500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：327㎡

供給処理施設：ガス・水道

接 面 街 路：西5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域 用途指定無し（建ぺい率70%、容積率200%）

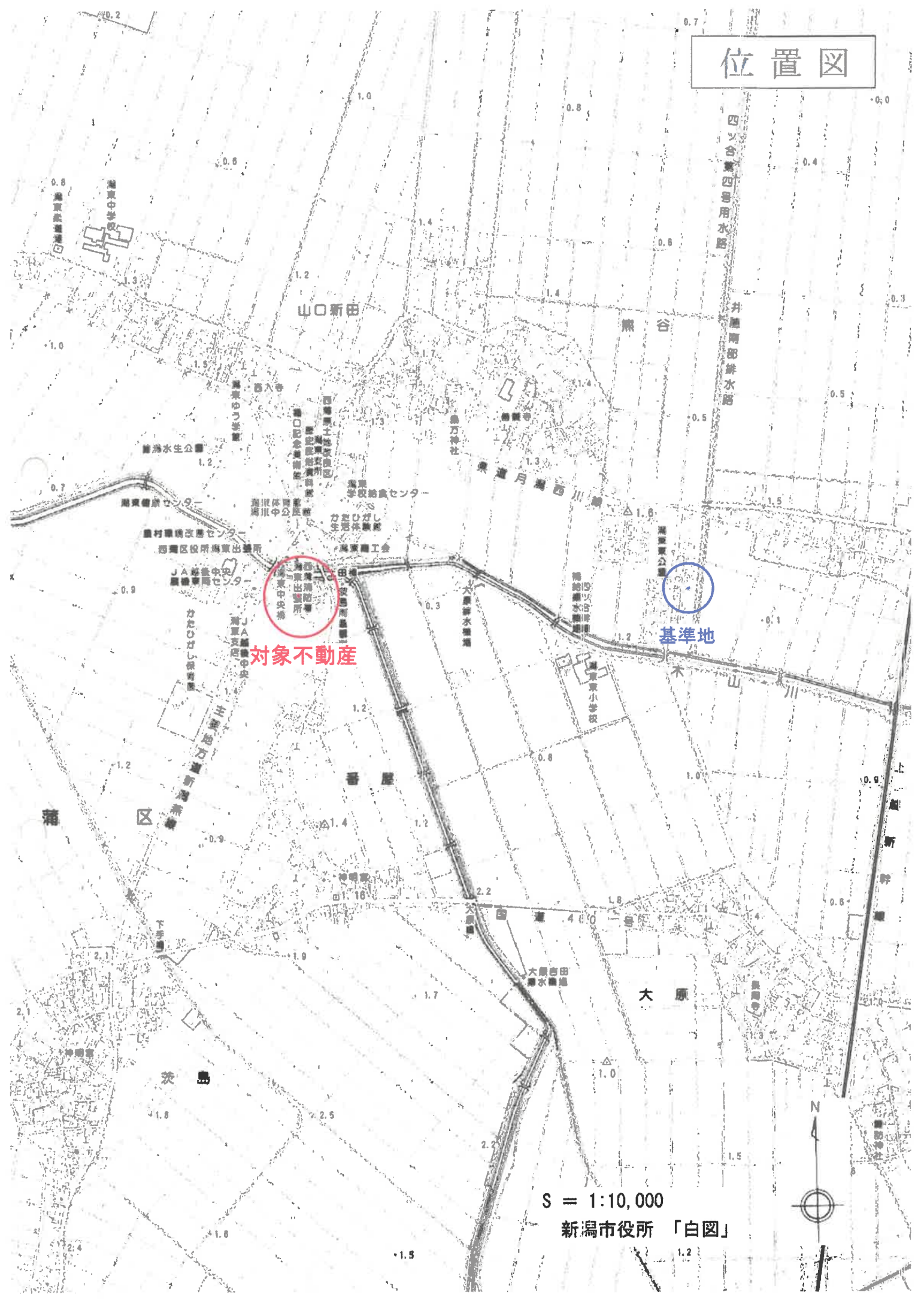
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面、各階平面図
- 4 間取図

以 上

位置図

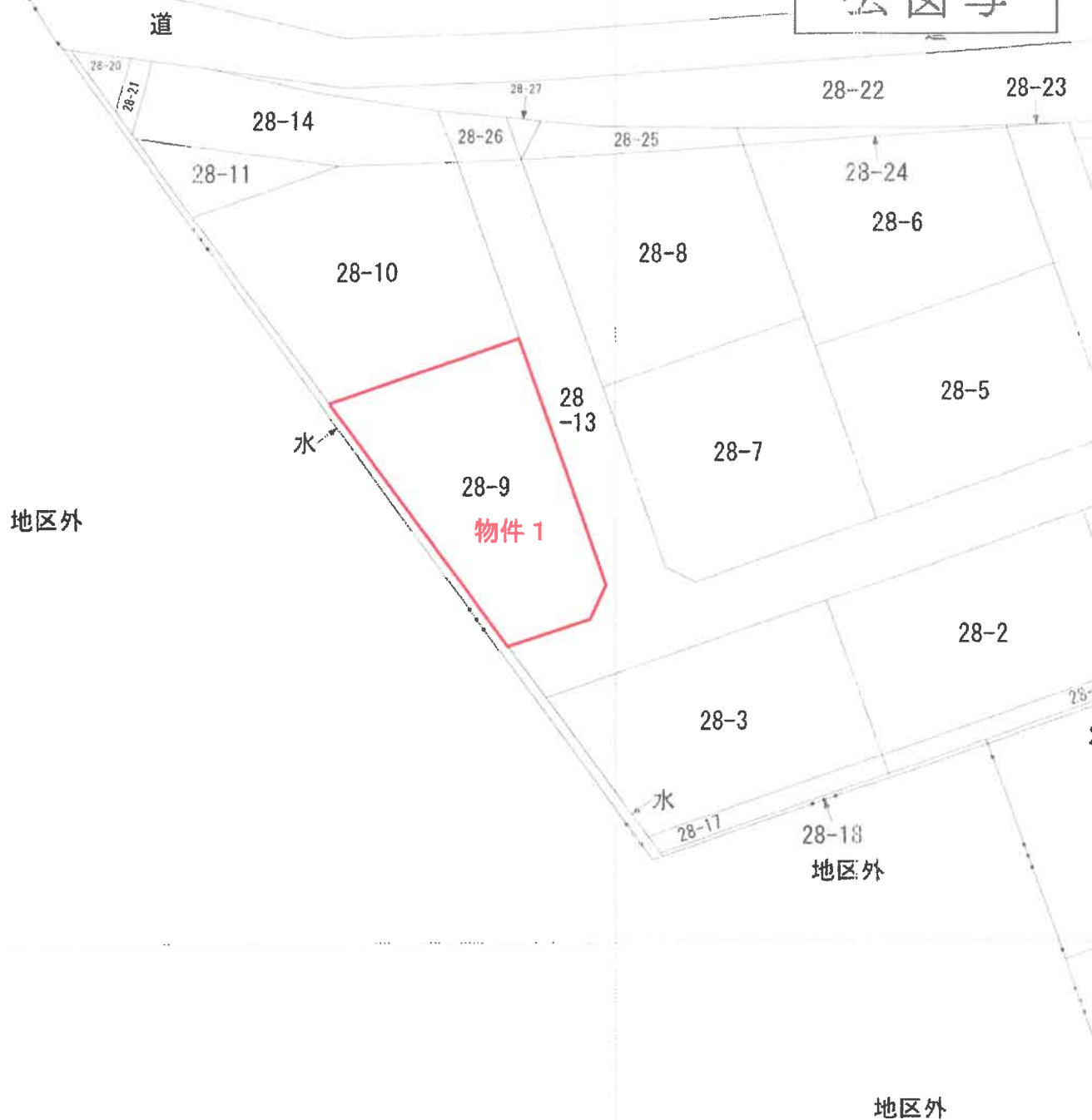


S = 1:10,000

新潟市役所「白図」



公図写



(座標値種別：図上測定)

：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。

S=1:500



地番区域見出



新潟市西蒲区三方

地 番 28番9

精 度
区 分

甲三

座標系
番号又は
記号

VIII

分類

地図(法第14条第1項)

種類

地籍図

登記年月日 平成29年4月6日

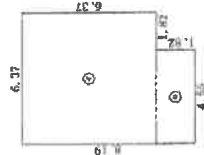
各階平面図

家庭番号 28番9

建物図面

建物の所在 新潟市西蒲区三方 28番地9

1 階

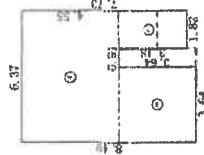


求積表

①	6.37	x	4.55	=	28.9835
②	4.55	x	1.82	=	8.2810
合計					48.8579

床面積 48.85 m²

2 階

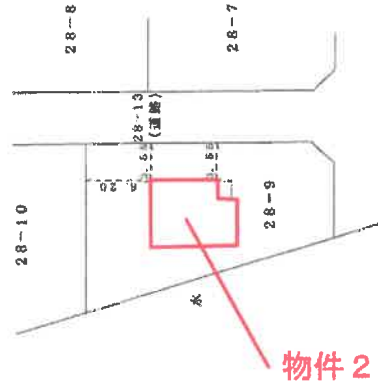


求積表

①	6.37	x	4.55	=	28.9835
②	3.64	x	3.64	=	13.2496
合計					48.0207

床面積 48.02 m²

※A 3からA 4に縮小



-----は2階部分を表す

作成者

(印作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

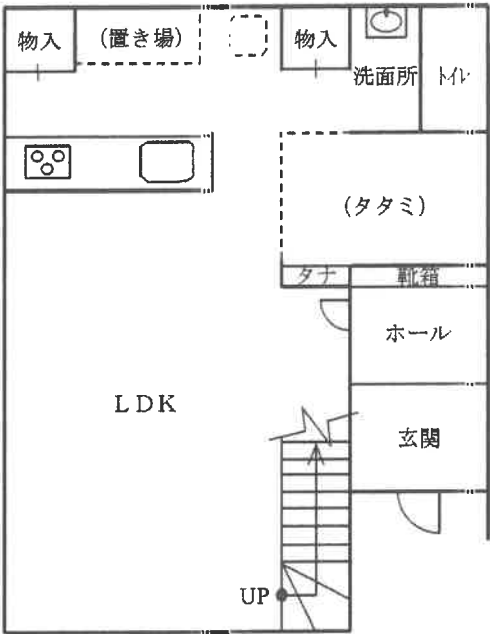
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概要)

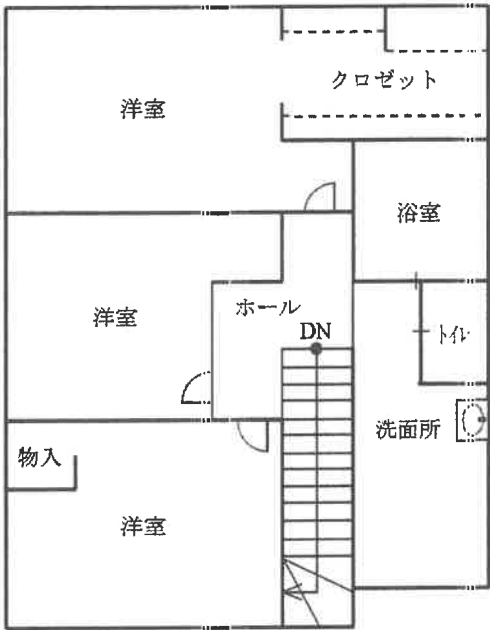
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成