

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 16 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 7 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 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 8 月 8 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 7 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 6 月 16 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）
1～3	4,560,000 3,648,000	一括	912,000	40,986	10,306
1	1,880,000				
2	10,000				
3	2,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 33.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 33.95平方メートル |





令和6年(ケ)第116号
令和7年2月10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 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 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目 |
| | 地 番 | 1051番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市江南区稲葉一丁目1051番地2 |
| | 家屋 番号 | 1051番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 33.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市江南区稲葉1丁目4番39号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（物件2） ☐ 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		
建物	物件3	
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	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

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12日 (水) 10:08-10:11	新潟地方法務局	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年2月12日 (水) 12:31-12:38	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2月12日 (水) 13:07-13:24	新潟市役所第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年2月13日 (木) 9:52-9:55	受命物件所在地	訪問 (不在)、写真撮影
7年2月14日 (金) : -:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
7年2月26日 (水) : -:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
7年2月27日 (木) 8:21-8:26	受命物件所在地	訪問 (不在)、写真撮影
7年3月5日 (水) 10:00-10:33	受命物件所在地	立入調査 (B立会)、写真撮影

(特記事項)

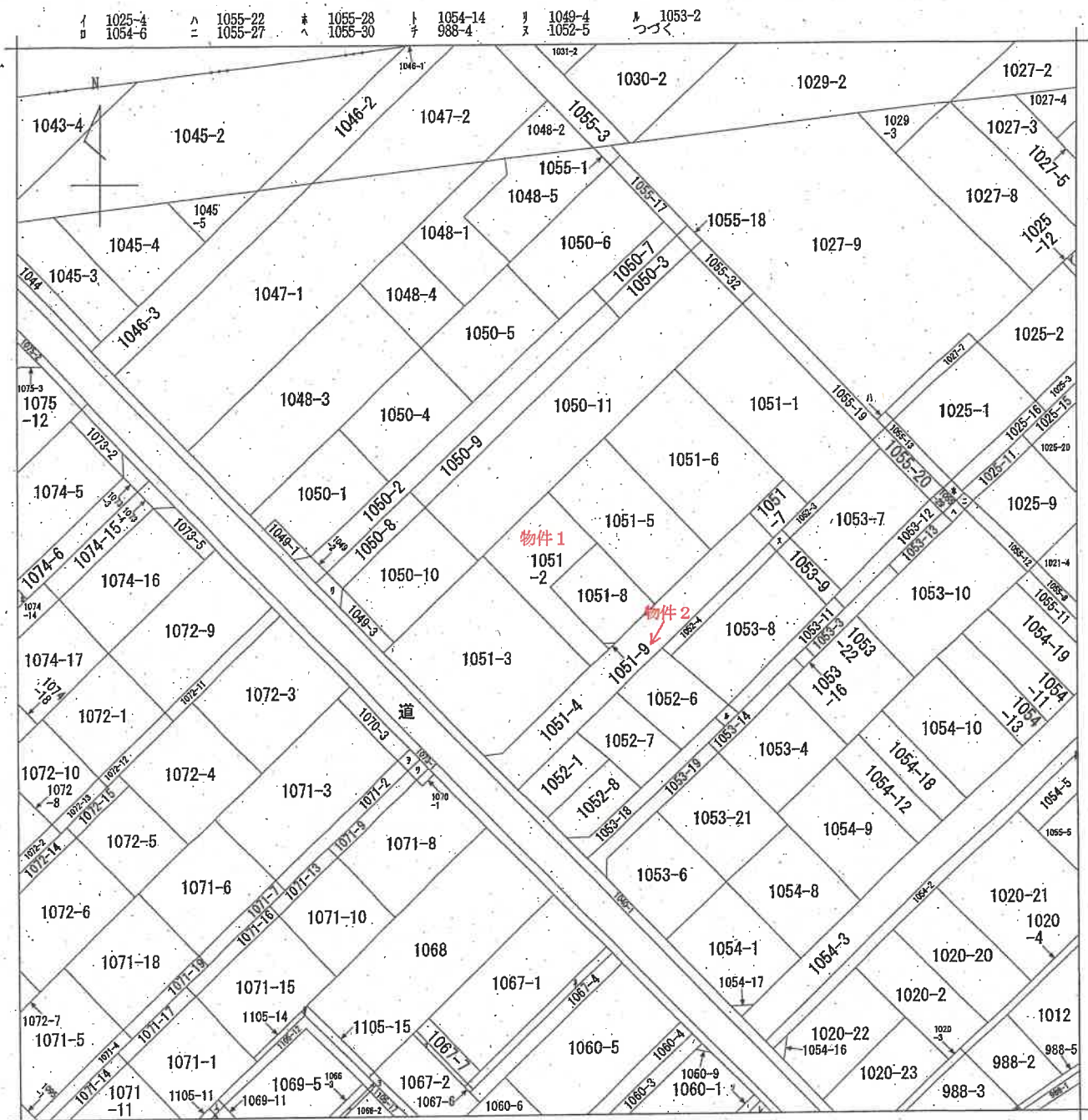
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 3 月 5 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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち合わせ、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



地番区域見出
稲葉1丁目
A 亀田向陽2丁目

請求部	所在	新潟市江南区稲葉一丁目				地番	1051番2			
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	土地改良所在図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

新潟地方務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 7-1
(1/2)

公用

登記年月日：平成4年10月7日

353876

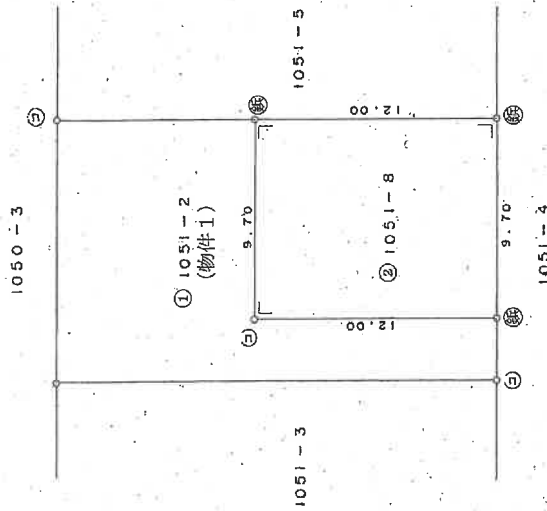
前 1051-2 後・新同一

地 番 1051-8

土地の所在 新潟県中蒲原郡刈谷町稲葉

地 積 測 量 図

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更



地 積 計 算 表

② 1051-8

$$12.00 \times 9.70 = 116.4000 \text{ m}^2$$

(物件1) ① 1051-2

$$276.9870 - 116.4000 = 160.5870 \text{ m}^2$$

⑤ 石枕・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 紙杭

作 製 者

(平成4年10月5日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年10月7日登記

登記年月日：平成4年10月28日

353877

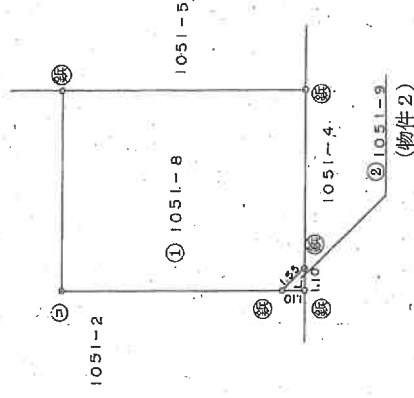
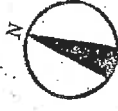
前 1051-8 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 1051-9

土地の所在 新潟県新潟市江南区 中俣新田 田部 町

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



地 積 計 算 表

(物件2) ② 1051-9

$$1.10 \times 1.10 \times 1/2 = 0.6050 \text{ m}^2$$

① 1051-8

$$116.4000 - 0.6050 = 115.7950 \text{ m}^2$$

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作 製 者

(平成 4 年 10 月 23 日作製)

申 請 人

新潟県地方公務局備付図面写し

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

昭和 平 成 4 年 10 月 28 日 登 記

登記年月日：平成7年3月7日

231972 各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 1.0.5.1-2

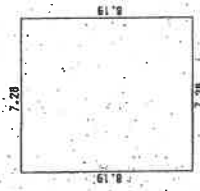
建物の所在 中瀬原郡島田町第一丁目1051番地2

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更

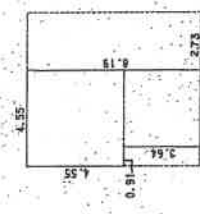


1 階

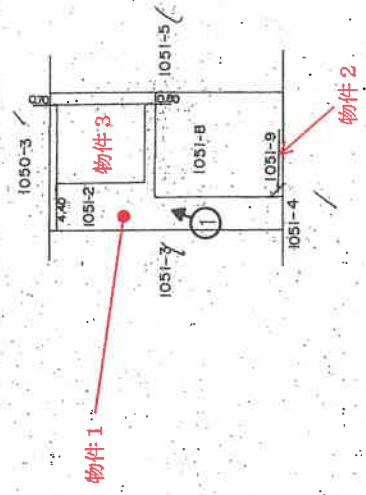


1 階		求積表
8.19 × 7.20 =	59.632	
合 計	59.632	
床面積	59.62 m ²	

2 階



2 階		求積表
4.55 × 3.64 =	16.558	
0.91 × 2.73 =	2.485	
合 計	19.043	
床面積	33.95 m ²	



印は写真撮影位置、方向

作 製 者

(平成7年3月7日現在)

縮尺 1/250

申請人

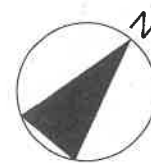
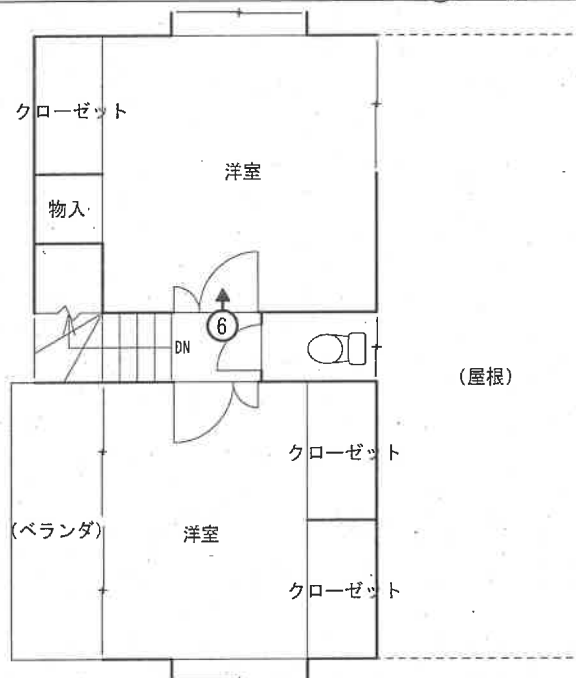
縮尺 1/500

新潟地方方法務局備付図面写し
(銀行追加集)

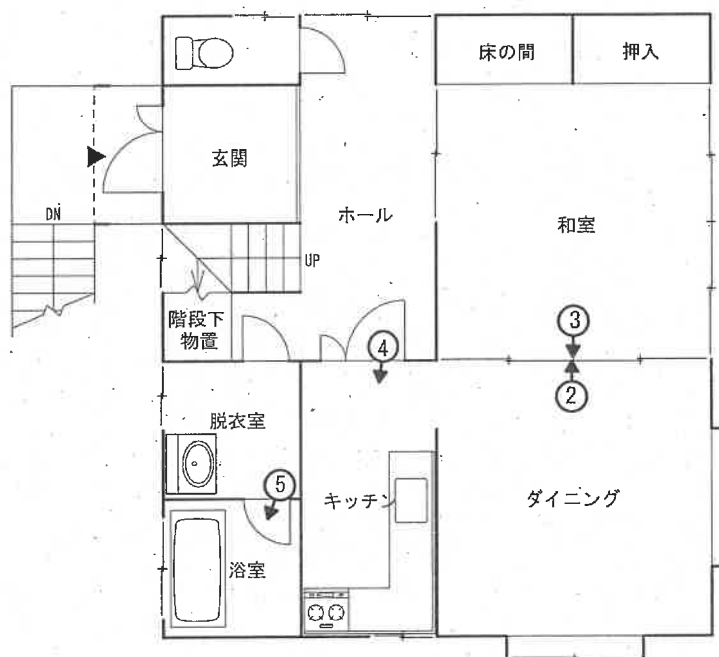
新潟県土地家屋調査士会

昭和 7 年 3 月 7 日 登記

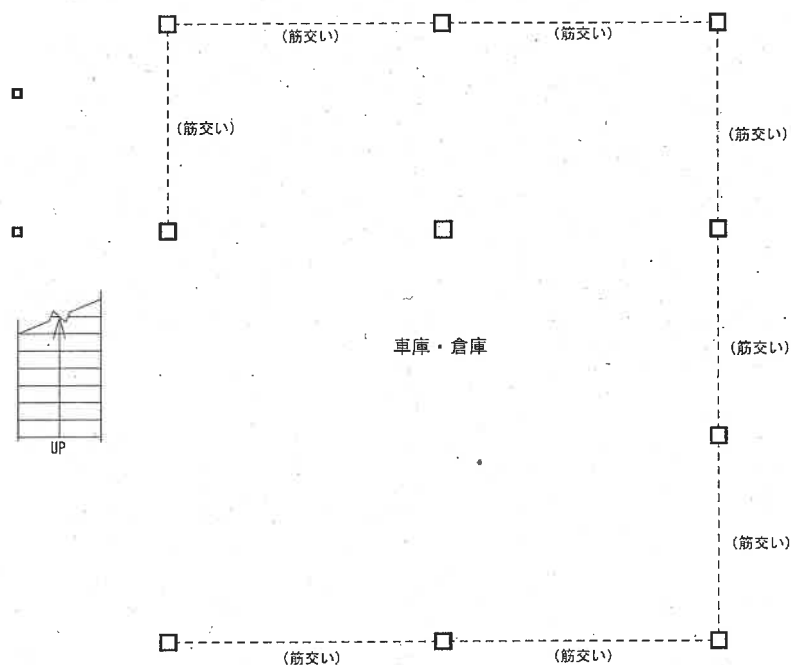
2階平面図



1階平面図



床下部分平面図



執行官加筆

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 116 号

令和 7 年 3 月 5 日現地調査

令和 7 年 3 月 13 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 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,560,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 1,880,000 円
2(土地)	金 10,000 円
3(建物)	金 2,670,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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、2 の土地の内訳価格は物件 3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土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。従って、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無いこと等)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は、民事執行法第 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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区稲葉一丁目 1051 番 2 宅地 160.58 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区稲葉一丁目 1051 番 9 宅地 0.60 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市江南区稲葉一丁目 1051 番地 2 1051 番 2 居宅 木造ステンレス鋼板葺高床式 2 階建 1 階:59.62 m ² 2 階:33.95 m ²	同左
特記事項			

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

位置・交通	JR信越本線「亀田」駅の南東方約 800m (道路距離) 稲葉バス停留所の南西方約 250m (道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市江南区稲葉地区内の戸建住宅のほか、事業所等が見られる住宅地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	南東側私道に接面する間口約 3m、奥行約 22mの袋路状の画地である。南東側私道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側:幅員約 6m舗装私道 →上記道路は、建築基準法第 42 条 1 項 2 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1、2(土地)は、物件 3(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み無。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	平成7年3月1日新築
	経過年数	新築後約30年
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	木造
	屋根	ステンレス鋼板葺
	外壁	窯業系サイディングボード張
	天井	ビニルクロス 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	カラーフロア、畳敷き 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	ー
床面積(現況)	1階:59.62 m ² 、2階:33.95 m ² 、計:93.57 m ²	
現況用途等	階層	2階建(高床式)
	現況用途	居宅
	間取り	3DK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約30年が経過し、空き家の状態である。現地調査では、室内は片付いているものの、玄関ポーチの床スラブの破損・鉄部の錆、ベランダの防水シートの破損、1階床下部分車庫・倉庫の天井材の汚れ・破損等が見られ、修繕等の必要性があると思われる。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。	
特記事項	室内には、若干の家財道具が残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	58,400	0.75	160.58	0.85	5,980,000
2	58,400	0.75	0.60	0.85	20,000
計					6,000,000

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。

- ・地価公示:新潟江南-8を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 55,700\text{円/㎡} & \times & \frac{101.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{97.0} & \div & 58,400\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 ▲3%

イ 個別格差 : 袋地 ▲25 ▲25%

ウ 地積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、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
3	180,000	93.57	0.03	510,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	5,980,000	0.55	法定地上権	3,290,000
2	20,000	0.55	法定地上権	10,000
計				3,300,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	5,980,000	-3,290,000		1.00	0.70	1,880,000
2	20,000	-10,000		1.00	0.70	10,000
3	510,000	3,300,000	1.00	1.00	0.70	2,670,000
一括価格(合計)						4,560,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特になし

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等を考慮した。

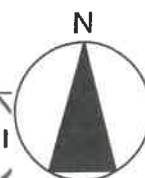
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟江南－8
所在及び地番	新潟市江南区稲葉 1 丁目 1091 番 10「稲葉 1-2-3」
価格	55,700 円/㎡
位置	JR信越本線亀田駅約 600m
価格時点	令和 6 年 1 月 1 日
地積	152 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員 4m市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

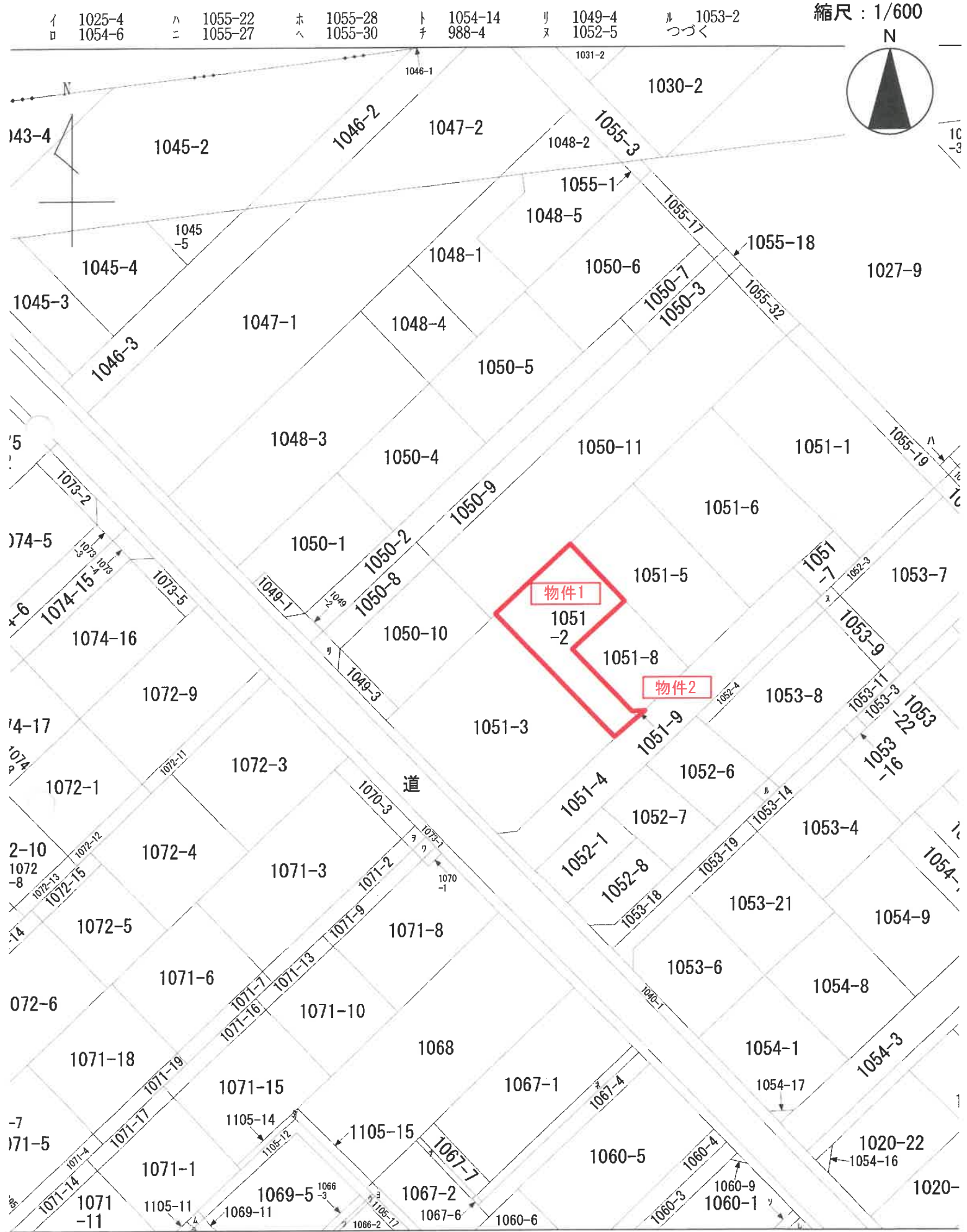
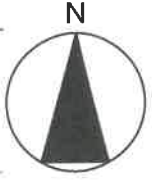
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)



特別支援学校



縮尺：1/600



登記年月日：平成4年10月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月10日 新潟地方広務局

登記官

堀内善弘

A3判をA4判に縮小

353876

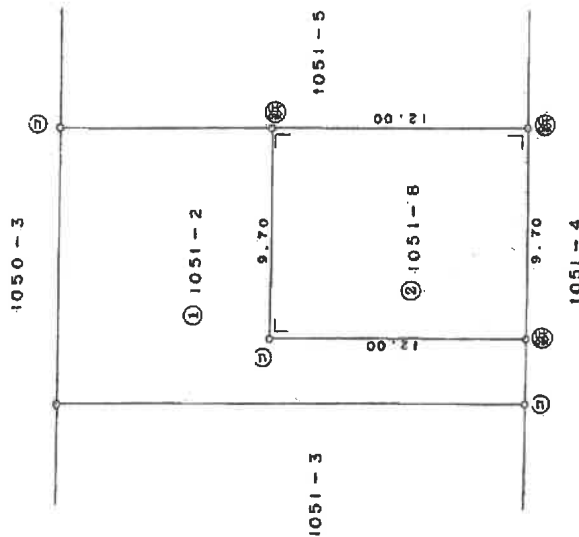
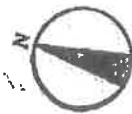
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市江南区〕に変更

前 1051-2 後・新 同

地積測量図

地番 1051-8

土地の所在 新潟市 中蒲原郡池田町新栄



地積計算表

② 1051-8

12.00 × 9.70 = 116.4000 m²

① 1051-2

276.9870 - 116.4000 = 160.5870 m²

⑤石杭・⑥金網・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨紙杭

作製者

(平成4年10月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成4年10月7日登記

地図整理番号：M22569

登記年月日：平成4年10月28日

353877

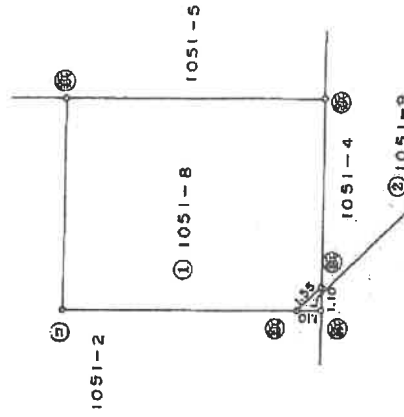
前 1051-8 後・新同一

地積測量図

地番 1051-9

土地の所在 新潟市 丸森区電電町四丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



地積計算表

② 1051-9

$$1.10 \times 10.4 \div 2 = 0.6050 \text{ m}^2$$

① 1051-8

$$116.4000 - 0.6050 = 115.7950 \text{ m}^2$$

④石杭・⑤金網・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

(平成4年10月23日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年10月28日登記

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月10日 新潟地方法務局

登記官

堀内 章弘

地図整理番号：M22568

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成7年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月10日 新潟地方支庁

登記官

堀内章弘

地図整理番号：M2567

231572 各階平面図 建物図面

家屋番号 1051-2

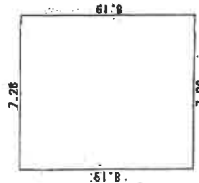
建物の所在 新潟県新潟市東区一丁目1051番地2

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市江南区〕に変更

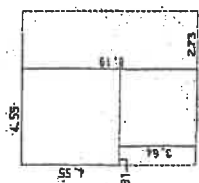


1 階

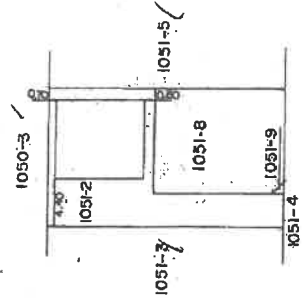


求積表	
8.19 × 7.28 =	59.6232
合 計	59.6232
床面積	59.62 m ²

2 階



求積表	
4.55 × 3.64 =	16.5620
0.91 × 2.73 =	2.4843
合 計	19.0463
床面積	19.05 m ²



作製者

縮尺 1/250

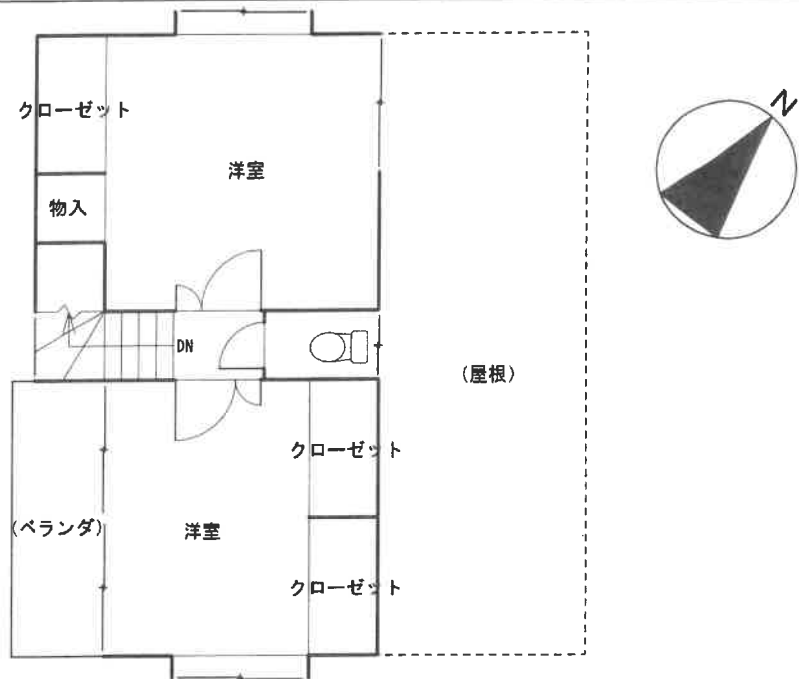
申請人

縮尺 1/500

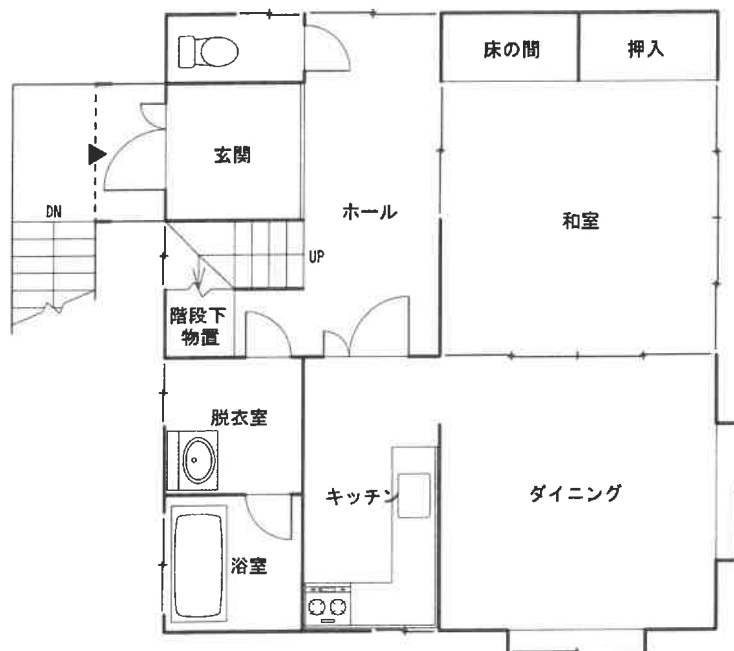
昭和・平成7年3月7日登記

新潟県土地家屋調査士会

2 階平面図



1 階平面図



床下部分平面図

