

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月27日 午前 9時00分から 令和 7年11月 4日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月10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11月21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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月14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 9月29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	8, 270, 000 6, 616, 000	一括	1, 654, 000	70, 093	0
1	2, 370, 000				
2	5, 900, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市金田町 |
| | 地 番 | 4 7 番 5 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市金田町 4 7 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 7 5 平方メートル
2 階 4 8 . 7 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 | 阿賀野市金田町 |
| | 地 番 | 47番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 260.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市金田町47番地51 |
| | 家屋 番号 | 47番51 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.75平方メートル
2階 48.75平方メートル |





令和7年(ケ)第30号
令和7年5月22日受理
令和7年6月19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 阿賀野市金田町
地 番 47番51
地 目 宅地
地 積 260.74平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市金田町47番地51
家屋 番号 47番51
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.75平方メートル
2階 48.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	阿賀野市金田町17番12号	
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	物件2の建物の東側にスチール製の物置（動産）がある。	
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居宅（空き家状態）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	1 電気と水道の供給が停止している。 2 若干の家財道具が残置している。	
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

(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1の土地に関して境界争いはない。 土地建物の貸し借りはない。 令和6年10月ころに物件2の建物から引っ越した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月23日 (金) 10:47-10:55	阿賀野市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年5月23日 (金) 11:00-11:10	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
7年5月23日 (金) 11:38-11:46	新潟地方法務局新津支局	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ケ36と同時)
7年5月26日 (月) : -:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
7年6月4日 (水) 12:16-12:19	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年6月17日 (火) 11:02-12:10	受命物件所在地	立入調査 (B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。

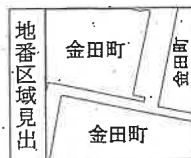
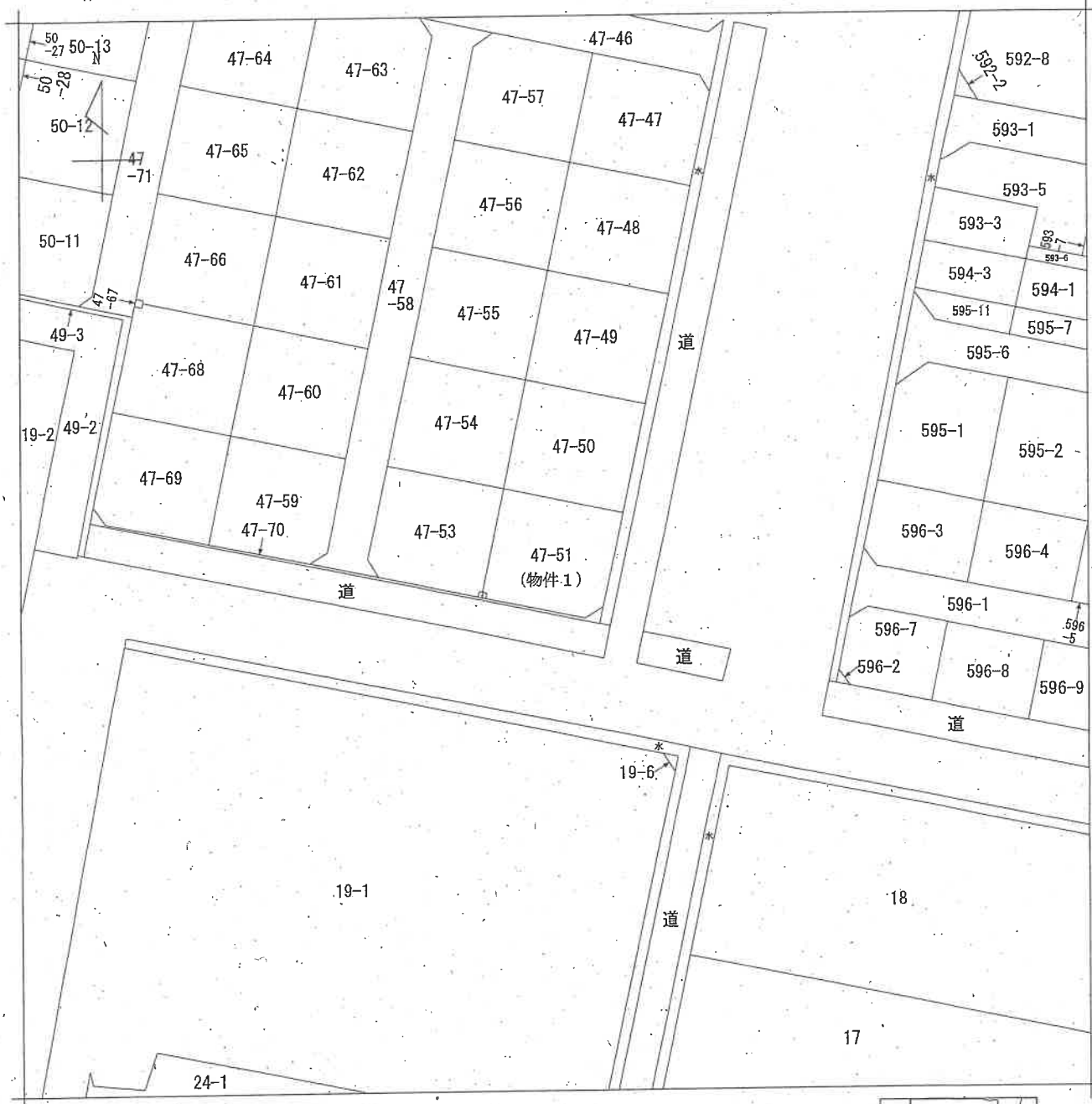
☒ 令和7年6月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

1. 47-52



請求部	所在	阿賀野市金田町				地番	47番51			
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	昭和36年4月7日				備付年月日(原図)		補記事項			

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 14-4
(1/1)

公用

主地所在圖

5/1/27

昭和 5 / 年 1 / 月 10 日	作製者
作製年 月 日	者

申請人

(新潟県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和51年1月27日

76

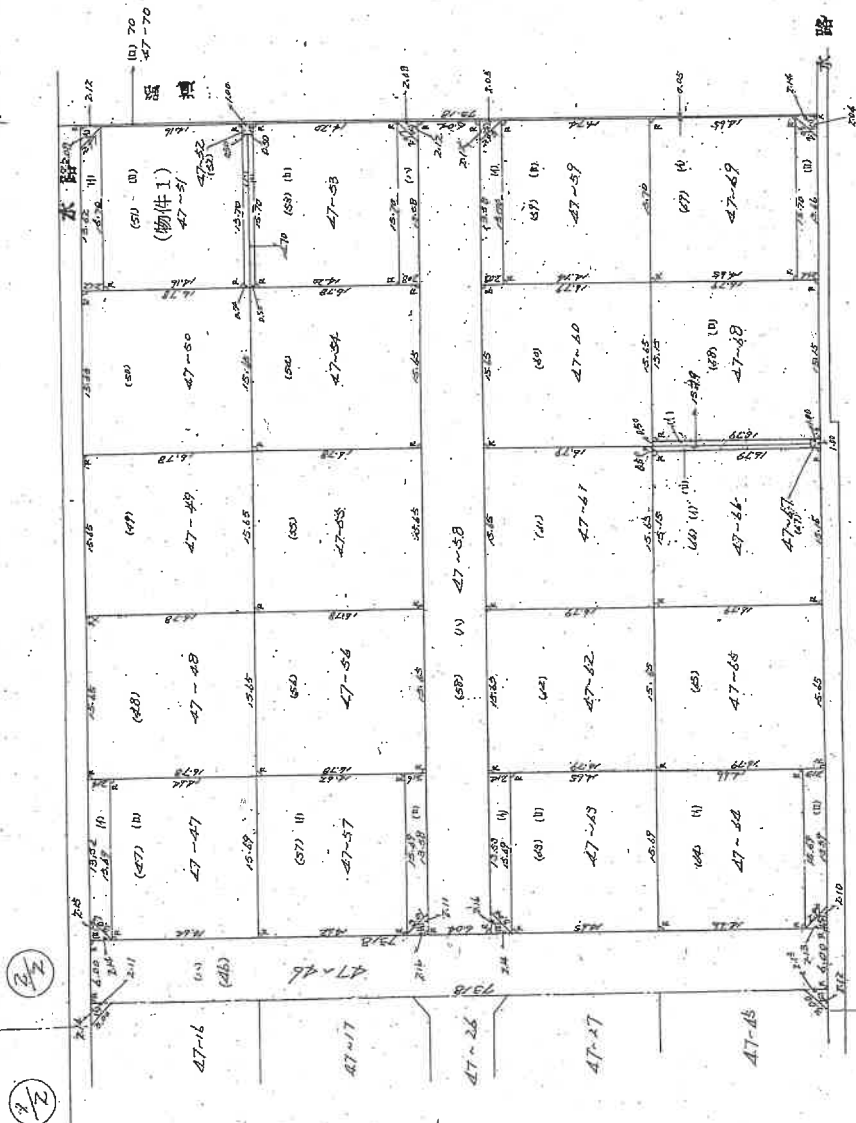
1枚目と同様

地積測量図

地番	自 47-1 至 47-70
土地の所在	新潟県新潟市東区金田町 地積測量図

昭和 51 年 1 月 10 日	作製年月日
作製者	

申請人



縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟地方建設局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)

207287

問答

22

地積測量圖

4/4

[illegible]

縮尺

(新) 渴 泉 主 地 家 屋 調 查 士 士 會)

新潟地方支務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)

202888

登記年月日：平成20年7月29日

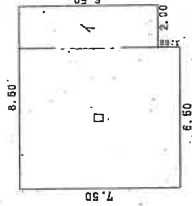
89

家屋番号 47番51

建物の所在 阿賀野市金田町47番地5.1

建物各階平面図

1階

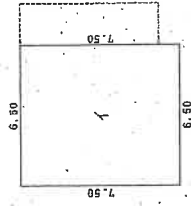


求積表

イ	2.00	×	6.50	=	13.0000
ロ	6.50	×	7.50	=	48.7500
合計					61.7500

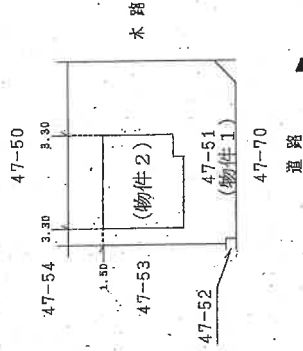
床面積 61.75 m²

2階



求積表

イ	6.50	×	7.50	=	48.7500
床面積					48.75 m ²



印は写真撮影位置、方向

作成者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

(平成20年7月28日作成)

202315 新潟県土地家屋調査士会

新潟地方支務局新津支局備付図面写し

(銀行官加算)

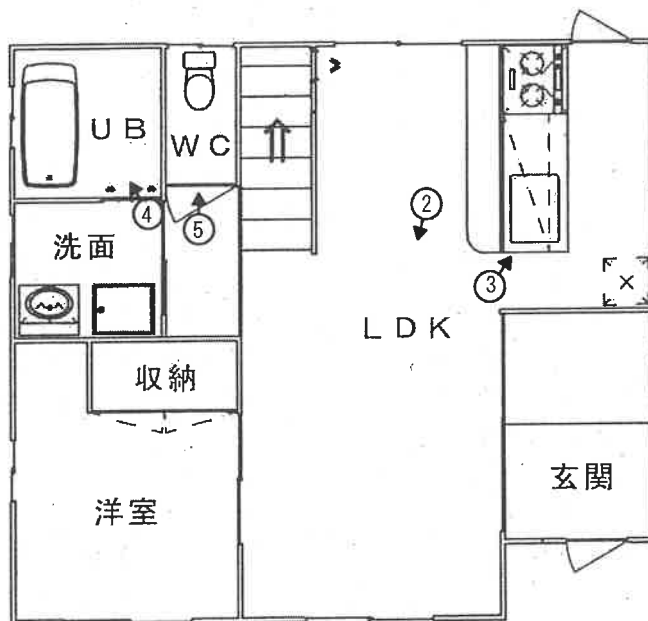
請求番号：14-6

A3版をA4版に縮小

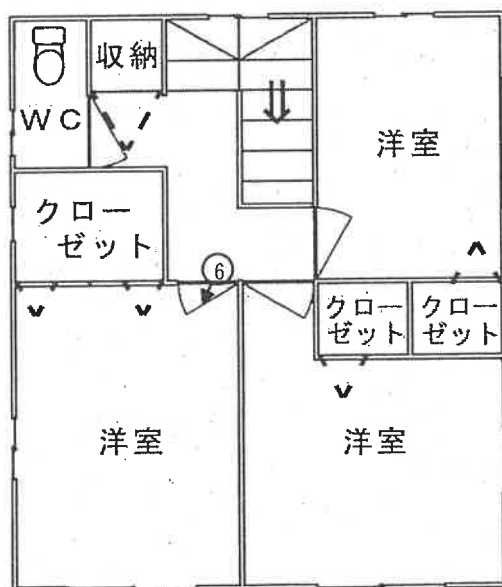
平成20年七月二十九日登記

建物間取図

1階



2階



○➤ 印は写真撮影位置、方向

1階	61.75m ²
2階	48.75m ²
合計	110.50m ²
縮尺	1/100
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7年（ケ）第30号
令和7年6月17日現地調査
令和7年6月27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		8,270,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	2,370,000	円
2(建物)	金	5,900,000	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	所在地積	阿賀野市金田町 47番51 宅地 260.74m ²	同左
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市金田町 47番地51 47番51 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.75m ² 2階 48.75m ²	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羽越本線「水原」駅の南東方約1.7km(道路距離) 新潟観光バス「水原中学前」停留所 南東方約400m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	亀田製菓工場近くの、一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 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は南側と東側で市道と接する。間口が約14.5m、奥行約16mのほぼ長方形の画地である。地勢について、70cmほど盛土されており、接道面に対してやや高くなっているが、隣接地も同じ状況であり、隣接地とはほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	南側幅員約6.2m舗装市道(弥生町6号線) 東側幅員約6.0m舗装市道(弥生町1号線)	
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 なし 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	物件1、及び西側隣接地との間に、地番47番52があり、消火栓が設置されている。	

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	平成 20 年7月22日新築
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水衛生(トイレ)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階	61.75㎡
	2階	48.75㎡
	合計	110.50㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(4LDK 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普通。	
保 守 管 理 の 状 態	概ね良好である。ただしクロスの傷、剥がれが目立つ箇所がある。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として使用しているが、現在は未利用。家財道具等が、若干、残置されている。	
特 記 事 項	電気と水道の供給が停止されている。	

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	25,500	1.03	260.74	0.90	1.00	6,160,000
合計						6,160,000

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 阿賀野-6 を規準した価格

標準画地価格 25,600 円/㎡ × 時点修正 99.8 /100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100.0 ÷ 規準した標準価格 25,500 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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 補正不要

イ 個別格差 : 南東角地 3%
(相乗積) 3%

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、主建物については、現在の建物建築費の推移動向を考慮したうえ、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、建物価格を求めた。

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	110.50	0.32	5,660,000
合計					5,660,000

ウ 現価率(主建物)

・経過年数 約 17 年 経済的残存耐用年数 8 年 観察減価率 10 % 残価率 5 %

・現価率 = $\left[\text{残価率 } 5 \% + (1 - 0.05) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 17 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) \div 0.32$

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	6,160,000	0.45	法定地上権	2,770,000

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) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,160,000	-2,770,000	1.00	1.00	0.70	2,370,000
2	5,660,000	+2,770,000	1.00	1.00	0.70	5,900,000
一括価格(合計)						8,270,000

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 [阿賀野-6]

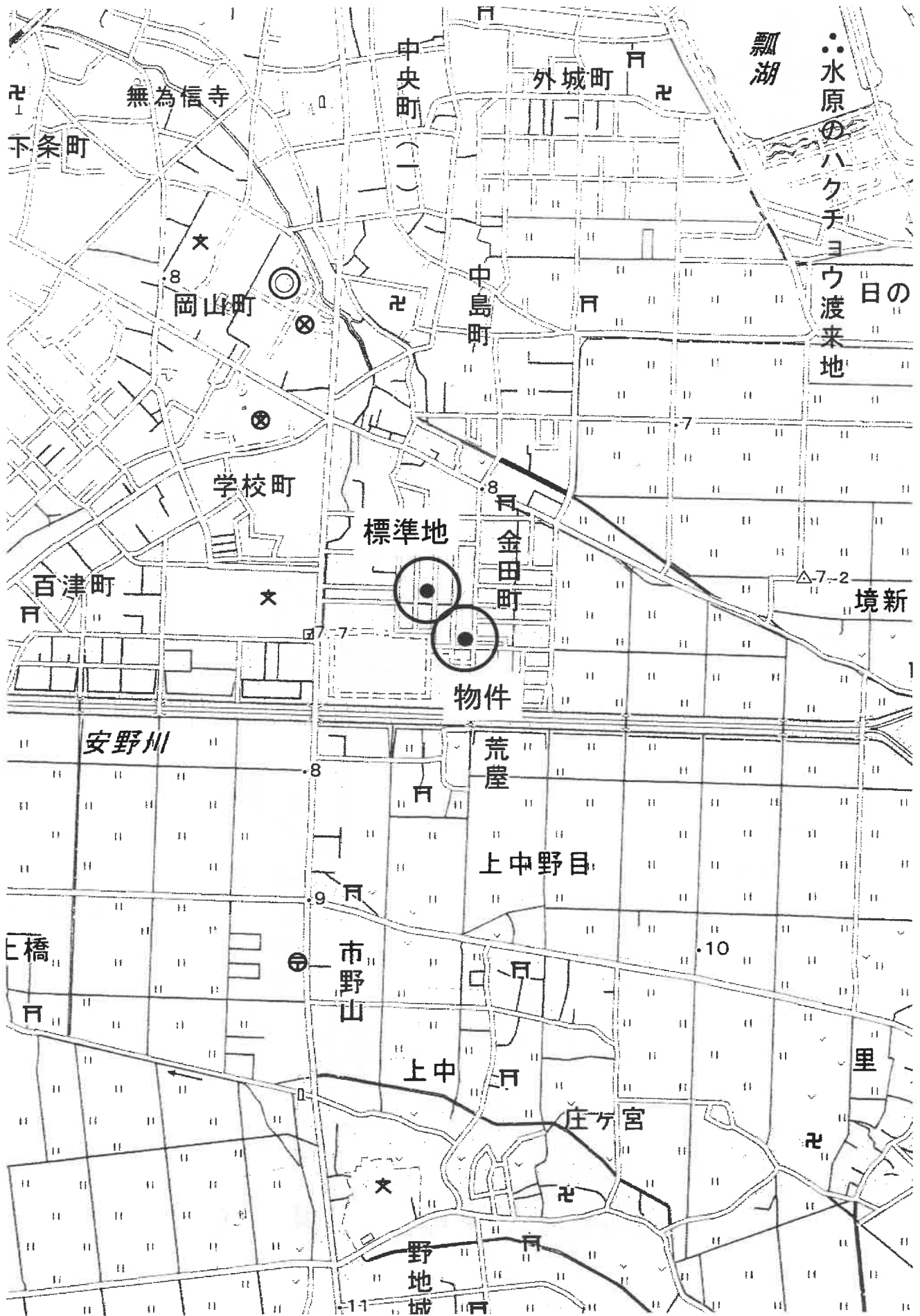
所 在	: 阿賀野市金田町50番15
価 格	: 25,600円/㎡
位 置	: JR「水原」駅から道路距離1.6kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 228㎡
供給処理施設	: 水道、下水
接 面 街 路	: 東幅員約6m舗装市道
用 途 指 定 等	: 非線引都市計画区域 : 第一種低層住居専用地域
	(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

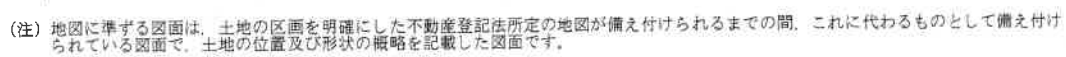
S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

4 47-52



請求部	所在	阿賀野市金田町			地番	47番51		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号記号	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	昭和36年4月7日			備付年月日 (原図)			補記事項	

※原図を70%に縮小

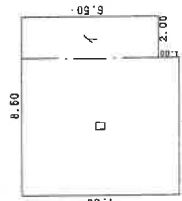
89

建物図面
平面図

家屋番号
47番51

建物の所在
阿賀野市金田町47番地5.1

1階

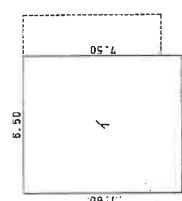


求積表

イ	2.00	X	6.50	=	13.0000
ロ	6.50	X	7.50	=	48.7500
合計					61.7500

床面積 61.75 ㎡

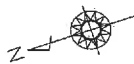
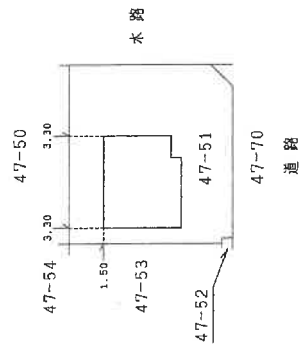
2階



求積表

イ	6.50	X	7.50	=	48.7500
---	------	---	------	---	---------

床面積 48.75 ㎡



建物図面

平成20年7月29日登記

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

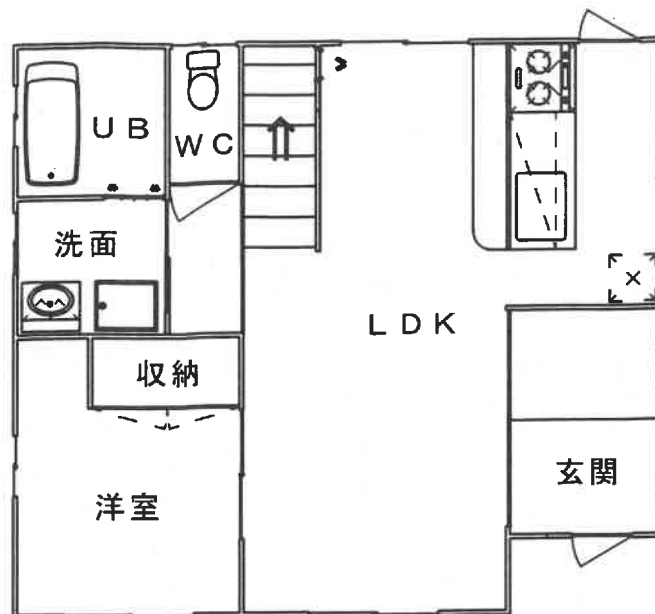
1/500

202315 新潟県土地家屋調査士会

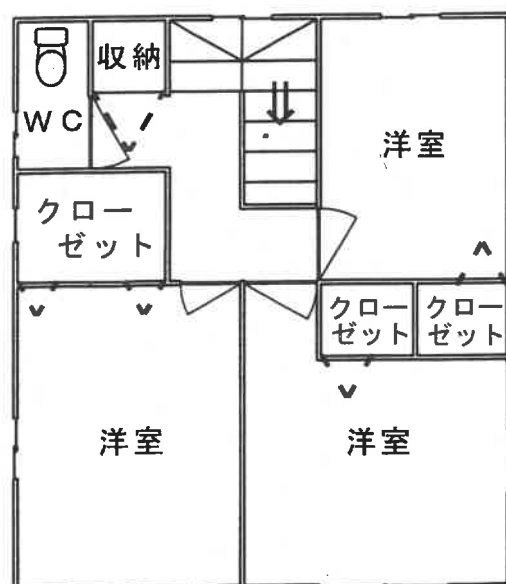
※原図を70%に縮小

建物間取図

1階



2階



1階	61.75m ²
2階	48.75m ²
合計	110.50m ²
縮尺	1/100
評価人作成	