

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	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	38,269	0
1	1,000,000				
2	1,260,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 阿賀野市小浮字上ノ代
 地 番 8 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8. 3 2 平方メートル

- 2 所 在 阿賀野市小浮字上ノ代 8 4 1 番地 1
 家屋 番号 8 4 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3. 1 7 平方メートル
 2 階 6 1. 1 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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】

本件建物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

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番841番5）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 阿賀野市小浮字上ノ代 |
| | 地 番 | 8 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市小浮字上ノ代 8 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 4 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 1 7 平方メートル
2 階 6 1. 1 1 平方メートル |





令和7年(ケ)第37号
令和7年6月4日受理
令和7年7月14日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 阿賀野市小浮字上ノ代 |
| | 地 番 | 841番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市小浮字上ノ代841番地1 |
| | 家屋 番号 | 841番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.17平方メートル
2階 61.11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(共有)者(A) ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の南東側、南西側及び北西側には、いずれもコンクリート製の土留や塀があつて、隣地との
およその境界を示していると思われる。ただし、同物件の南角付近は隅切りになっているので、実
際の境界は隣地（地番：841番5）内にあると思われる。
- 2 物件2の2階の階段を上った突き当りの壁に、温度調節付きの空調設備と思われるスイッチパネル
が設置されているが、使用されている形跡はなく、設備本体の機械も見当たらない。2階の各部屋に
は、上記設備のものとと思われる空気孔が天井に設置されている。
- 3 物件2の2階和室入り口付近の畳に、薄いシミのような跡があり、丁度上記空気孔の真下なので、
結露による水滴が垂れたものと思われる。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

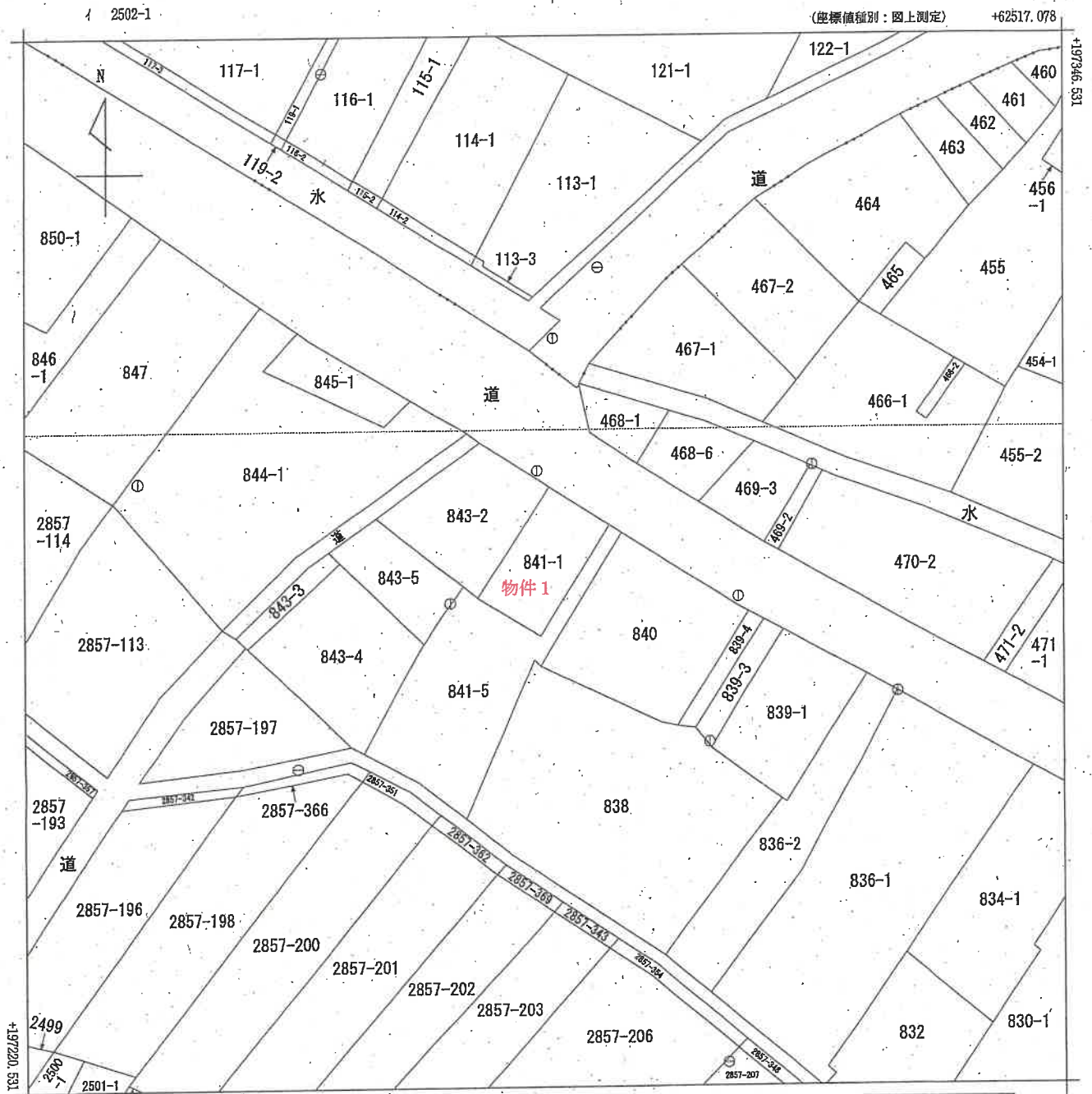
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件土地共有者)	1 本物件には、私が一人で住んでいる。弟のAは、現在は仕事で県外に行っているが、そちらの仕事が終わればここに戻ってくる。Aの生活の本拠は本物件である。 2 本件土地の南角のコンクリート製の塀が隅切りになっている事情は分からないが、南側隣地（地番：8 4 1 番 5）の住人は私の親戚なので、先代同士で何かやり取りをして、通行しやすいようにとか、したのかもしれない。 3 本件建物の2階に、空調設備のスイッチパネルがあるが、2階の部屋を使用していたAは、エアコンを別に設置していたし、私は使用していないので、どのような仕様なのかも分からない。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

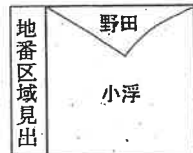
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月5日 (木) 8:49-9:01	物件所在地	Bと面談、連絡先等聴取、外観写真撮影
7年6月5日 (木) 9:38-9:58	阿賀野市役所税務課	固定資産評価証明書等申請 (7 (又) 13と同時)
7年6月5日 (木) 10:38-11:08	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請 (7 (又) 13と同時)
7年6月25日 (水) 9:58-10:40	物件所在地	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
年月日 () :-:		
(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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	阿賀野市小浮字上ノ代				地番	841番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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
作成年月日	昭和48年10月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：平成14年6月10日

108

各階平面図

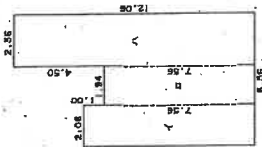
建物図面

家屋番号
841-1

建物の所在
北蒲原郡安田町大字小浮字上ノ代841番地1

阿賀野市

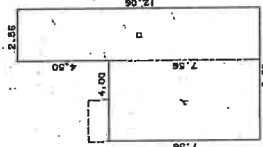
1 階



求積表

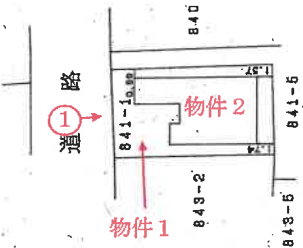
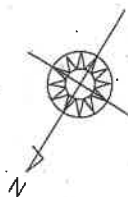
1	8.56	X	2.06	=	17.6336
2	7.56	X	1.94	=	14.6664
3	12.06	X	2.56	=	30.8736
合計					63.1736
床面積					63.17 m ²

2 階



求積表

1	7.56	X	4.00	=	30.2400
2	12.06	X	2.56	=	30.8736
合計					61.1136
床面積					61.11 m ²



印は写真撮影位置、方向

作製者

縮尺
1/250
4日作製

申請人

縮尺
1/500

新潟県土地家屋調査士会

204933

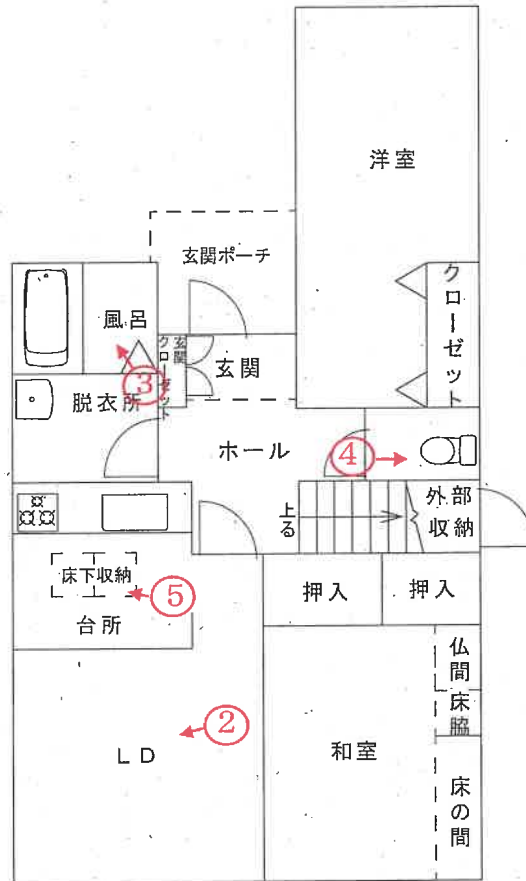
新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

平成14年6月10日登記

間取図

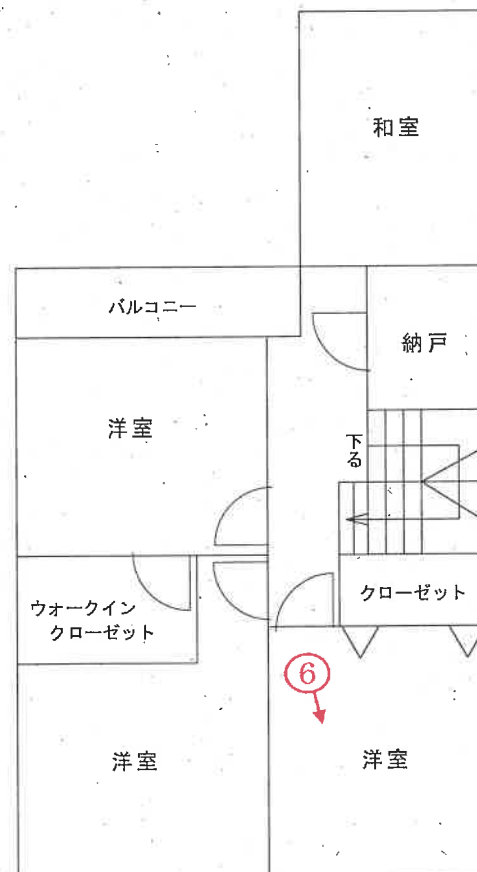
S=1/100

1 階



○→ 印は写真撮影位置、方向

2 階



(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7年（ケ） 第37号
令和7年6月19日 現地調査
令和7年7月16日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 6 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は物件1の敷地利用権等価格を加算した価格である。

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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	阿賀野市小浮字上ノ代	
	地 番	8 4 1 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 8 . 3 2 平方メートル	
2	所 在	阿賀野市小浮字上ノ代 8 4 1 番地 1	
	家屋番号	8 4 1 番 1	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 6 3 . 1 7 平方メートル 2 階 6 1 . 1 1 平方メートル	

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羽越本線「京ヶ瀬」駅の南東方、道路距離にして約7 kmに位置する。 最寄バス停阿賀野市営バス「小浮新田下」の北西方、道路距離にして約80mに位置する。	
付近の状況	当該地域は、旧安田町中心部やや外れの阿賀野川沿いに位置する農家集落である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途指定なし 70 % 200 % —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1は、北東側が幅員約7.6mの舗装市道に等高接面する、間口約8.8m、奥行約16m、規模約140 m²、長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	北東側が幅員約7.6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。	
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の敷地として利用されている。 隣地はいずれも、戸建住宅の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下水道 あり	
特記事項	・本土地の周囲にはコンクリート製の土留めや塀が設置されており、これらがおおよその境界を示しているとみられるが、本土地南側角部分は地積測量図と異なり、現況、僅かに隅切り状になっている。 ・本土地共有者に経緯を確認したところ、本土地共有者と隣地（841番5）所有者が親戚関係にあることから、隣地所有者の通行の便宜を考慮して、先代が本土地の一部使用を許可した可能性が考えられるが詳細は不明とのことであった。 ・本土地は南西側隣地（841番5及び隅切り状部分）に対し、約0.6m～0.8m高位接面する。 ・本土地共有者2名のうち1名は、建物（物件2）所有者と異なるが、両者は姉弟関係にあり賃料の授受は認められない。	

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14年5月31日新築 経 過 年 数 約23年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 畳、フローリング等 設 備 電気給湯器 その他 ———
床面積（現況）	1階 約63.17㎡（登記面積） 2階 約61.11㎡（登記面積） 延 約124.28㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6LDK
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	・ 2階廊下の壁面に空調設備用と思われる操作パネルが設置されているが、セントラルヒーティング等の設備機器は確認できなかった。 ・ 2階和室の出入口付近天井にある空気孔下の畳に結露によるとみられる薄いシミがある。

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について、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次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	11,600	0.99	138.32	1.0	1,590,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価公示 阿賀野ー2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 17,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} = & 11,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：公示等価格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：なし

◇地域格差：居住環境+50

イ 個別格差：本土地の南側角部分が、地積測量図と異なり、僅かに隅切り状になっており、隣地所有者が使用していること -1%

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：不要

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	165,000	124.28	0.08	1,640,000

ウ 現価率

・経過年数約 23 年，経済的残存耐用年数約 2 年，観察減価 30%，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。

$$\text{現価率} = \{0.03 + (1 - 0.03) \times 2 \text{ 年} / (23 \text{ 年} + 2 \text{ 年})\} \times (1 - 0.3) \quad \approx 0.08$$

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等価格を加算し、さらに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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	1,590,000	0.1	場所的利益	160,000

イ、敷地利用権等割合：法定地上権は成立しないが、建物が直ちには撤去されないことによる場所的利益を考慮し、その割合を10%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 （円） （ア±イ）×ウ× エ×オ
1	1,590,000	-160,000	—	1.0	0.7	1,000,000
2	1,640,000	+160,000	—	1.0	0.7	1,260,000
一括価格（合計）						2,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6．参考価格資料

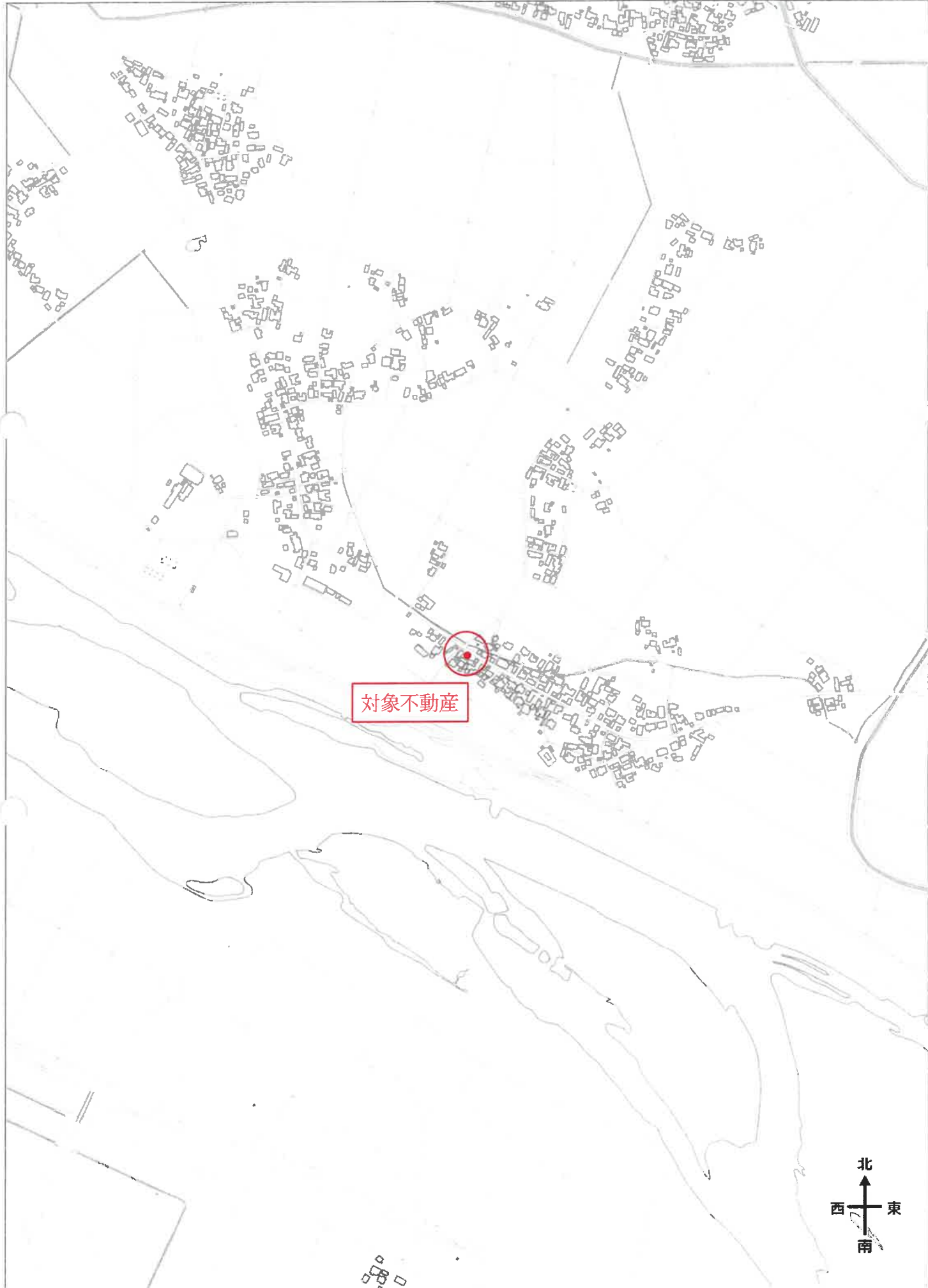
地価公示（阿賀野－2）

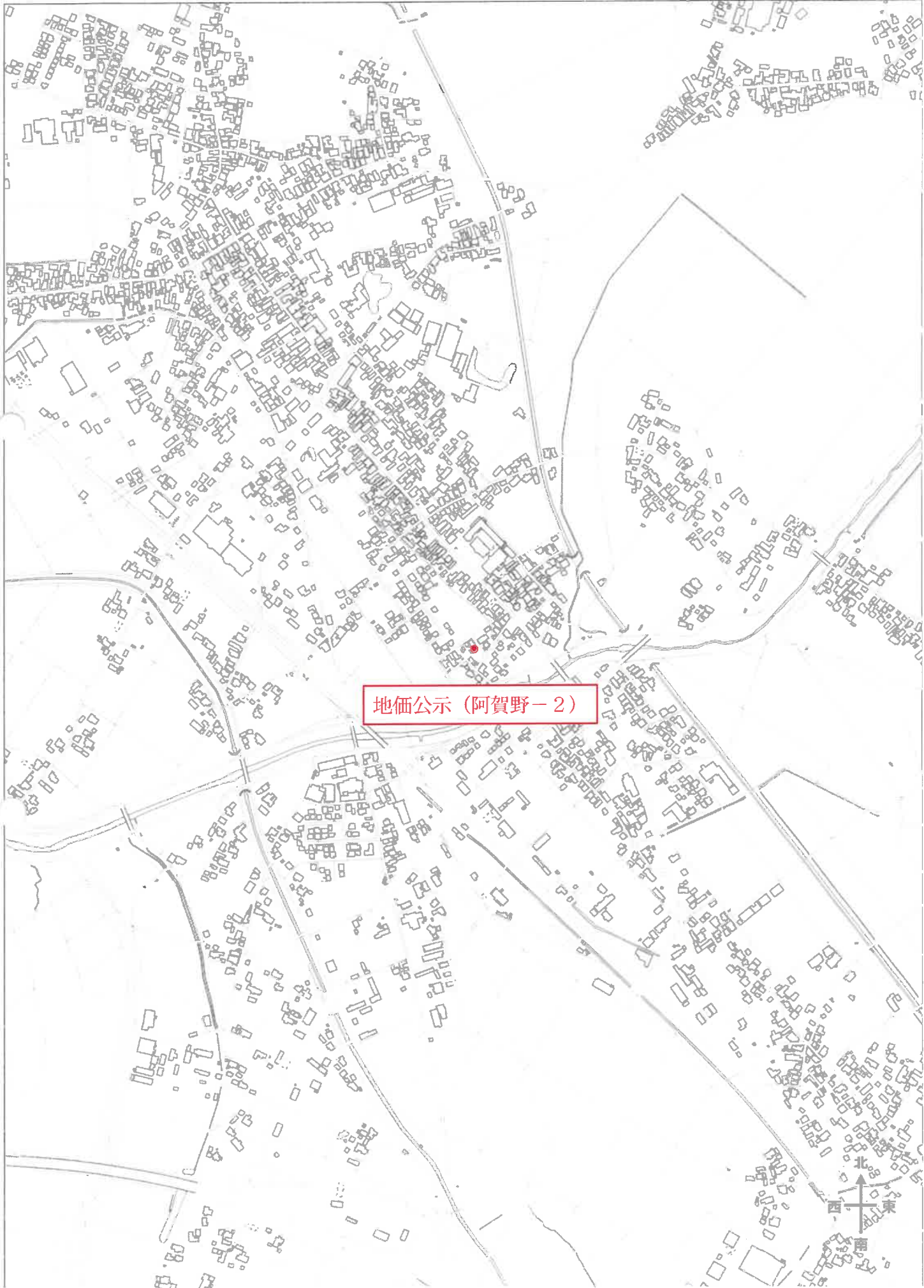
所 在	阿賀野市保田字川原田4 3 6 9 番6
価 格	1 7, 4 0 0 円／m ²
位 置	J R羽越本線「水原」駅の南方、道路距離 約 8.5 k mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	2 8 1 m ²
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北東側6 m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 用途指定なし (建蔽率4 0 %, 容積率8 0 %)
地 域 の 概 要	一般住宅が多く見られる郊外の住宅地域

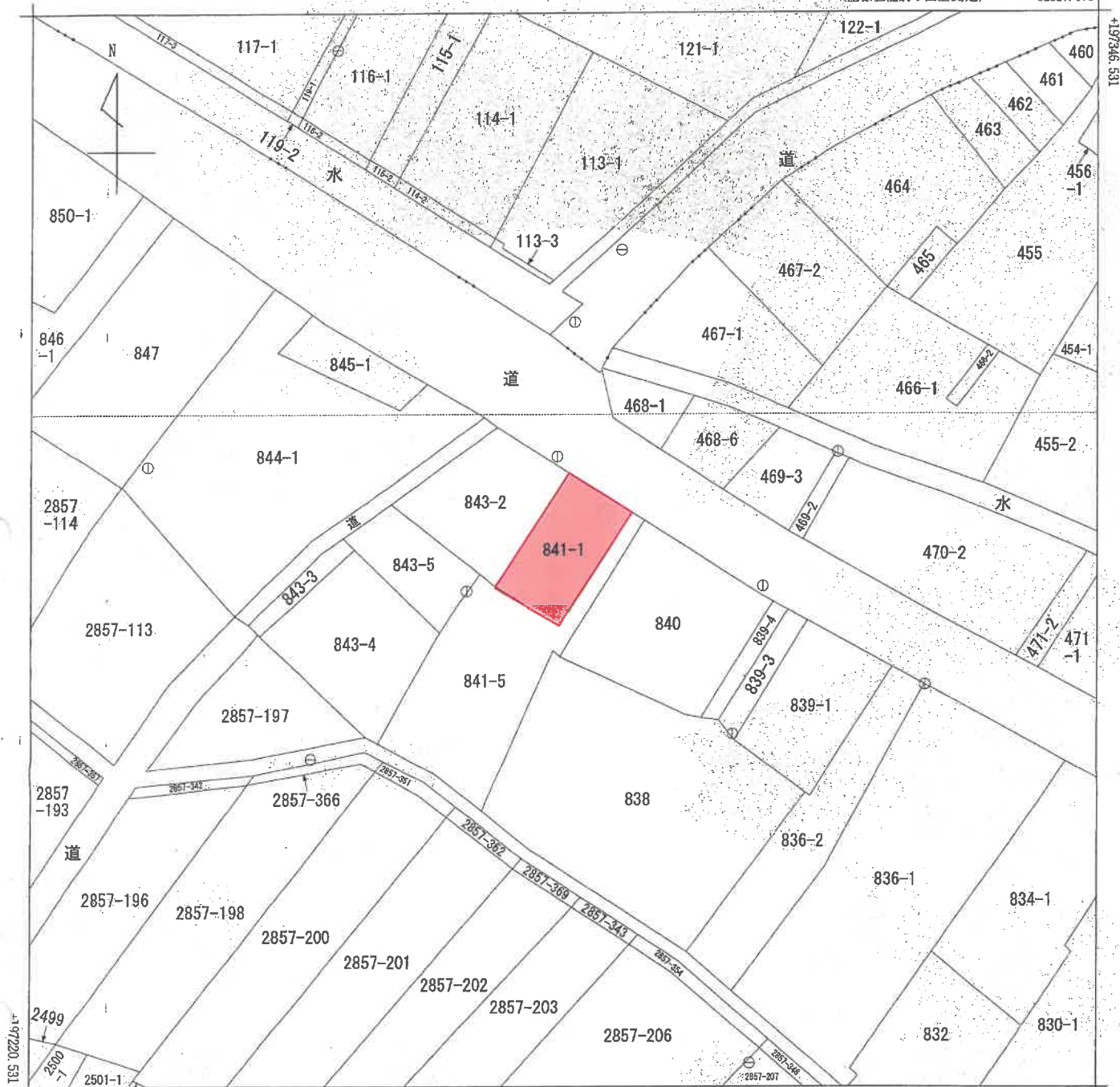
第7．附属資料の表示

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

以 上







+62392.078 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	阿賀野市小浮字上ノ代					地番	841番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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
作成年月日	昭和48年10月				備考付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(新潟地方支務局新津支局管轄)

令和7年4月8日

富山地方支務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

171

地積測量図 44-3-10

地番	841-1
土地の所在	北海道安田町大字 小沼字ニノ代

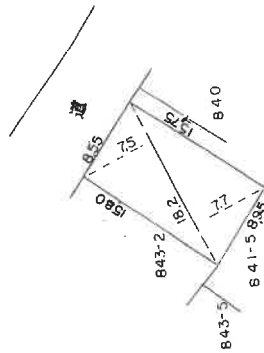
阿賀野市

求積表

841-1

$$18.2 \times (75 + 77) = 2766.4$$

$$1/2 = 138.32 \text{ 坪}$$



作製者

申請人

縮尺 1/500

55年 1月 5日作製

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(新潟地方方法務局新津支局管轄)

令和7年4月8日

富山地方方法務局

登記簿

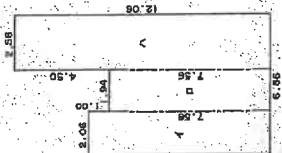
108

各階平面図

建物図面

家屋番号	841-1
建物の所在	北蒲原郡安田町大字小浮字上ノ代841番地1 阿賀野市

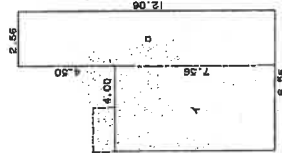
1 階



求積表

1	8.56	X	2.06	=	17.6336
□	7.56	X	1.94	=	14.6664
△	12.06	X	2.56	=	30.8736
合計					63.1736
床面積					63.17 m ²

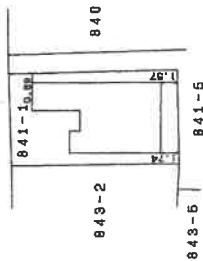
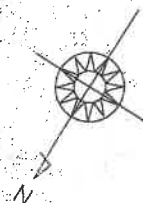
2 階



求積表

1	7.56	X	4.00	=	30.2400
□	12.06	X	2.56	=	30.8736
合計					61.1136
床面積					61.11 m ²

道路



作製者

4-B作製)

縮尺 1/250

申請人

204933

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

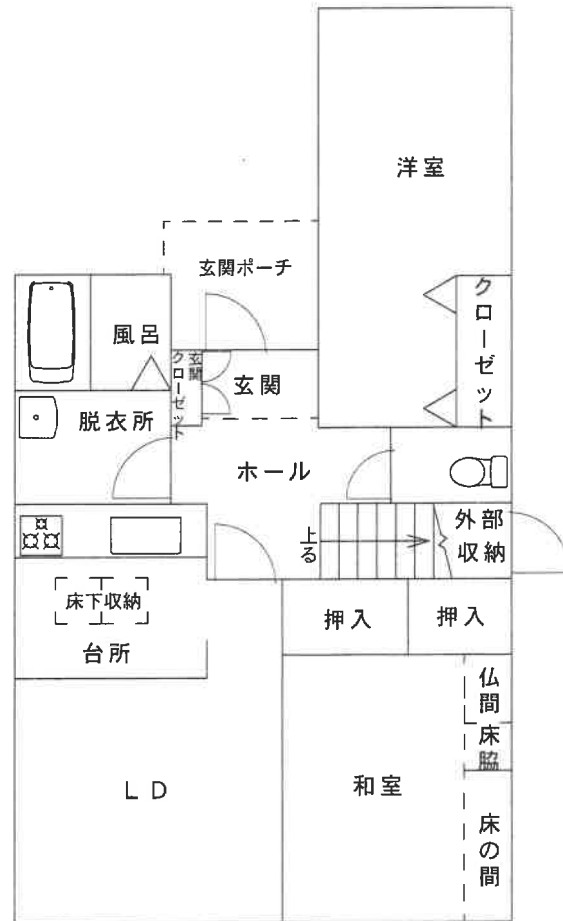
平成14年6月10日登記

(A3版をA4版に縮小)

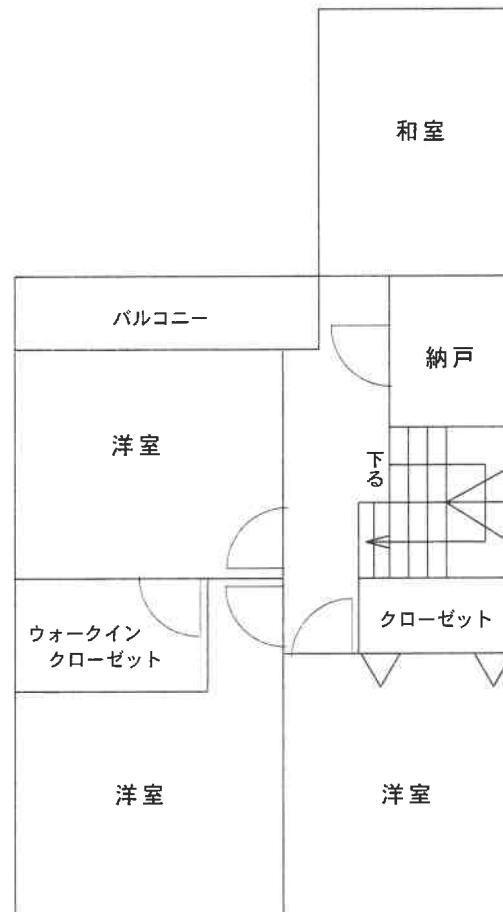
間取図

S = 1/100

1 階



2 階



(評価人作成)