

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,420,000 1,936,000	一括	484,000	57,933	0
1	1,270,000				
2	1,150,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市南区庄瀬字腰廻
 地 番 6 6 1 6 番
 地 目 宅地
 地 積 6 2 1. 1 7平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区庄瀬字腰廻 6 6 1 6 番地
 家屋 番号 6 6 1 6 番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 1 3 2. 5 5平方メートル
 2階 5 3. 8 2平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約1 9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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

【物件番号1】

- ・ 北側隣地及び東側隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号6616番の1）の登記が存在する。

《 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 | 新潟市南区庄瀬字腰廻 |
| | 地 番 | 6 6 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 1. 1 7平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 新潟市南区庄瀬字腰廻6 6 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 6 番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 2. 5 5平方メートル
2階 5 3. 8 2平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------|
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約1 9平方メートル |





令和7年(ケ)第67号
令和7年8月20日受理
令和7年9月16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 | 新潟市南区庄瀬字腰廻 |
| | 地 番 | 6 6 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 1 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区庄瀬字腰廻 6 6 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 6 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 2 . 5 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |

(土地・建物用)

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	「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: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約19㎡		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

- 物件 1 上にはカーポートが設置されている。
- 北側隣地及び東側隣地との境界が不明確である。
- 家屋番号 6 6 1 6 番 1 の建物は現存しない。

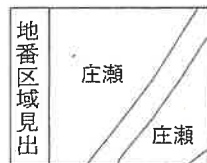
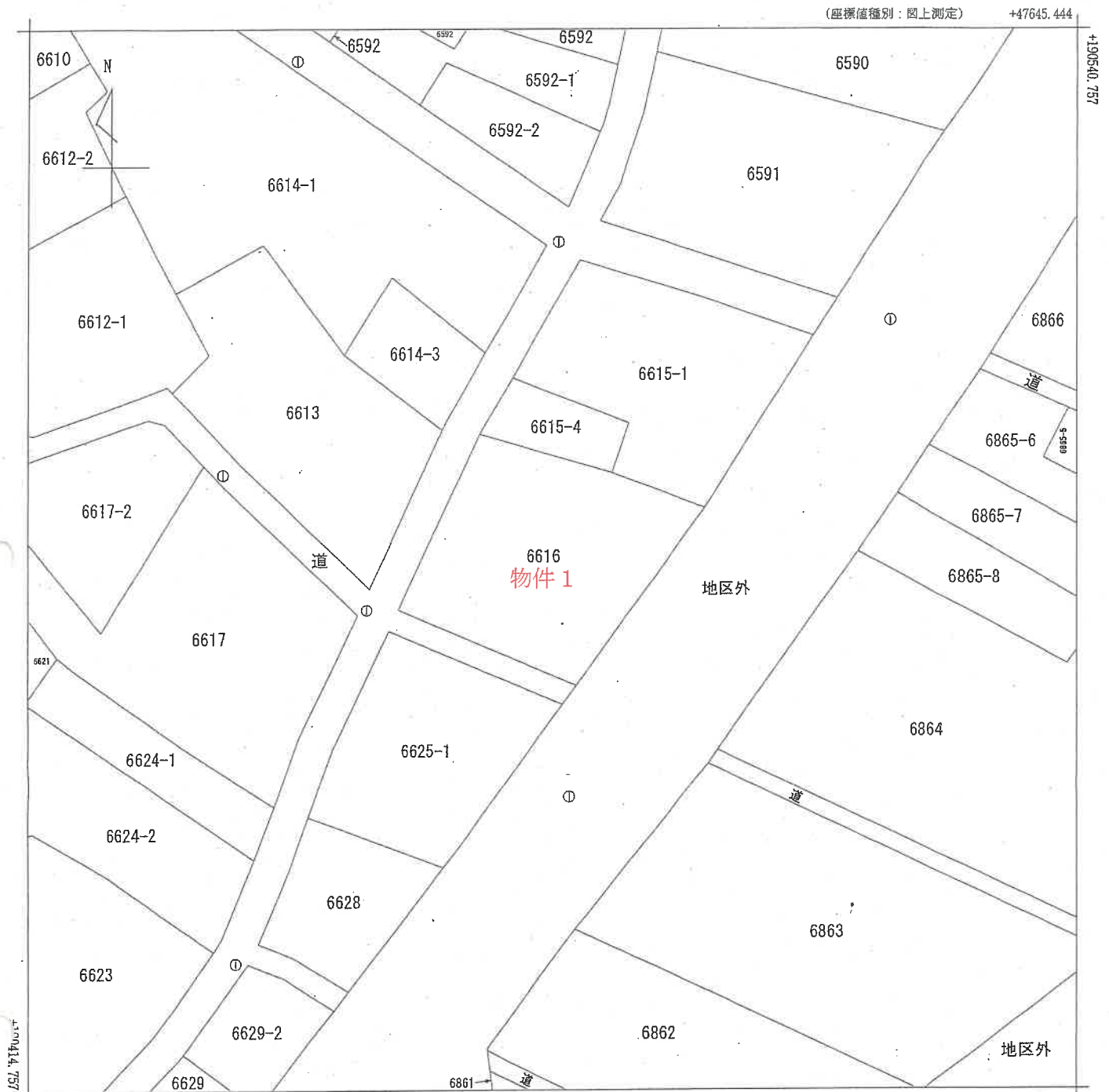
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	1 物件2は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。 2 物件2を建てた当時、亡父Bが物件1所有者で物件2は亡父と私の共有であったが、親子であり亡父に地代などは支払っていなかった。 3 物件1上の未登記の車庫・物置は平成17、8年頃私が建てた。 4 物件1と隣地との境界について争いなどはない。 5 物件1上には物件2を建てる前に家屋番号6616番1の建物があったが、当該建物はすでに取り壊し済みである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月22日 (金) 11:30-11:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月27日 (水) 13:05-13:25	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年8月27日 (水) 13:45-14:00	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年8月29日 (金) 9:35-9:40	電話照会	所有者に占有関係等調査
7年8月29日 (金) 13:40-13:55	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8月29日 (金) 14:35-14:50	物件所在地	外観調査
7年9月6日 (土) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、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 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



請求部	所在	新潟市南区庄瀬字腰廻				地番	6616番			
出力縮尺	1/500	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
作成年月日	昭和62年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

面
图
物
建

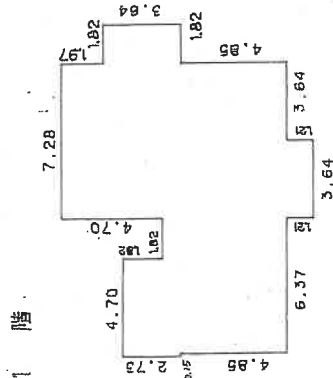
235

6616-2

建物の所在

市渴新

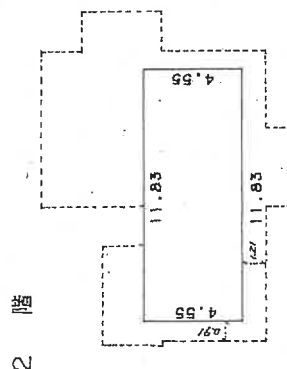
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更



床面積計算式

I 階

2.73m	×	0.15m	=	0.4095m ²
1.82	×	4.55	=	8.2810
4.70	×	7.28	=	34.2160
3.64	×	1.82	=	6.6248
5.76	×	13.65	=	78.6240
1.21	×	3.64	=	4.4044

132.5597 m² 計

乙 嗜

$$4.55\text{m} \times 11.83\text{m} = 53.8265\text{m}^2$$

作者

2年3月8日(作製)

$$\frac{1}{250}$$

人請申

新瀉県土地家屋調査士会

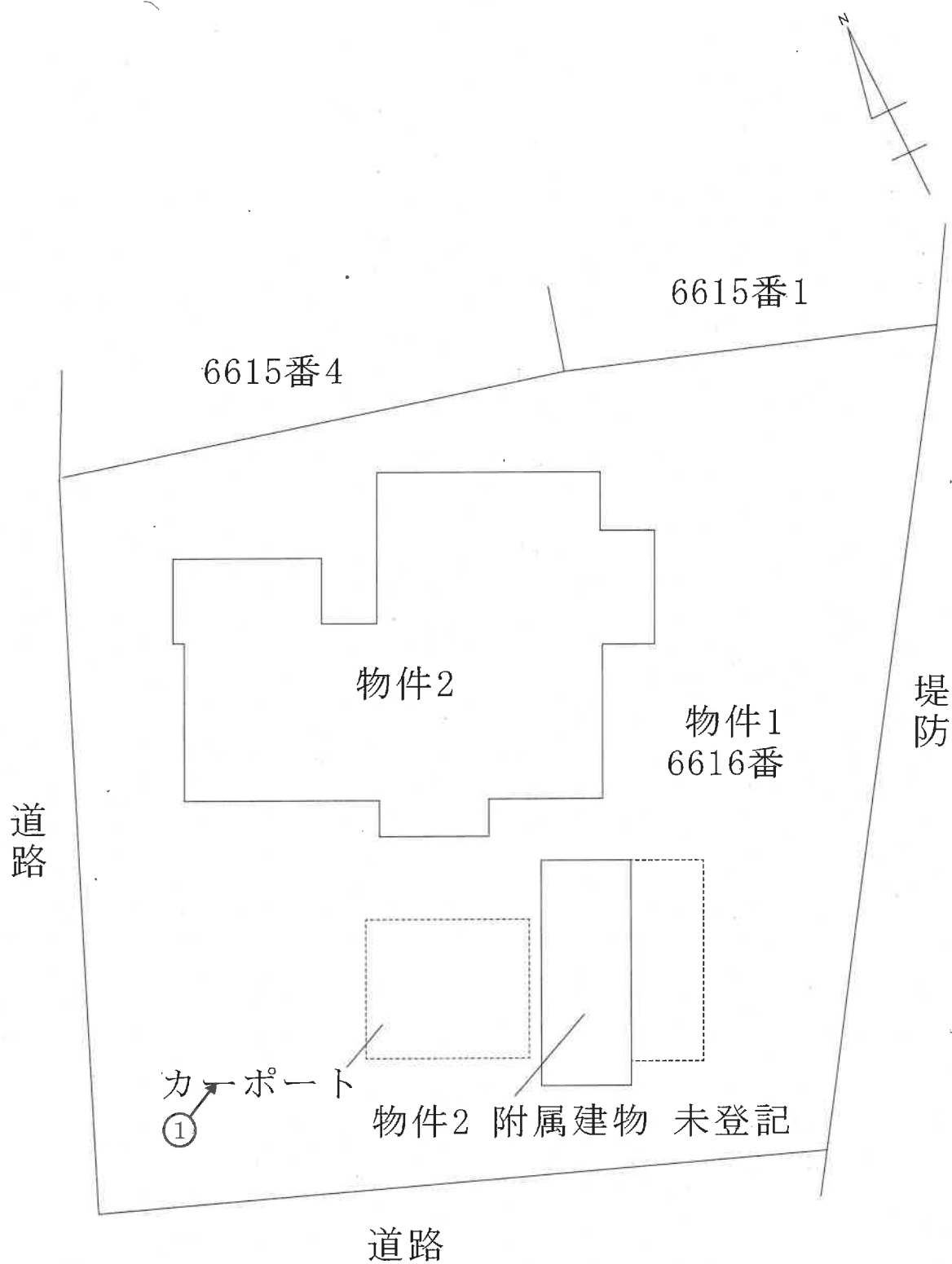
107115

昭和・平成 2 年 3 月 13 日登記

請求番号：10-2

土地・建物位置関係図

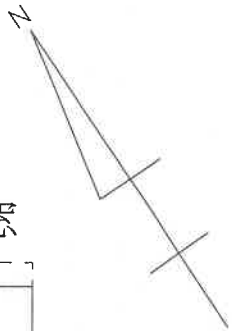
S=1:200



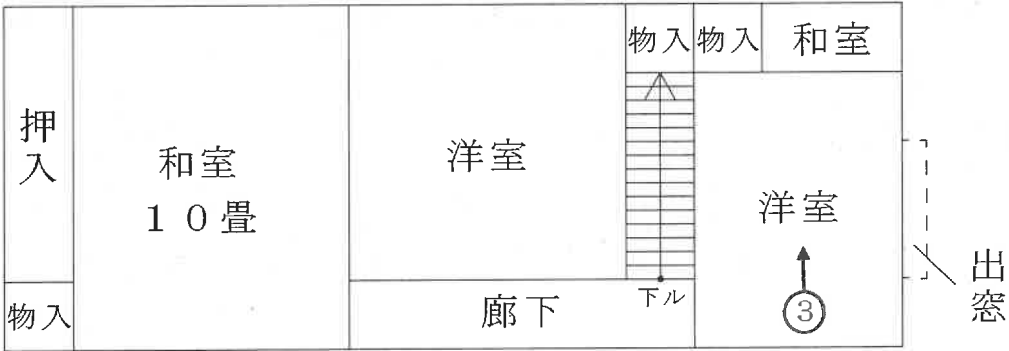
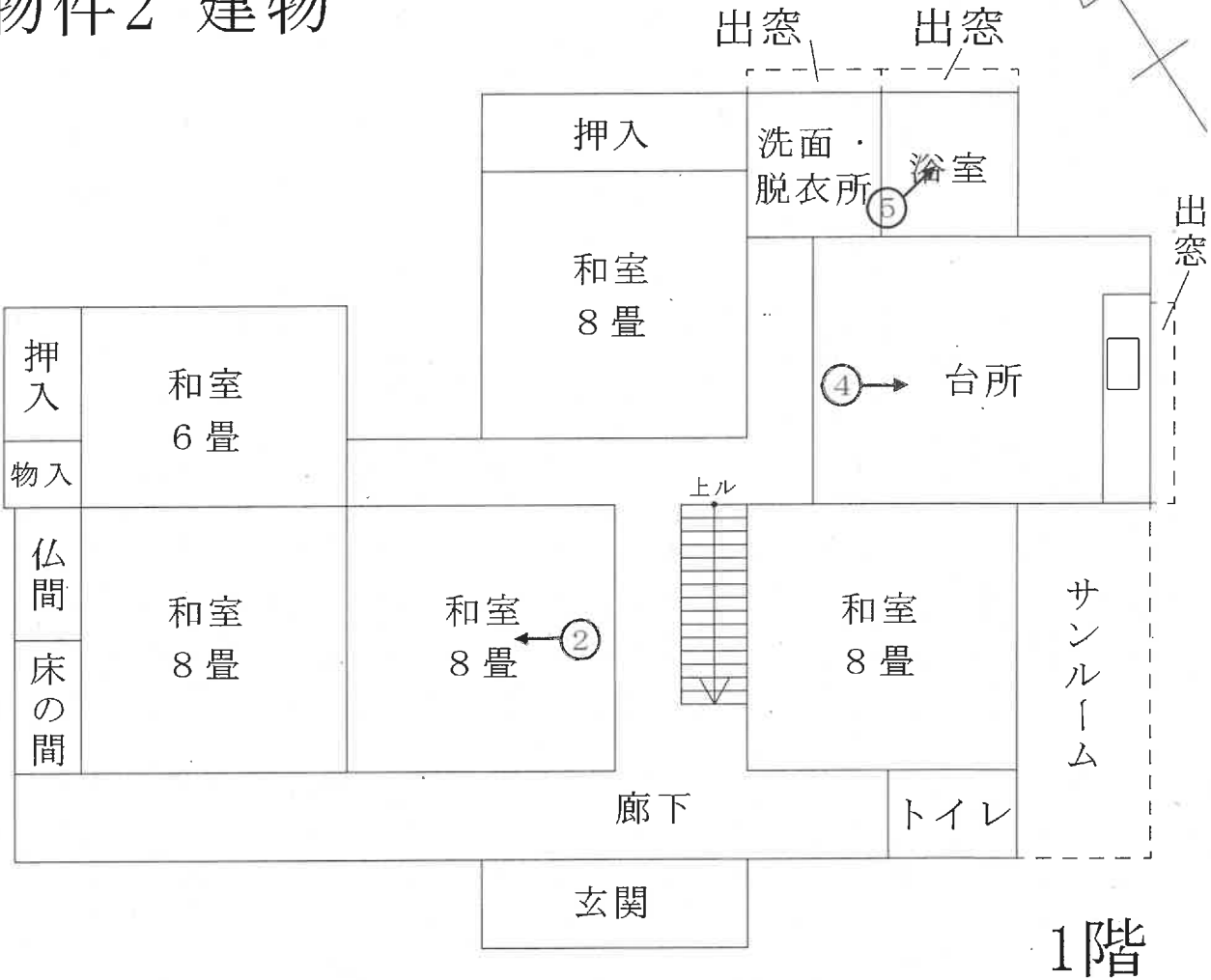
評価人作成

概略間取図

S=1:100



物件2 建物

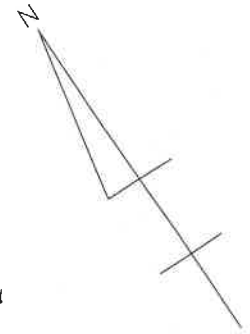


←○印は写真撮影位置，方向

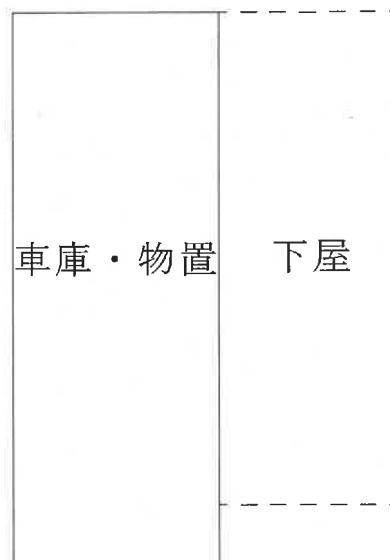
評価人作成

概略間取図

S=1:100



物件2 建物 附属建物 未登記



評価人作成

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 67 号
令和 7 年 9 月 6 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一括価格	
金 2,420,000 円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 1,270,000 円
2 (建物)	金 1,150,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、それぞれ一括売却（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他は、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き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）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も、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。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新潟市南区庄瀬字腰廻 6 6 1 6 番 宅地 6 2 1. 1 7 平方メートル	○同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市南区庄瀬字腰廻 6 6 1 6 番地 6 6 1 6 番の 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 3 2. 5 5 平方メートル 2 階 5 3. 8 2 平方メートル	○未登記の附属建物として車庫・物置（構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 19 m ² ）有り。
特記事項			
物件 1 上にはカーポートが設置されている。			

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 信越本線「田上」駅の西方道路距離 3,700m（車で約 10 分）に位置し、新潟交通観光バス停留所「庄瀬四ツ角」まで道路距離約 220m である。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 信越本線「田上」駅の西方道路距離 3,700m に位置し、一般住宅、店舗併用住宅等が存する住商混在地域。一部に個人商店はあるものの、スーパー、商業施設は徒歩圏内ではなく、居住環境はやや劣る。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 － 70% 200% 無 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1 は、北西側・南西側で市道に等高接面する、北西側間口約 23.2 m、奥行最大約 28m のほぼ台形でほぼ平坦な角地である。	
接 面 道 路	北西側幅員約 4.0m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 南西側幅員約 2.7m 舗装市道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 は物件 2 建物の敷地として利用されている。北側は店舗併用住宅・一般住宅、東側は土手となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 無	
特 記 事 項	・ 北側隣地、東側隣地との境界は不明瞭である。 ・ 家屋番号 6616 番 1 の建物は現存しない。	

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（登記上） 平成 1 年 12 月 30 日新築 経 過 年 数 36.0 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造、2 階建 屋 根 瓦葺 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 京壁・クロス 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 132.55 m ² 、2 階 53.82 m ² 延べ 186.37 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 8DK（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	若干一部傾斜がみられる箇所があるが、保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	現地調査時、所有者が住んでおあり、家財等が存している。
特 記 事 項	なし

区 分	附属建物（未登記）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 平成 17・18 年頃新築 経 過 年 数 約 21 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造、平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 外装板 天 井 剥き出し 内 壁 剥き出し 床 コンクリート 設 備 なし そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 約 19 m ² （概略求積図の通り）
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 車庫・物置 間 取 り -
品 等	普通程度
保守管理の状態	概ね保守管理の状態は良好である。
建物の利用状況	現地調査時、所有者の備品・什器等がある。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

上記土地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る。

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	9,100	0.99	621.17	0.6	3,360,000
地積合計			621.17	建付地 価格合計	3,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の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下記のとおり査定した。

地価調査 南（県）－9 を規準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $12,500 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/137 \div 9,100 \text{ 円/㎡}$

◇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画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計+37%

イ 個別格差（相乗積）：角地±0%、形状△1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △40%

② 物件 2（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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、建物価格を判定した。

なお、物件 2 附属建物については、築年数も相当程度経過し、老朽化しており、備忘価格として 10,000 円とした。

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	121,000	186.37	0.021	470,000
2-附	-	19	-	10,000
物件 2 建物合計				480,000

ウ 現 価 率

物件 2（建物）主である建物

経過年数 36.0 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 30%、現在価値率 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。

現価率 = {現在価値率 3% + (1 - 3%) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 36.0 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)} × (1 - 観察減価率 30%)

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価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,360,000	0.4	法定地上権	1,340,000
	敷地利用権価格合計			1,340,000

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 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	3,360,000	-1,340,000	1.0	0.9	0.7	1,270,000
2	480,000	+1,340,000	1.0	0.9	0.7	1,150,000
一 括 価 格 (合 計)						2,420,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：現存しない建物の登記が残っていることから、抹消費用相当として△10%とした。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格（南（県）－9）

所 在：新潟市南区月潟字居裏 597 番 3 外
価 格：12,500 円／ m^2
位 置：J R 越後線「巻」駅まで道路距離約 12 k m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：328 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：北西側約 9m 県道
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地 域 の 概 要：一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 地価調査基準地所在図
3. 公図写
4. 建物図面写
5. 土地建物位置関係図
6. 概略間取図
7. 概測求積図

以 上

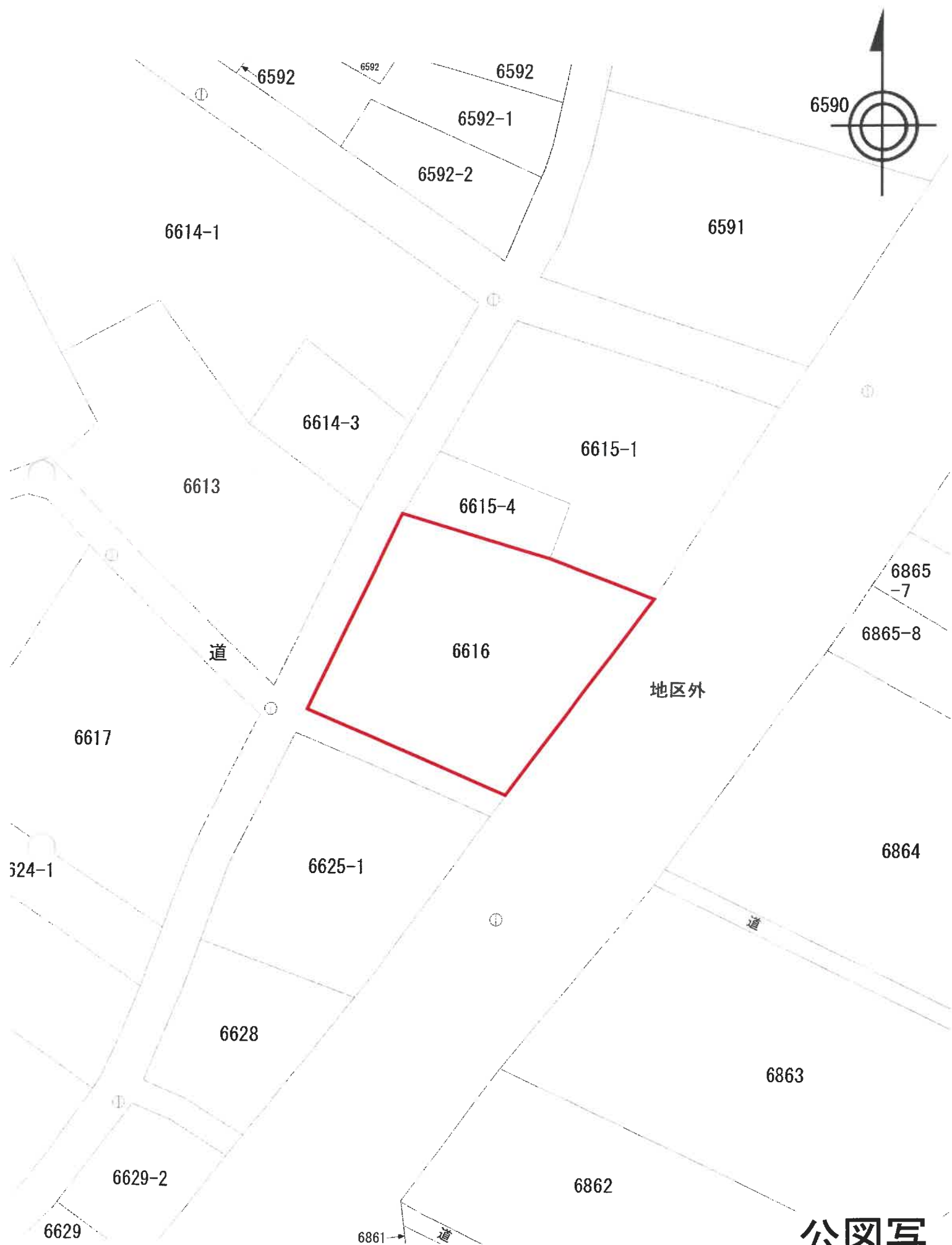
S=1:10,000



地価調査基準地所在図

S=1:10,000





公図写
S=1:500

登記年月日：平成2年3月13日

各階平面図

家屋番号 6616-2

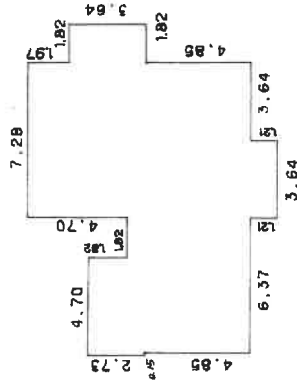
建物図面

建物の所在 白根市大字庄瀬字瀬廻 6616番地

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

1 階



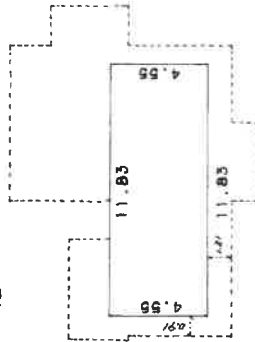
床面積計算式

1 階

$2.73\text{m} \times 0.15\text{m} = 0.4095\text{m}^2$
 $1.82 \times 4.55 = 8.2810$
 $4.70 \times 7.28 = 34.2160$
 $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
 $5.76 \times 13.65 = 78.6240$
 $1.21 \times 3.64 = 4.4044$

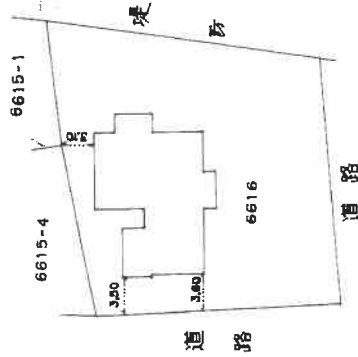
計 132.5597 m²

2 階



2 階

$4.55\text{m} \times 11.83\text{m} = 53.8265\text{m}^2$



作製者

平成2年3月8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

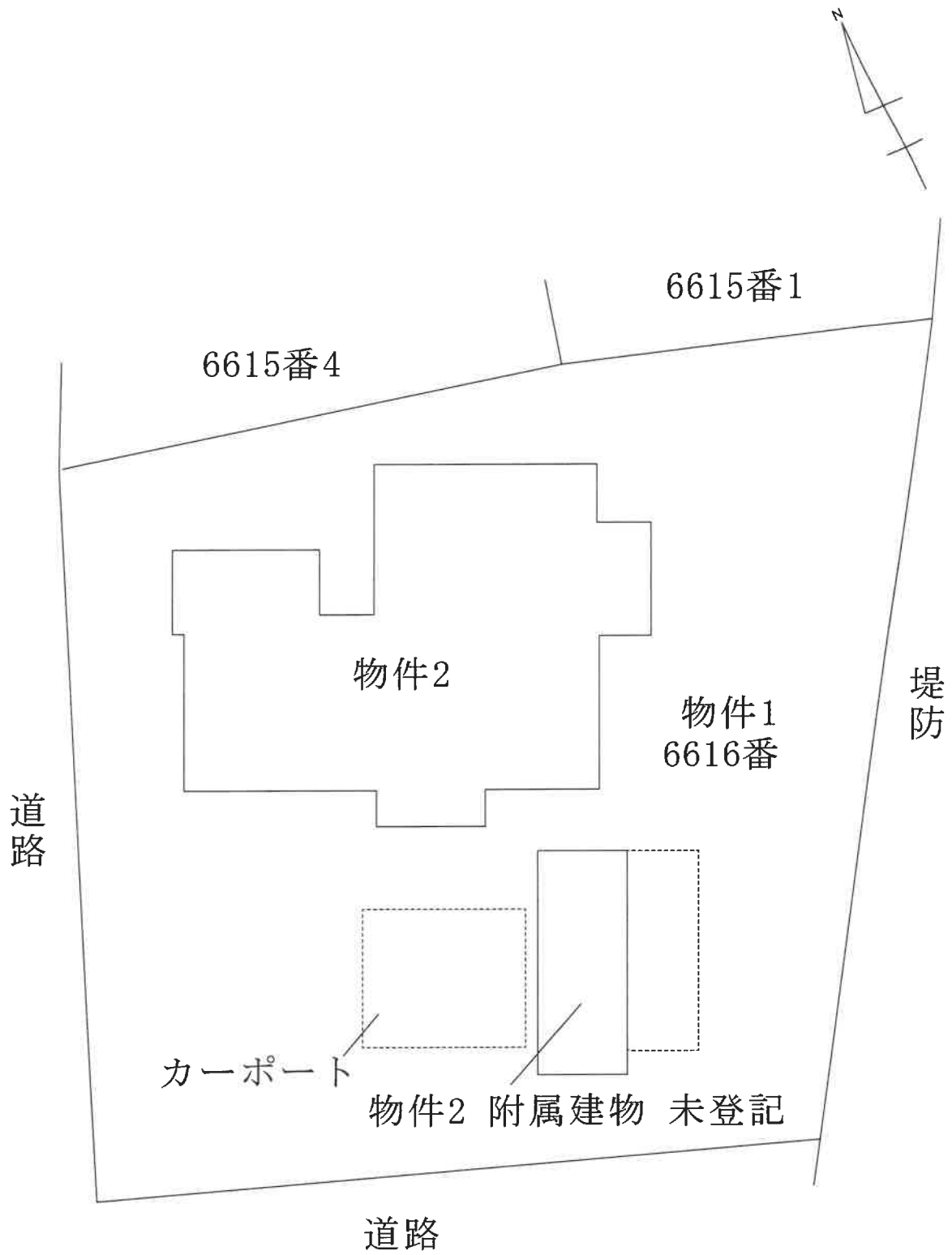
107113

昭和・平成2年3月3日登記

建物図面写
物件2
A3判をA4に縮小

土地・建物位置関係図

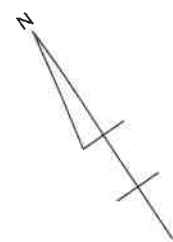
S=1:200



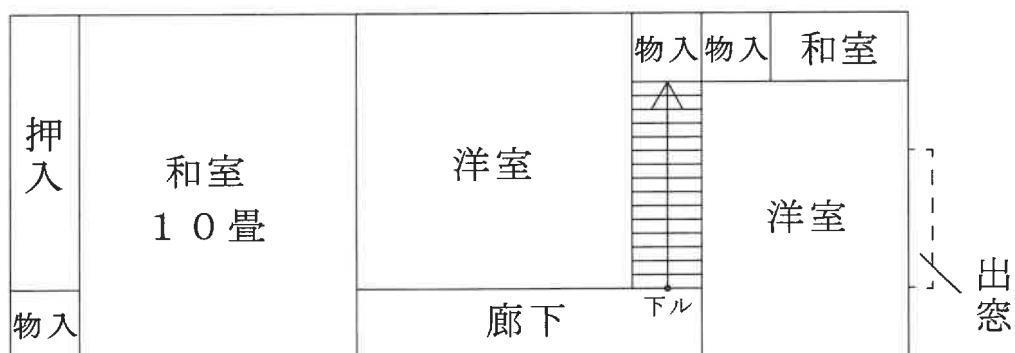
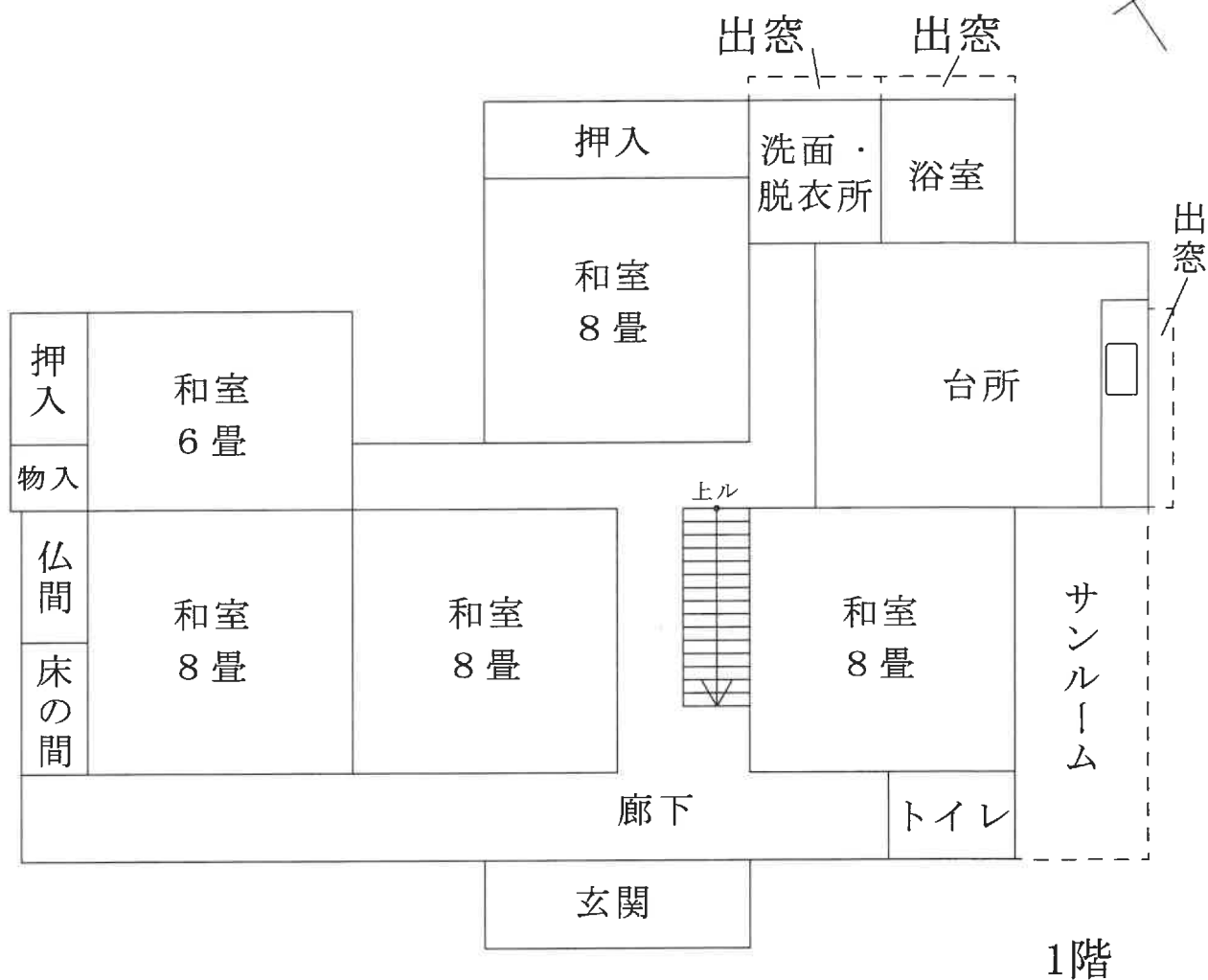
評価人作成

概略間取図

S=1:100



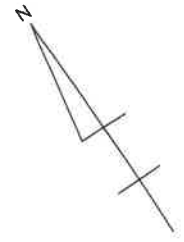
物件2 建物



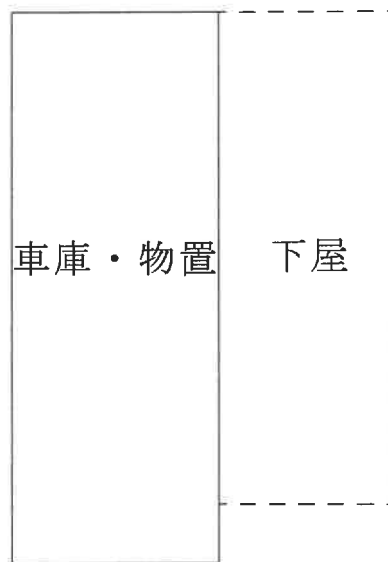
評価人作成

概略間取図

S=1:100



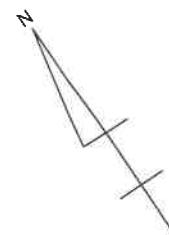
物件2 建物 附属建物 未登記



評価人作成

概略求積図

S=1:100



物件2 建物 附属建物 未登記

2.73m



7.28m

$$2.73\text{m} \times 7.28\text{m} = 19.87\text{m}^2$$

概測床面積 約19m²

評価人作成