

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 2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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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	1, 560, 000 1, 248, 000	一括	312, 000	29, 498	6, 843
1	490, 000				
2	1, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区北上三丁目 |
| | 地 番 | 25 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.66 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区北上三丁目 25 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 25 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

本件共有者らが占有している。

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 | 新潟市秋葉区北上三丁目 |
| | 地 番 | 25番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区北上三丁目25番地10 |
| | 家屋 番号 | 25番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 41.40平方メートル |





令和7年(ケ)第65号
令和7年9月1日受理
令和7年10月 7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 | 新潟市秋葉区北上三丁目 |
| | 地 番 | 25番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区北上三丁目25番地10 |
| | 家屋 番号 | 25番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 41.40平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県新潟市秋葉区北上三丁目10番5-2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（共有者） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	隣地所有者等 25番11 公衆用道路 152㎡ 所有者 新津市	
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（共有者） ☐ 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	室内で猫を1匹飼育しており、壁などに爪痕があったり若干臭気がある場所がある。また所有者によれば台所の床が腐りかかっているとのことである。	
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 (所有者)	1 物件2は私と共有者である子のBとが居宅として使用している。第三者は使用していない。なお室内で猫を1匹飼育している。 2 物件2は平成8年新築とやや年数が経っているのであちこちに傷みがあり、特に台所の床は傷んで腐食しかけている箇所がある。また、2階の収納の扉が開閉しにくくなっている。

(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9月1日 (月) 15:00-15:10	物件所在地	外観調査
7年9月3日 (水) 12:55-13:15	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年9月3日 (水) 13:25-13:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年9月3日 (水) 13:50-14:10	市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年10月1日 (水) 13:50-14:30	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
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

イ 2295-3 ハ 2295-64 ホ 25-20(1/2)
ロ 2295-59 ニ 2295-55



請求部	所在	新潟市秋葉区北上三丁目				地番	25番10			
出力縮	1/600	精度区		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		

登記年月日：平成8年3月4日

27

地積測量図

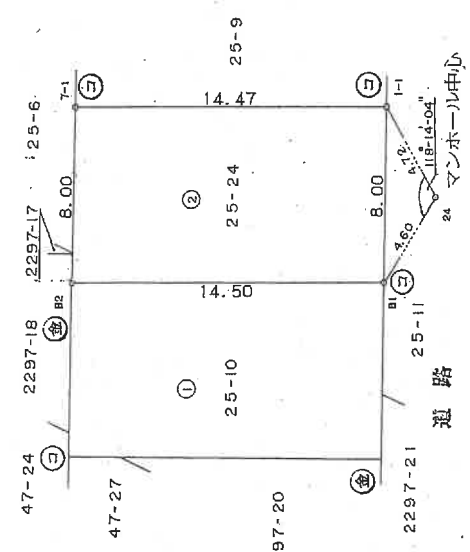
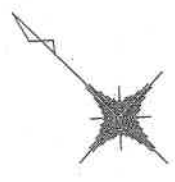
地番	25-10 25-24
土地の所在	新潟市 新潟市北上3丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更

座標求積表

地測点	②	25-24	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1} (m)
B2			104.182	77.534	-1237.365106
B1			93.580	87.435	-456.235830
1-1			98.964	93.352	1489.804568
7-1			109.539	83.476	435.577768
		面積		231.781400	
		面積		115.8907000	
		面積		115.89	m

残地番	①	25-10
公簿		233.56
		115.8907000
		117.6693000
		117.66
		m



②金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭・⑧土留の角・⑨刻印

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

(平成8年3月1日作製)

019294

登記年月日：平成9年1月6日

34

各階平面図

建物図面

家屋番号

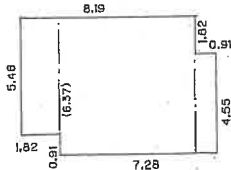
25番10

建物の所在

新潟市
新潟市北上三丁目25番地10

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

1階



求積計算

$$\begin{aligned} 1.82 \times 5.48 &= 9.9372 \\ 6.37 \times 6.37 &= 40.5769 \\ 0.91 \times 4.55 &= 4.1405 \\ \text{合計} &= 54.6546 \end{aligned}$$

床面積 54.65㎡

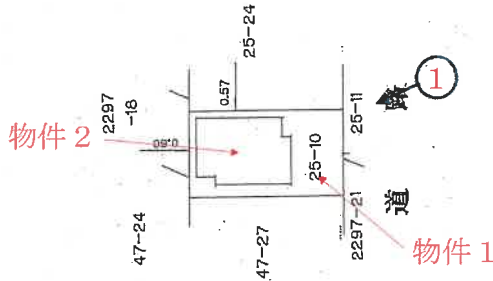
2階



求積計算

$$\begin{aligned} 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\ 4.55 \times 5.48 &= 24.8430 \\ 3.64 \times 3.64 &= 13.2496 \\ \text{合計} &= 41.4050 \end{aligned}$$

床面積 41.40㎡



印は写真撮影位置，方向

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成9年12月26日作製

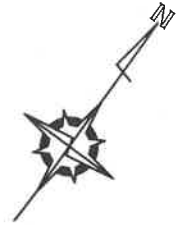
008146

新潟県土地家屋調査士会

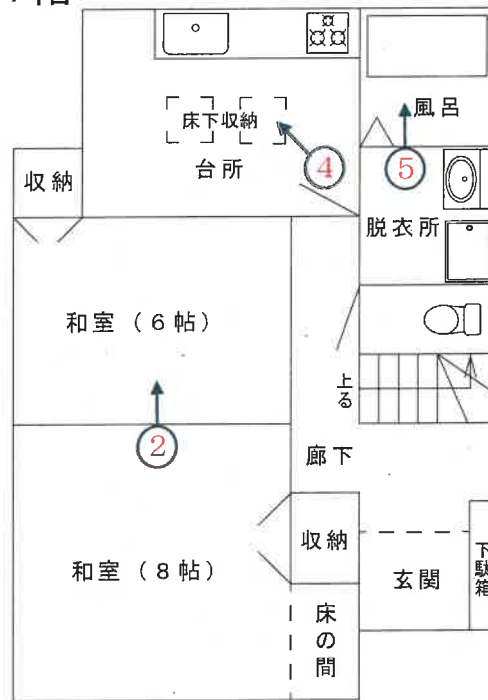
昭和・平成 9年 / 月 6 日登記

間取図

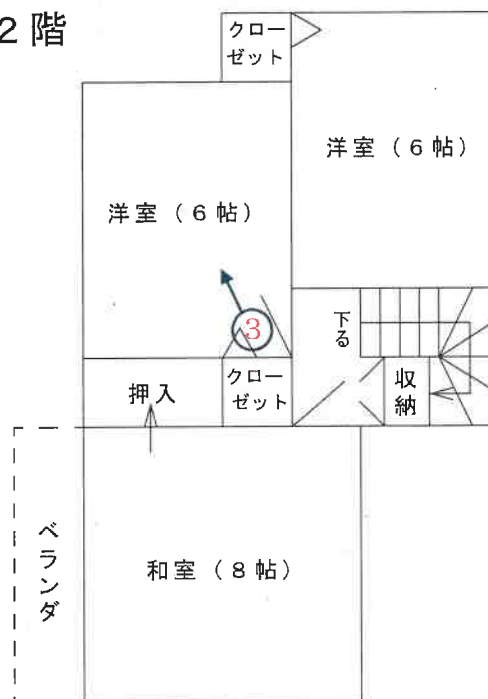
S = 1/100



1 階



2 階



←○印は写真撮影位置、方向

(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65号
令和7年10月1日 現地調査
令和7年10月6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 1, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 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の価格は当該敷地利用権等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	新潟市秋葉区北上三丁目	
	地 番	2 5 番 1 0	
	地 目	宅地	
	地 積	1 1 7. 6 6 平方メートル	
2	所 在	新潟市秋葉区北上三丁目 2 5 番地 1 0	
	家屋番号	2 5 番 1 0	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 5 4. 6 5 平方メートル 2 階 4 1. 4 0 平方メートル	

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄駅JR信越本線「さつき野」駅の南東約700m（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通「北上2丁目」の南東約150m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、県道新潟新津線と能代川の間に位置する分譲住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— 浸水ハザードマップ該当区域 （浸水深0.1～0.3m）
画地条件（規模、形状等）	物件1は、南東側が幅員約4mの舗装市道に等高接面する、間口約8.1m、奥行約14.5m、規模約120㎡の長方形、概ね平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	南東側が幅員約4m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として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	・登記記録によると、周辺住宅地の宅地造成以前の地目は「ため池」となっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成8年11月14日新築 29年 0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 窯業系サイディング 和壁、クロス等 合板、クロス等 フローリング、畳等 —— ——
床面積（現況）	1 階 2 階 延	54.65㎡ 41.40㎡ 96.05㎡
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居宅 5DK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・室内で猫を一匹飼育しており、若干臭気があるほか、壁に爪痕が見られる。 ・2階収納棚の扉が閉まりにくくなっているほか、台所の床の一部に腐食の可能性はある。	

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	23,900	1.0	117.66	0.5	1,410,000

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、地価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。

地価調査 秋葉（県）－4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 38,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{160} \div & & & & 23,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：環境条件 ＋60

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮 －50%

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。

また、物件2建物は当初の建築時期より約29年経過していることから、現価率を5%と判定した。

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	171,000	96.05	0.05	820,000

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	1,410,000	0.50	法定地上権	710,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	1,410,000	-710,000	1.0	1.0	0.7	490,000
2	820,000	+710,000	1.0	1.0	0.7	1,070,000
一括価格（合計）						1,560,000

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

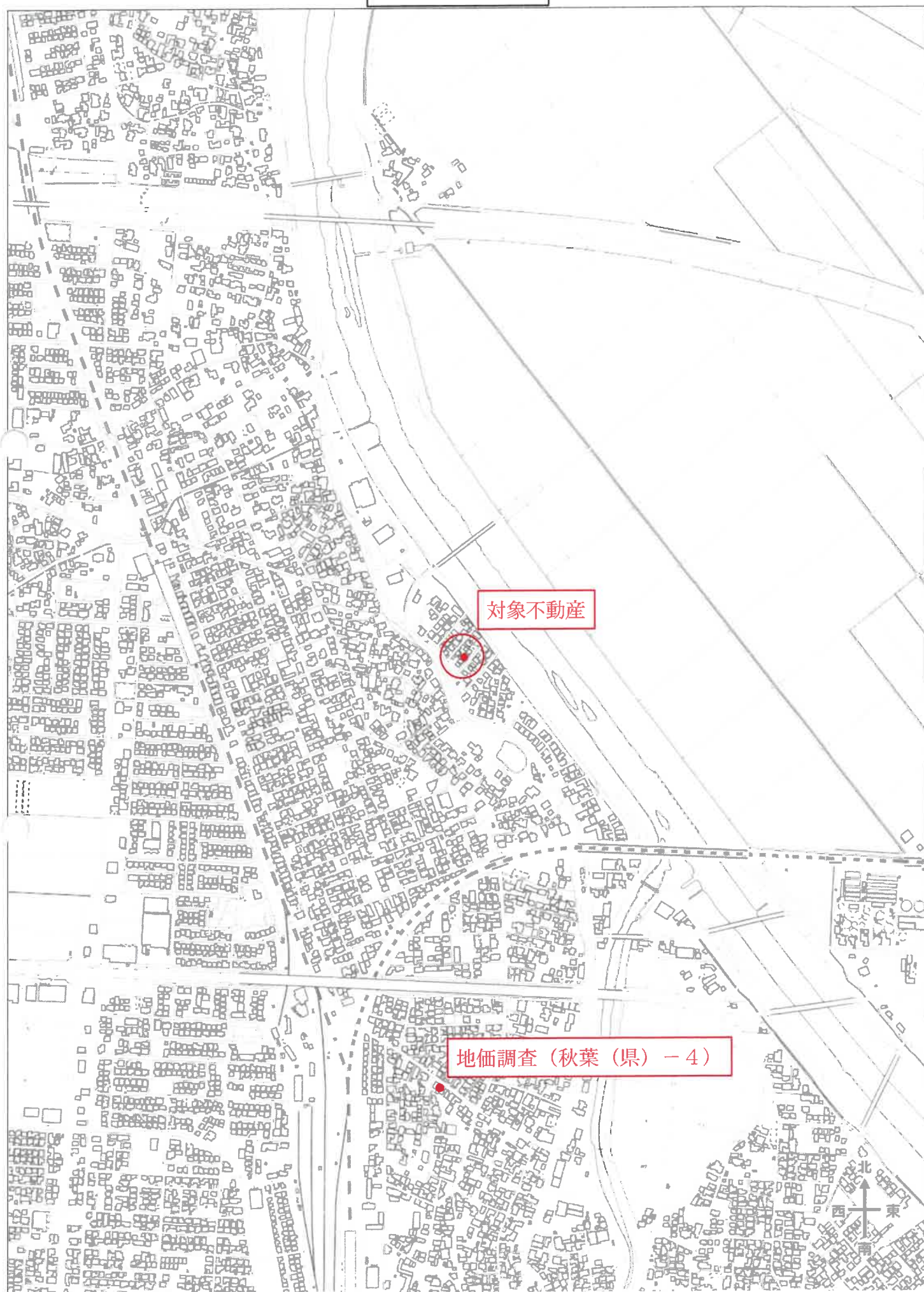
地価調査価格（秋葉(県)－4）

所	在	新潟市秋葉区善道町1丁目373番1 「善道町1－6－25」
価	格	38,200円/㎡
位	置	JR信越本線・磐越西線・羽越本線「新津」駅の北 東方、道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点		令和7年7月1日
地 積		333㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接 面 街 路		北東側6.5m市道に接面
用 途 指 定 等		市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率60％，容積率200％)
地 域 の 概 要		中規模一般住宅の多い既成住宅地域

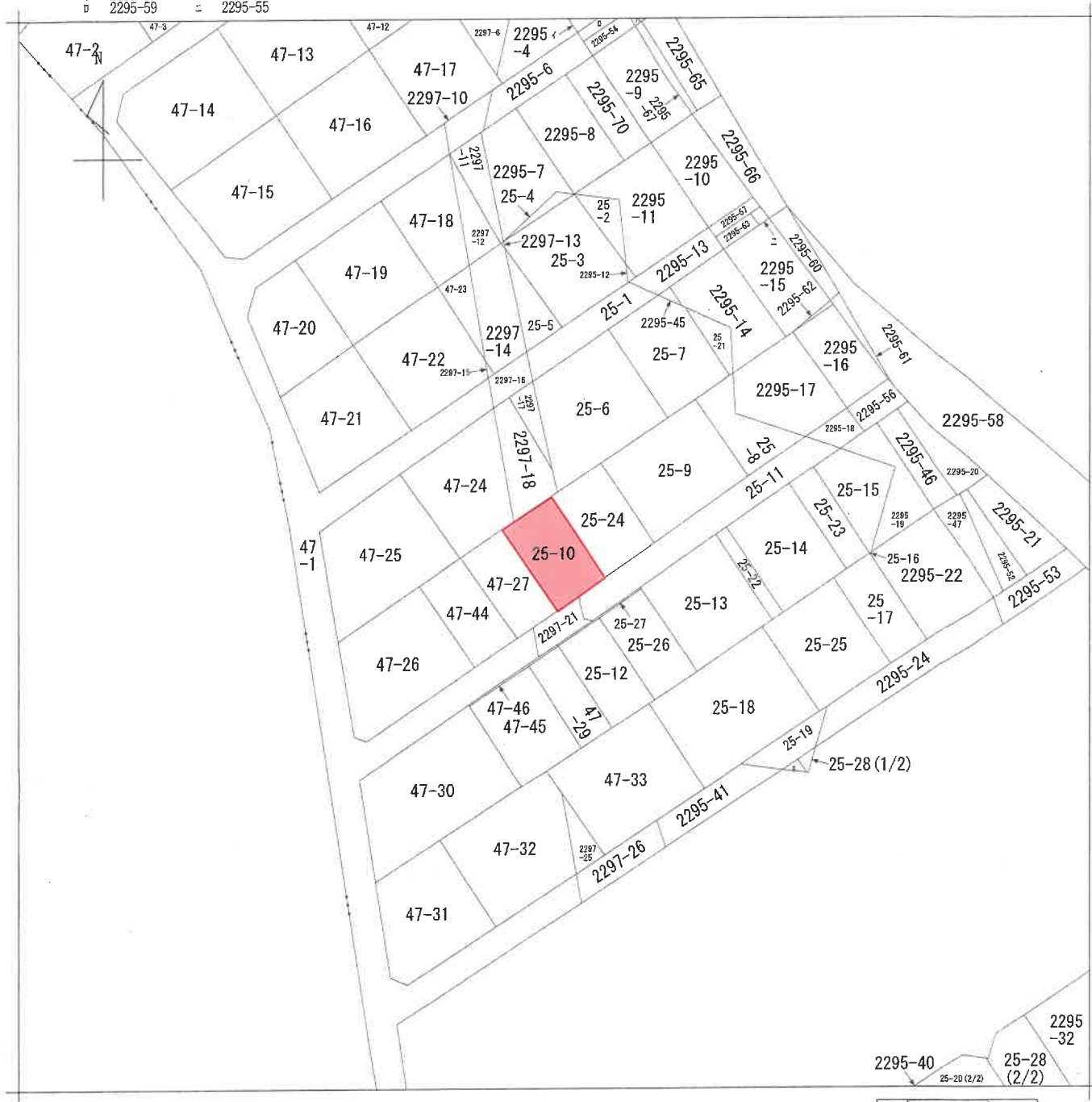
第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 建物間取図

以 上



イ 2295-3 ハ 2295-64 ホ 25-20(1/2)
ロ 2295-59 ニ 2295-55



請 求 部 分	所 在 新潟市秋葉区北上三丁目					地 番	25番10				
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		

(A3版をA4版に縮小)

27

地積測量図

地番 25-10
25-24

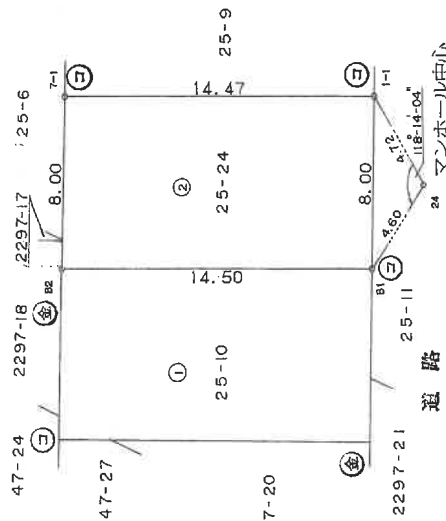
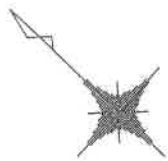
新潟市
土地の所在 新潟市北上3丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

座標求積表

地番	② 25-24	Xn	Yn	$\sum X_{n-1} - X_{n-1}Y_n$
B2	104.182		77.534	-1237.365106
B1	93.580		87.435	-456.235830
1-1	98.964		93.352	1489.804568
7-1	109.539		83.476	435.577768
合 計				231.781400
面積				115.8907000
面積				115.89 m ²

残地番①	25-10	
公簿	233.56	
計地積		115.8907000
殘地積		117.6693000
		117.66 m ²



④金属標・③コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・⑥鉄杭・⑦土留の角・⑧刻印

作製者

(平成8年3月1日作製)

申請人

縮尺 1/250

019294

34

各階平面図 建築物図面

家屋番号 25番10

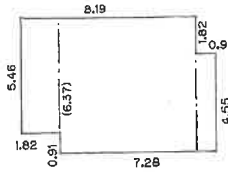
新潟市

建物の所在 新潟市北上三丁目25番地10

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

1階

求積計算



$$\begin{aligned} 1.82 \times 5.46 &= 9.9372 \\ 6.37 \times 6.37 &= 40.5769 \\ 0.91 \times 4.55 &= 4.1405 \\ \text{合計} &= 54.6546 \end{aligned}$$

床面積 54.65m²

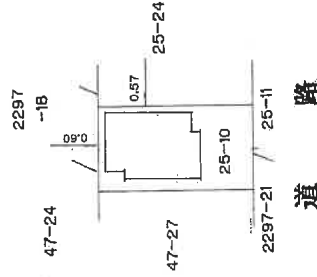
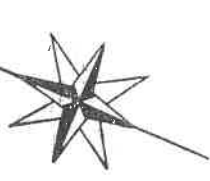
2階

求積計算



$$\begin{aligned} 0.91 \times 3.64 &= 3.3124 \\ 4.55 \times 5.46 &= 24.8430 \\ 3.64 \times 3.64 &= 13.2496 \\ \text{合計} &= 41.4050 \end{aligned}$$

床面積 41.40m²



作製者

12月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

008146

新潟県土地家屋調査士会

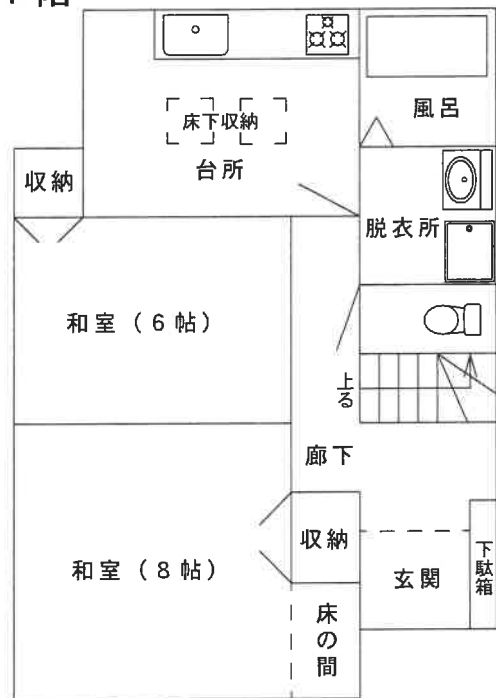
昭和・平成9年/月/日登記

間取図

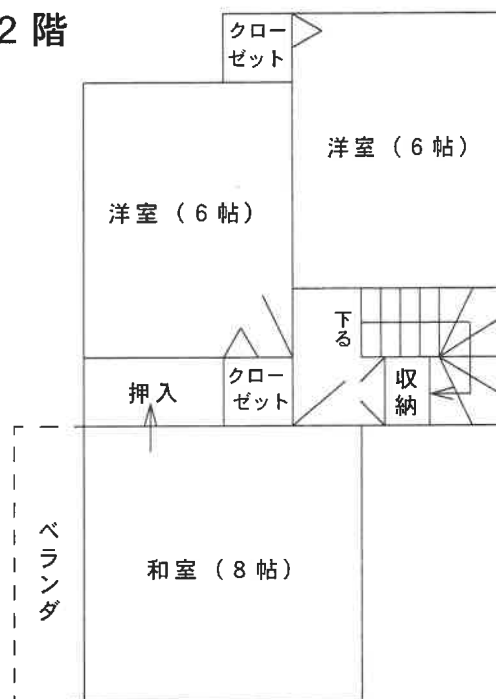
S = 1/100



1 階



2 階



(評価人作成)