

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

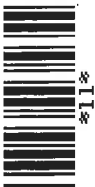
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 26 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 6 月 9 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,460,000 2,768,000	一括	692,000	58,618	0
1	740,000				
2	2,720,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 |
| | 地 番 | 252番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下252番地7 |
| | 家屋 番号 | 252番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.08平方メートル
2階 62.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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A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】

売却対象外の土地(地番252番12)を通行のため利用している。

《 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 | 新潟市南区西白根字千日下 |
| | 地 番 | 2 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 2 5 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 0 8 平方メートル
2 階 6 2. 9 1 平方メートル |





令和6年(ケ)第110号

令和7年1月30日受理

令和7年3月 6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 | 新潟市南区西白根字千日下 |
| | 地 番 | 252 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.60 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 252 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 252 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.08 平方メートル
2 階 62.91 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)者ら ☐ 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: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有(共有)者(A) ☐ 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の南西角及び北東角には金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の西側及び東側には低いコンクリートブロック塀が、北側には低いコンクリート製の土留がそれぞれあって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の東側にはカーポートがある。
- 3 物件2の1階脱衣室の天井にセントラル換気システムが設置されているが、蓋が無く内部がむき出しになっている。

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
■A (本件土地建物共有者)	本件建物には、私が一人で住んでいる。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月5日 (水) 15:50-15:58	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年2月7日 (金) 10:57-11:09	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年2月7日 (金) 12:28-12:45	新潟市資産税課資産税第2分室 (新潟市西蒲区役所潟東出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年2月27日 (木) 13:55-14:28	物件所在地	立入調査 (A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 A3をA4に縮小



請求部	所在	新潟市南区西白根字千日下				地番	252番7			
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55年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成19年4月4日

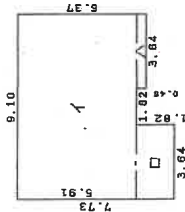
178

家屋番号 252番7 建物階平面図

建物の所在 新潟市南区西白根字千日下252番地7

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

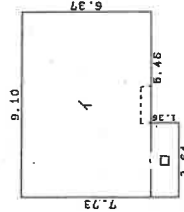


求積表

イ	9.10	×	5.91	=	53.7810
ロ	3.64	×	1.82	=	6.6248
ハ	3.64	×	0.45	=	1.6380
合計					62.0438

床面積 62.08 ㎡

2階

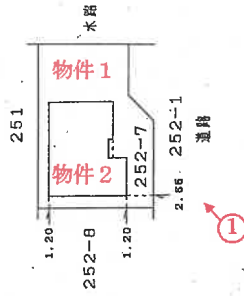


求積表

イ	9.10	×	6.37	=	57.9670
ロ	3.64	×	1.36	=	4.9504
合計					62.9174

床面積 62.91 ㎡

印は写真撮影位置、方向



----- 2階部分を示す

作成者

(平成19年4月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

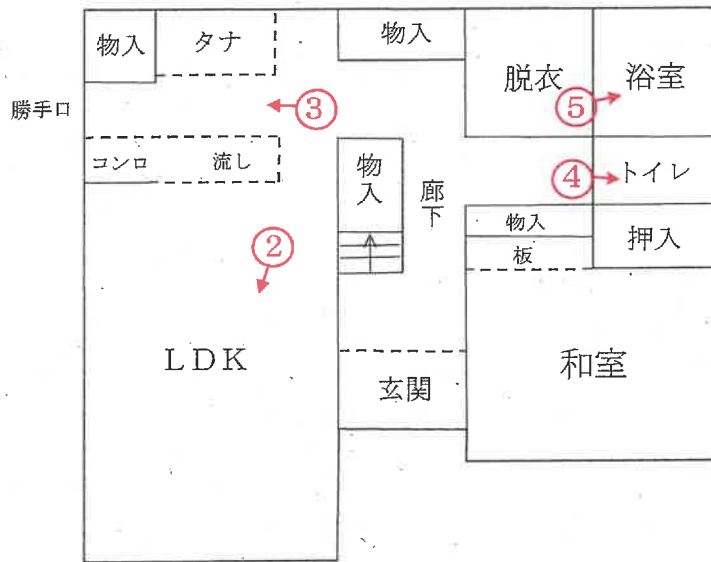
縮尺 1/500

113174 新潟県土地家屋調査士会

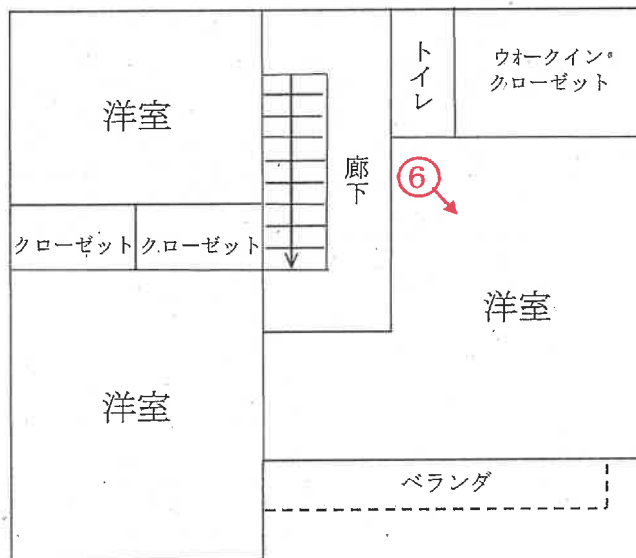
平成19年4月4日 登記

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

1 F



2 F



○→ 印は写真撮影位置、方向



建物間取図(概略)

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6年（ケ）第110号
令和7年2月27日 現地調査
令和7年3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
田 中 一 春

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3 , 4 6 0 , 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 7 4 0 , 0 0 0 円
2 (建物)	金 2 , 7 2 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（民事執行法第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）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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区西白根字千日下 2 5 2 番 7 宅地 1 6 8 . 6 0 m ²	登記記載のとおりである。敷地上に物件2の建物のほかカーポート（構築物）がある。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区西白根字千日下2 5 2 番地 7 2 5 2 番 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 F 6 2 . 0 8 m ² 2 F 6 2 . 9 1 m ² 合計 1 2 4 . 9 9 m ²	登記記載のとおりである。

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越後線「巻」駅から東方へ道路距離で約11.5km、バス停「千日下」停留所から北東方へ道路距離で約150m（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほかアパート等も混在する区画整然とした住宅地域で周辺には空地や農地も多く見られる。地域内に格別の変動要因はないので今後も現状を維持すると予測する。 当該地域から主な便益施設までの距離は、以下のとおりである。 スーパーマーケット：約1.5km コンビニエンスストア：約200m 郵便局：約1.3km 病院：約450m	
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（都市計画法第34条第11号地域） ない 70% 200% ない ない
画地条件（規模・形状等）	南側8.4mが幅員6mの舗装市道に、南側約8.5mが私道部分（252番12）を介して幅員6mの舗装市道に等高に接面する、間口17m・奥行9～11.5m程度の略台形で平坦な中間画地である。	
接面道路	南側で接面する舗装市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用され、東側にカーポートがある。 隣地との境界についてはほぼ明確で越境はない。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス あり（引込済） 下水道 なし	
特記事項	ない	

(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（登記簿上）：平成１９年３月１７日新築 経過年数：約１８年 経済的残存耐用年数：７年		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造合金メッキ鋼板葺２階建 カラーメッキ鋼板 サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 給排水設備等 ない	
床面積（現況）	1 F 6 2 . 0 8 m ² 2 F 6 2 . 9 1 m ² 合計 1 2 4 . 9 9 m ²		
現 況 用 途 等	階 層 用 途 間取り	2階建 居 宅 4 L D K （詳細は添付の建物間取図のとおり）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建 物 の 利 用 状 況	共有者の一人が居宅として利用している。		

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	15,300	1.03	168.60	0.8	≒ 2,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査基準地価格）から規（比）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。

基準地 南（県）－8に比準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 20,600\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/103 & \times & 100/130 & \div & 15,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 +3

◇地域格差：環境条件 +30

イ 個別格差：方位 +3

エ 建付減価補正率：既存建物が所在することによる最有効使用の阻害または市場性の劣る程度等を考量して、建付減価率を－20%と査定した。

② 物件 2（建物）

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、建物価格を査定した。

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(円)
2	150,000	124.99	0.15	≒ 2,810,000

ウ 現価率

・経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率50%、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。

現価率≒ {残価率3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数7年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数7年)]} × (1 - 観察減価率0.5)

2 評価額の決定

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、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

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) $ア \times イ = ウ$
1	2,130,000	50	法定地上権	$\div 1,070,000$

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 率 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正 率 オ	評 価 額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	2,130,000	-1,070,000	—	—	0.7	$\div 740,000$
2	2,810,000	+1,070,000	—	—	0.7	$\div 2,720,000$
物件1、2の一括価格（合計）						$= 3,460,000$

ウ 占有減価率：必要ない

エ 市場性修正率：必要ない

オ 競売市場修正率：競売不動産特有の各種の制約による市場性減価

第6 参考価格資料

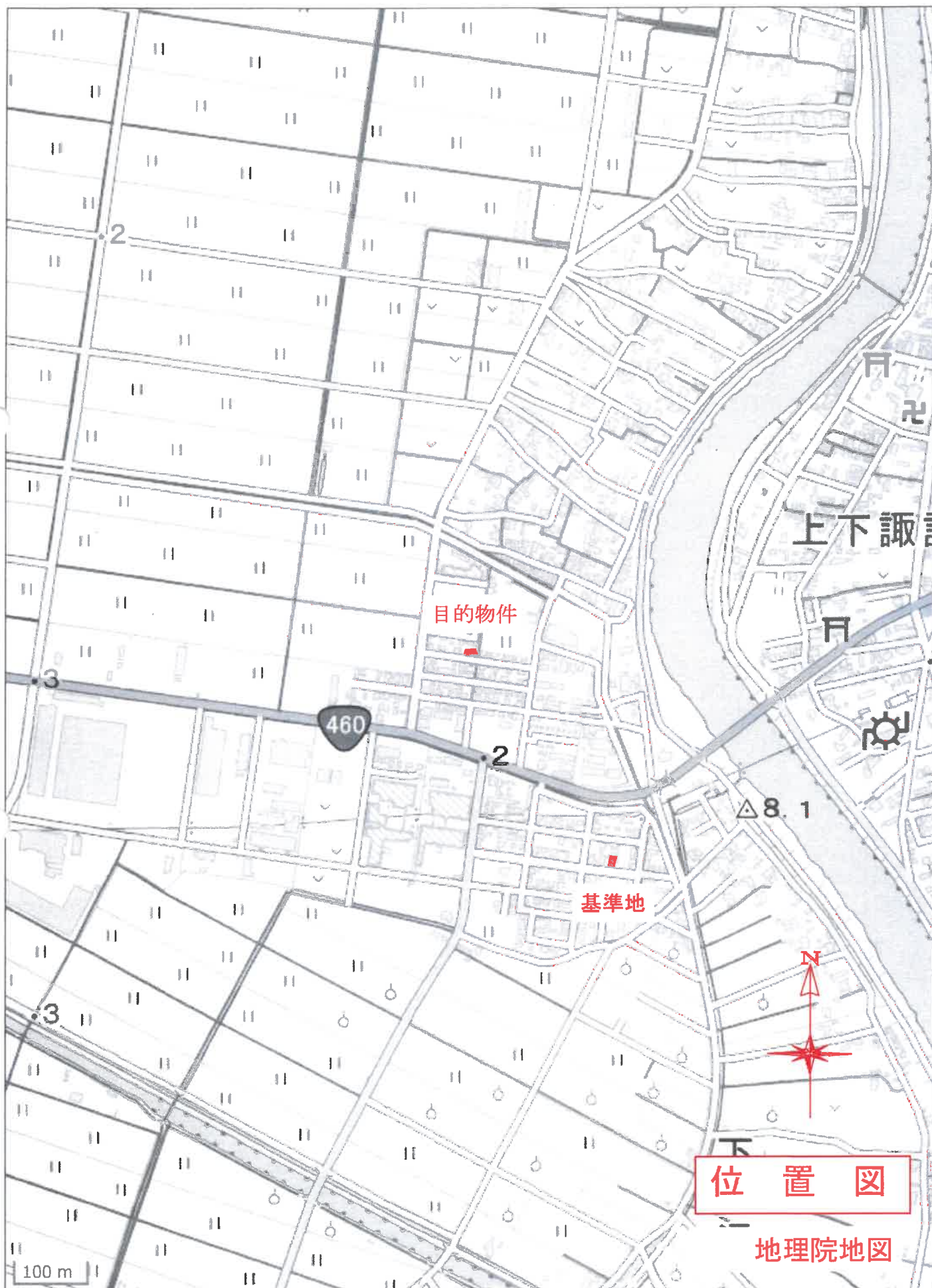
地価調査の価格

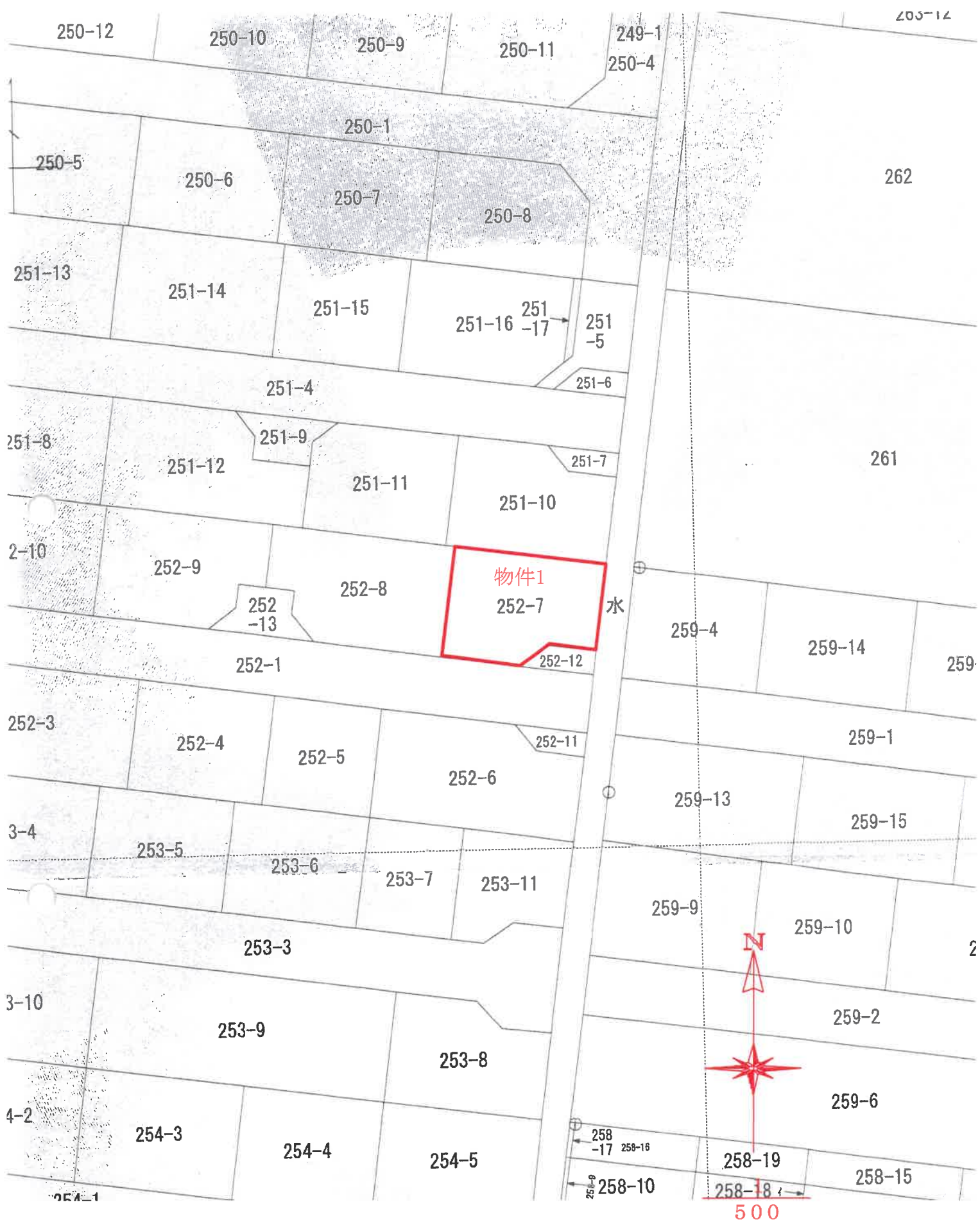
基準地番号	南（県）－8
所在及び地番	新潟市南区西白根字千日上16番16
価格	20,600円/㎡
位置	JR越後線「巻」駅1.2km
価格時点	令和6年7月1日
地積	250㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	南側幅員6m市道
用途指定等	市街化調整区域、指定建ぺい率70%、指定容積率200%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- (1) 目的物件の位置図
- (2) 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- (3) 地積測量図写
- (4) 建物図面・各階平面図写
- (5) 建物間取図

以 上





地図(不動産登記法第14条第1項)写

登記年月日 平成19年4月4日

これは図面に記録されている図面を証明したもので、
(新潟地方方法務局新潟支庁管轄)
令和6年11月25日 福岡法務局

178

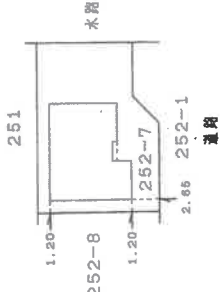
建物図面
各階平面図

252番7

新潟市南區西白根字平田252番地7

平成19年4月1日区制施行により

新潟市南區に變更



建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

作成者

新潟市南區調査士
土地家屋調査士
代数行

白作成

縮尺 1/250

申請人

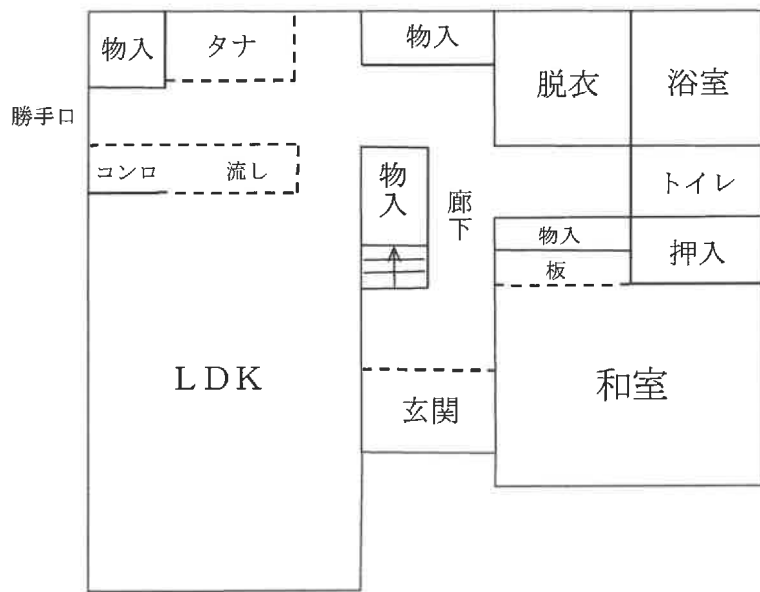
縮尺 1/500

113174 新潟県土地家屋調査士会

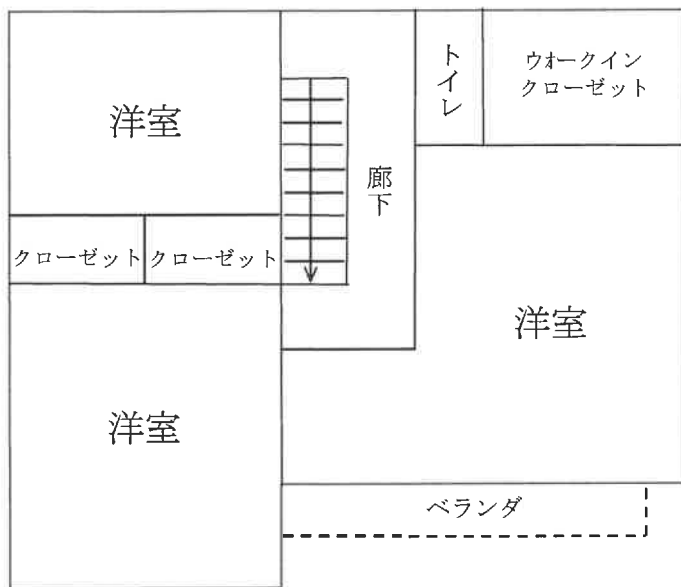
地図整理番号: M65838

平成19年4月4日 登録

1 F



2 F



建物間取図(概略)

評価人作成