

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

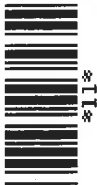
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	4, 770, 000 3, 816, 000	一括	954, 000	152, 794	0
1	2, 490, 000				
2	2, 280, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大勿 |
| | 地 番 | 9 9 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大勿 9 9 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 9 6 番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 7 2 平方メートル
2 階 8 8 . 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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

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 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大勿 |
| | 地 番 | 996番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大勿996番地 |
| | 家屋 番号 | 996番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.72平方メートル
2階 88.29平方メートル |





令和7年(ケ)第64号

令和7年9月1日受理

令和7年10月 3 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 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大芻 |
| | 地 番 | 996番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区海老ヶ瀬字大芻996番地 |
| | 家屋 番号 | 996番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.72平方メートル
2階 88.29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 { 種類: ☐ ある { 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店舗・事務所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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(建物所有者) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者元代表者) ■B(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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の北東角には、頭部の赤い杭があり、隣地との境界を示していると思われる。同物件の東側と南側は道路と接していて、西側は水路となっている。
- 2 物件1の西側はコンクリート製の土留となっており、同北側と南側にも続いていて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の北側にはカーポートがあり、東側には郵便の集配用ポストが設置されている。なお、郵便の集配用ポストについて、評価人が区域担当の郵便局に確認したところ、賃貸借契約等はないとのことであった。
- 4 物件2内には、営業当時のまま、応接セットや事務机、作業台等の什器類や商品等がそのまま残置されている。
- 5 物件2の2階、北東角付近の天井に雨漏りと思われるシミが確認できる。

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

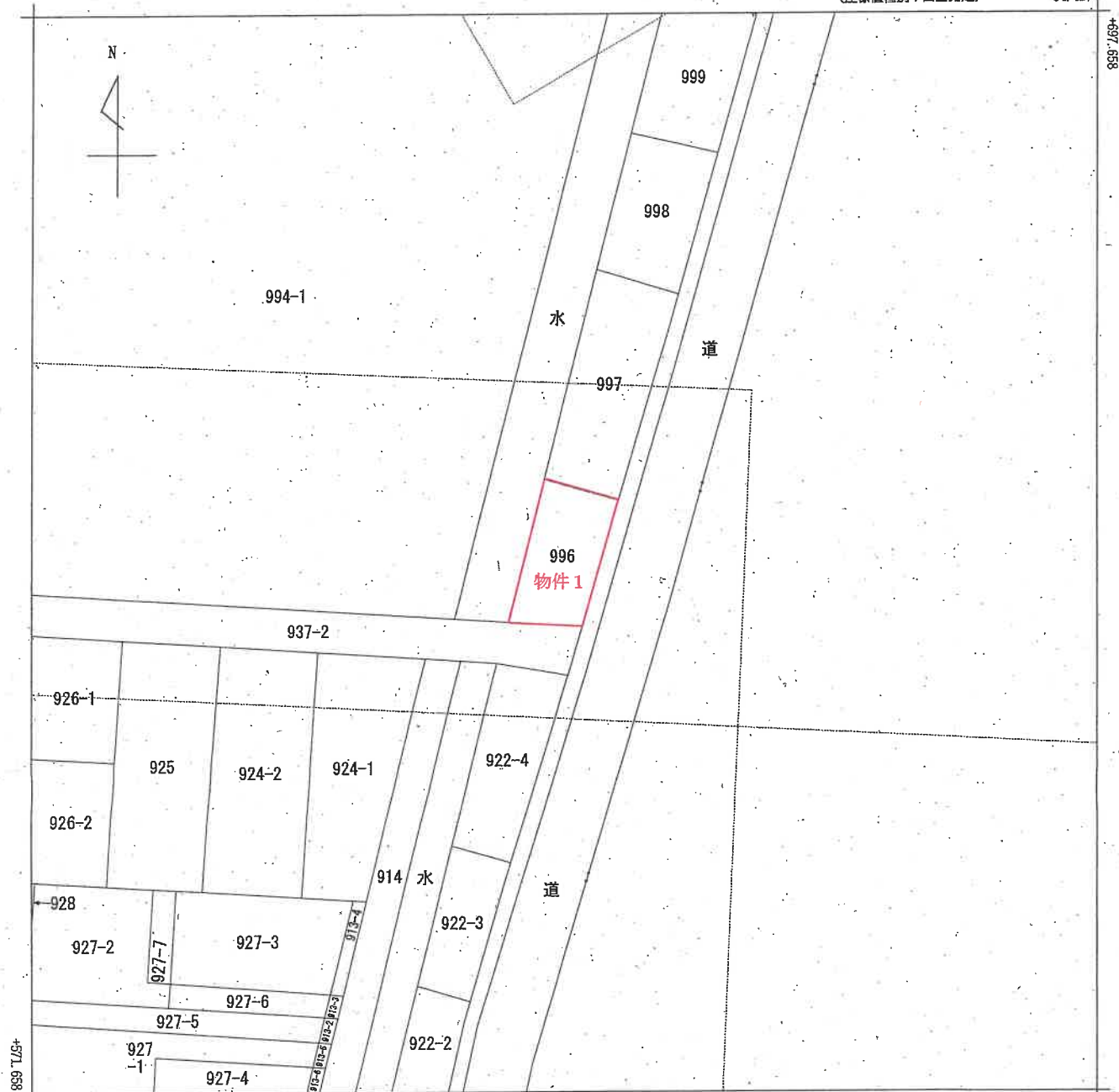
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者元代表者)	1 債務者は、2年半前くらいまで営業していた。 2 本件土地所有者Bに地代等の支払はなかったと思う。 3 土地の境界等で、隣地所有者との間で争いになったことはない。
■ B (土地所有者)	1 債務者の代表者を20年以上前に辞めたので、債務者の状況はほとんど分からない。 2 債務者から地代等はもらっていないと思う。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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3日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課管理係あて固定資産評価証明書等 申請書郵送 (返信用封筒添付)
7年9月4日 (木) 12:54-13:04	物件所在地	状況確認、外観写真撮影
7年9月4日 (木) 13:13-13:30	B (物件1所有者) 住 所地	Bと面談 (「物件2の鍵は持っていない。」)
7年9月4日 (木) 13:50-14:09	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
7年9月16日 (火) 9:55-10:43	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 () : - :		
(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 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



-70.573

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	海老ヶ瀬
--------	------

請求部	所在	新潟市東区海老ヶ瀬字大剱				地番	996番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	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		

登記年月日：平成11年7月12日

174745

各階平面図

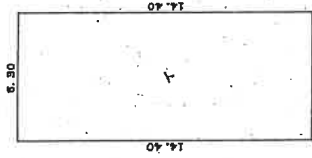
996番

建物図面

家屋番号

新潟市海老ヶ瀬字大廻996番地

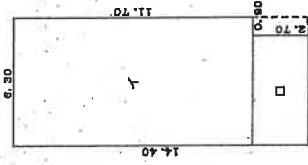
1階



求積表

1 6.30 X 14.40 = 90.7200
床面積 90.72㎡

2階



求積表

1 6.30 X 11.70 = 73.7100
2 5.40 X 0.90 = 4.8600
合計 78.5700
床面積 78.57㎡

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更



物件1

997

水路

道路

物件2

996

作製

7月7日(作製)

縮尺

1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

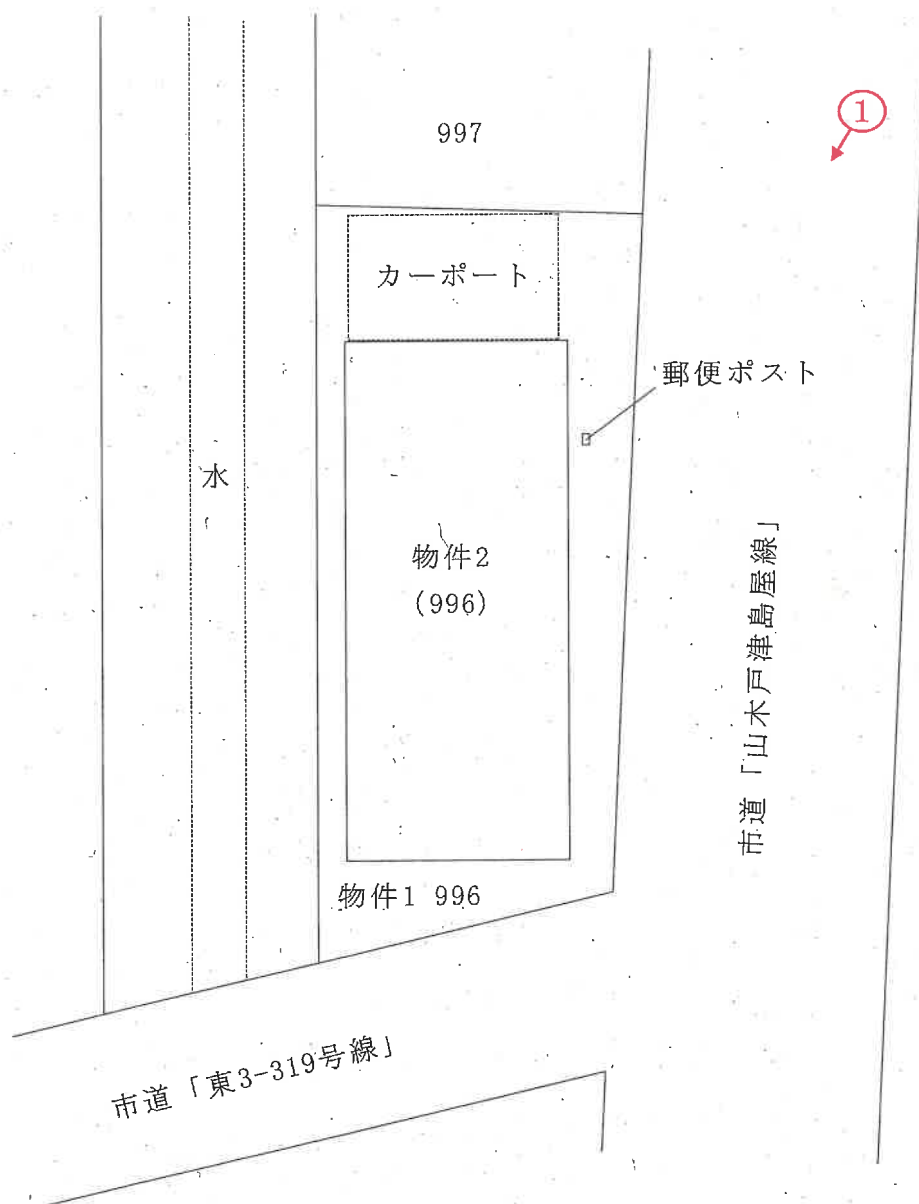
縮尺

1/500

5/年7月2日製

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

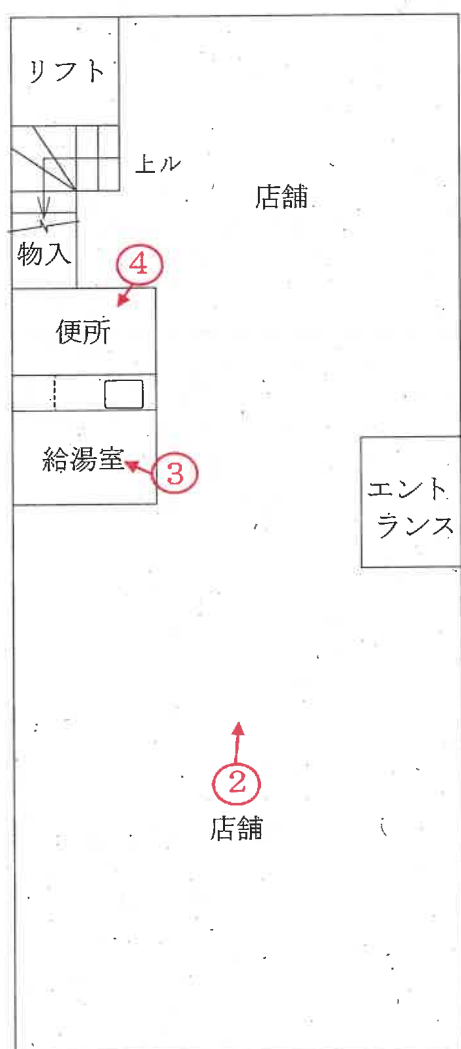
概略間取図

(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 64 号
令和 7 年 9 月 16 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,770,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 2,490,000 円
2(建物)	金 2,280,000 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土地の内訳価格は物件2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2建物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。

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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区海老ヶ瀬字大刈 996番 宅地 171.00平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区海老ヶ瀬字大刈996番地 996番 店舗・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 90.72平方メートル 2階 88.29平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
1	北側にカーポートが存する。また東側に郵便局の集配ポストが設置されている。 (土地建物位置関係図参照) 当該郵便ポストについて、設置者の新潟中央郵便局への聴取によれば、占有権原はなく、占有使用料等も支払われていないとのことである。また、周辺利用者の利便性を考慮してできればこのまま残してほしいが、地権者の意向があれば撤去もやむなしとのことである。		

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土地

位 置 ・ 環 境	JR白新線「大形」駅の北方、道路距離にして約2.3kmに位置し、新潟交通「大形中学前」バス停に隣接している。
付近の状況	近隣地域は、東区の東側、大形中学校の近くに位置し、戸建住宅を中心に併用住宅や事業所等の混在する地域である。調整区域内であるが、中学校やスーパー等の利便施設に近く、生活利便性は概ね普通程度である。
主な公法上の規制等(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規則)	都 市 計 画 区 分 市街化調整区域 用 途 地 域 無指定 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し そ の 他 の 規 制 既存集落区域内
画 地 条 件	物件1土地は、東側及び南側が接道する、東側間口約15m、奥行約9mのほぼ長方形の角地で、地勢は平坦、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接 面 道 路	物件1土地は、東側が幅員約9.7mの市道(山木戸津島屋線)に、南側が4.8mの市道「東3-319号線」にそれぞれ接道している。(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北側が事業所、東側が戸建住宅、南側がアパートとして利用されている。西側は水路であり、コンクリート製の土留により水路敷より約1m高く接している。
供給処理施設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 有
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況

物件2建物

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11年7月5日新築 経 過 年 数 約26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属板張り 天 井 石膏ボード等 内 壁 クロス等 床 リノリウム等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 リフト(荷物用昇降機)
床面積(現況)	1階 90.72㎡、2階 88.29㎡、延べ 179.01㎡(登記面積)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗・事務所 間 取 り 概略間取図参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る。(特記事項参照)
建物の利用状態	建物所有者の什器・備品や商品等が放置された状態の空き家である。
特記事項	・北東側の外壁が破損しているとのことであり、2階倉庫の北東角付近の天井に雨漏りによるシミやクロスの剥がれが見られた。

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	32,100	1.03	171.00	0.7	3,960,000

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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価調査基準地「東(県)ー9」を規準した価格

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準した価格
21,900 円/㎡	× 102.7 / 100	× 100 / 100	× 100 / 70	≒ 32,100 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 : 環境条件等を考慮 ▲30

イ 個別格差 : 角地 +0.03

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数等を考慮▲0.3

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を考慮した上、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、建築価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	181,000	179.01	8.8	2,850,000

ウ 現価率

経過年数 約26年、経済的残存耐用年数 4年、観察減価率 50%、残価率 5%、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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年} / (\text{経過年数} 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 4\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 50\%)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2建物については敷地利用権等価格を加算し、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	3,960,000	0.1	使用借権	400,000

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±イ)×ウ×エ×オ
1	3,960,000	－ 400,000		1.0	0.7	2,490,000
2	2,850,000	＋ 400,000		1.0	0.7	2,280,000
一括価格 (合計)						4,770,000

ウ 占有減価率： 必要なし

エ 市場性修正率： 必要なし

オ 競売市場修正率： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.3

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「東(県)ー9」

所 在 : 新潟市東区海老ヶ瀬字新堀北1087番10外
価 格 : 21,900円/㎡
位 置 : JR白新線「大形」駅まで道路距離約1.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 603㎡
供給処理施設 : 水道、下水
街 路 条 件 : 北東側約4mの舗装市道に接面
用途指定等 : 市街化調整区域 用途無指定
(建ぺい率60%、容積200%)
地域の概要 : 市街地に近接する農家住宅等の存する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 概略間取図
- 5 土地建物位置関係図

以上





(座標値種別：図上測定)

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地

S = 1 : 500

登記年月日：平成11年7月12日

174743

各階平面図

家屋番号

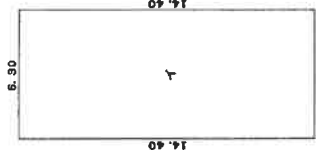
996番

建物図面

建物の所在

新潟市海老ヶ瀬字大剣996番地

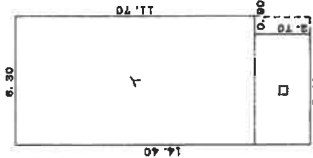
1階



求積表

イ	6.30	X	11.40	=	71.82
床面積	71.82㎡				

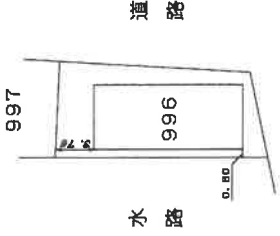
2階



求積表

イ	6.30	X	11.40	=	71.82
ロ	0.90	X	5.40	=	4.86
合計	76.68				
床面積	76.68㎡				

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



作製士

平成11年7月7日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士

平成11年7月12日登

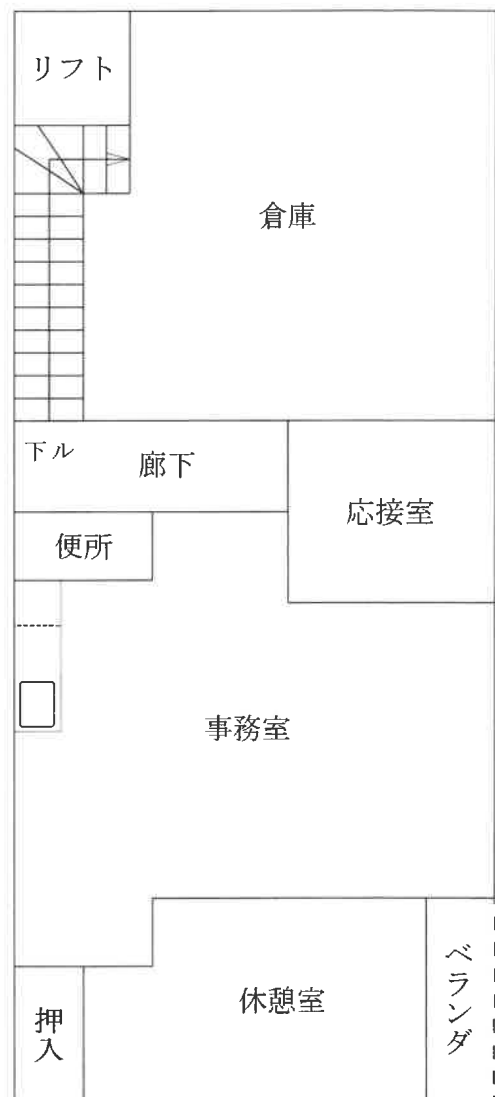
概略間取図 (S ≒ 1 : 100)



1階



2階



土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)

