

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 9 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 3 月 23 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 3 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市中央区弁天橋通一丁目
地 番 1509 番 1
地 目 宅地
地 積 168.45 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 新潟市中央区弁天橋通一丁目 1509 番地 1
家屋 番号 1509 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 62.82 平方メートル
2 階 56.67 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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 新潟市中央区弁天橋通一丁目
地 番 1509番1
地 目 宅地
地 積 168.45平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 新潟市中央区弁天橋通一丁目1509番地1
家屋 番号 1509番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 62.82平方メートル
2階 56.67平方メートル





令和7年(ケ)第97号
令和7年10月14日受理
令和7年 **11**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 | 新潟市中央区弁天橋通一丁目 |
| | 地 番 | 1509番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区弁天橋通一丁目1509番地1 |
| | 家屋 番号 | 1509番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.82平方メートル
2階 56.67平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市中央区弁天橋通1丁目14番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ （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			
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住居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 ☐ 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

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)	物件1の土地に関して境界争いはない。一部道路負担がある。 物件1、2の土地建物は、私とその家族が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 屋根のソーラーパネルは新築時に設置したもので、費用は住宅ローンに含まれている。

(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10月14日 (火) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年10月14日 (火) 14:13-14:21	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
7年10月14日 (火) 14:43-14:55	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10月21日 (火) 14:52-15:00	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年10月31日 (金) 16:30-16:47	受命物件所在地	立入調査 (A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。

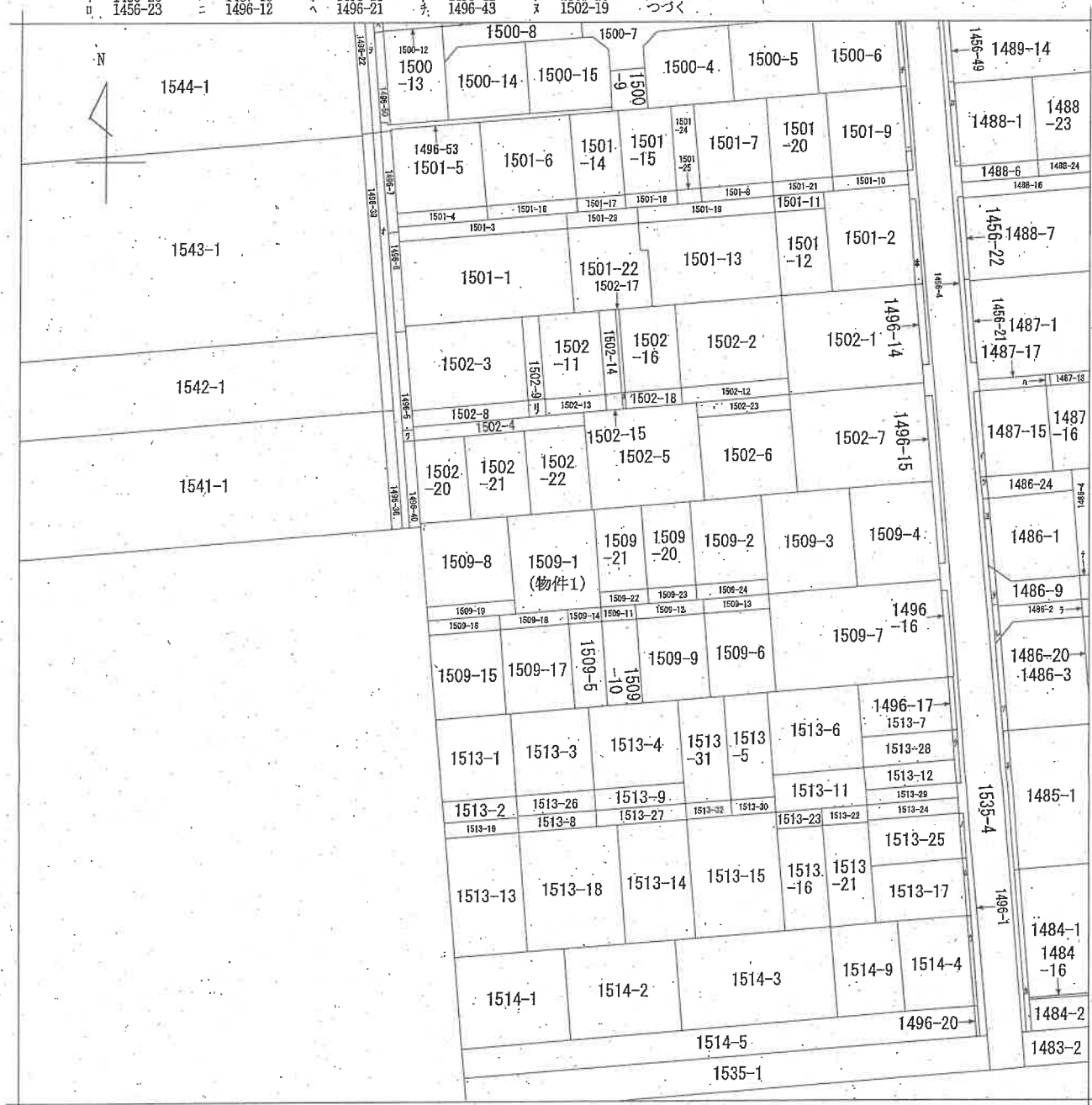
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
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

イ 1456-20 ハ 1487-18 ヘ 1496-13 ト 1496-42 リ 1502-10 ル 1500-3
 ロ 1456-23 ニ 1496-12 ホ 1496-21 チ 1496-43 ス 1502-19 1500-3



地番区域見出
 弁天橋通
 1丁目

請求部	所在	新潟市中央区弁天橋通一丁目				地番	1509番1			
出力縮	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	昭和42年3月16日			備付年月日(原図)	昭和42年10月4日			補記事項		

新潟地方方法務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 49-1
 (1/2)

公用

登記年月日：昭和48年7月16日

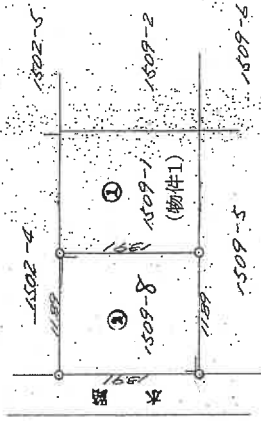
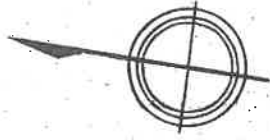
366708

前1509-1 後新同

地積測量図

地番	1509-1, 1509-8
土地の所在	新潟市北山字原の会 芥天満通1丁目

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市中央区]に変更



求積計算

$$\textcircled{1} \frac{16.81}{2} \times 11.89 = 145.3099$$

$$\textcircled{2} \frac{16.81}{2} \times 11.89 = 145.3099 - 145.3099 = 0.0001 \text{ (物件1)}$$

昭和48年7月12日	製作
年	月
日	日

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟県地方方法務局備付図面写し
(執行部加筆)

平成48年7月16日登記

登記年月日：平成18年8月9日

077287

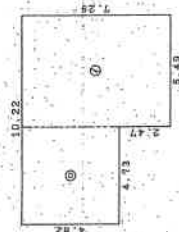
家屋番号 1509番1

建物各階平面図

建物の所在 新潟市弁天橋通一丁目 1509番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

1 階



求積表

① 5.49 x 7.29 = 40.0221
② 4.73 x 4.82 = 22.7986
合計 62.8207

床面積 52.82 m²

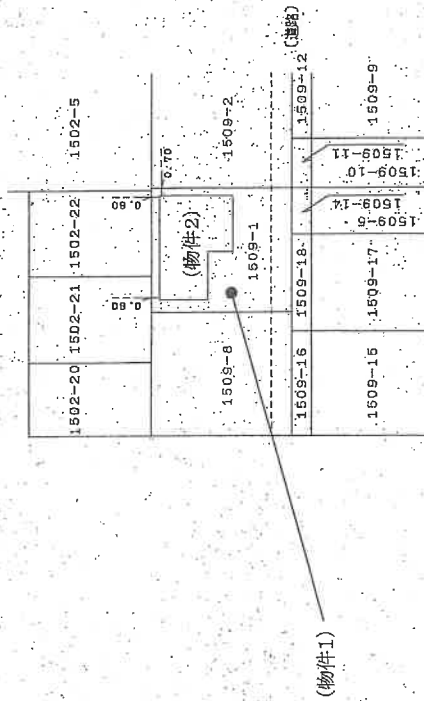
2 階



求積表

① 5.49 x 6.17 = 33.8733
② 4.73 x 4.82 = 22.7986
合計 56.6719

床面積 56.67 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

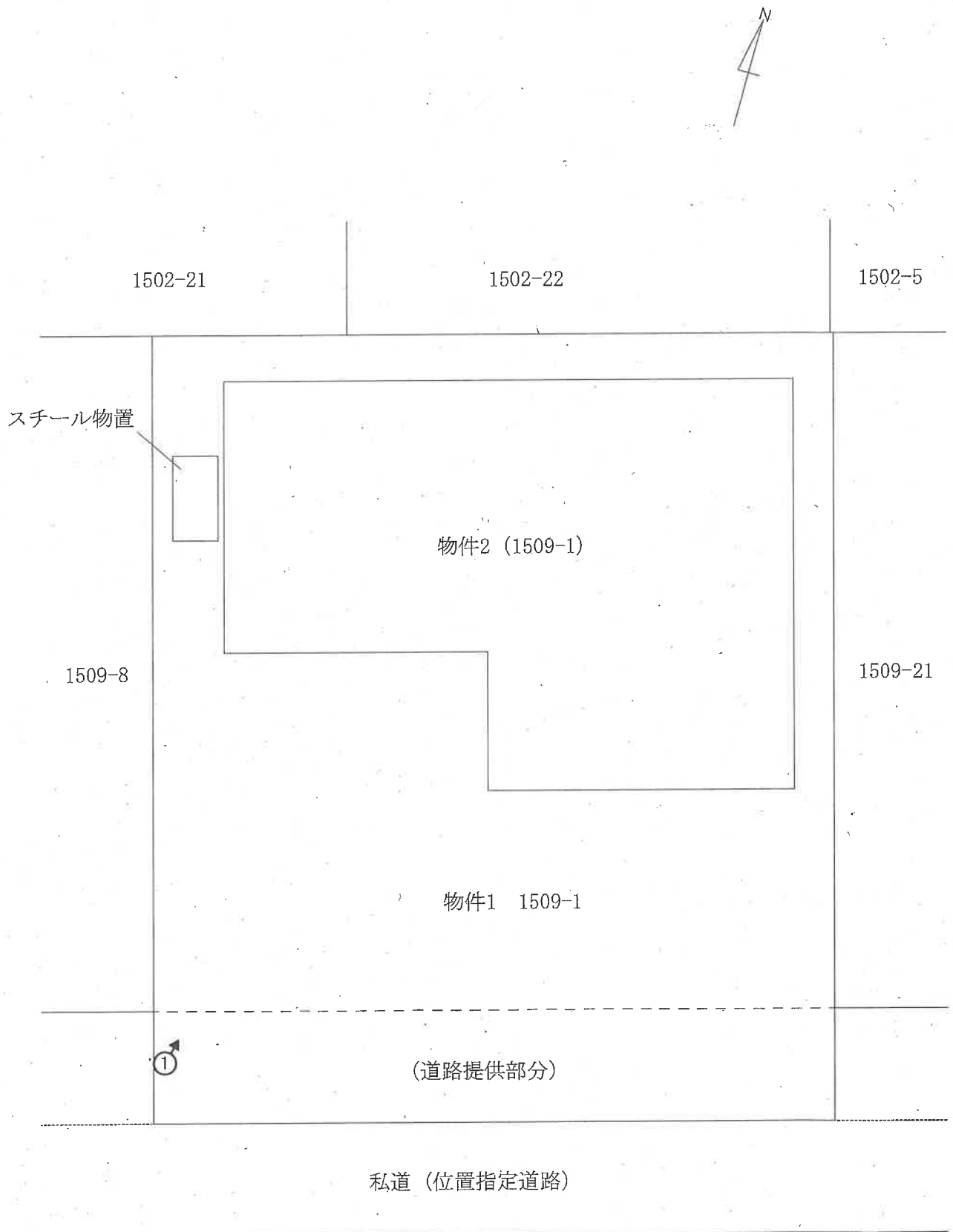
平成18年8月9日作成

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年8月9日登記

新潟地方支務局備付図面写し

土地建物位置関係図 (概略 S ≒ 1 : 100)



➡ 印は写真撮影位置、方向

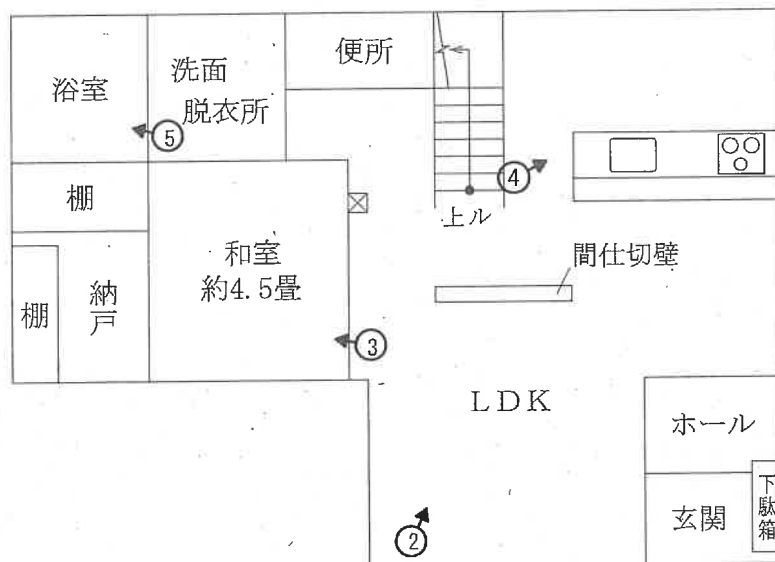
執行官加筆
評価人作成

概略間取図

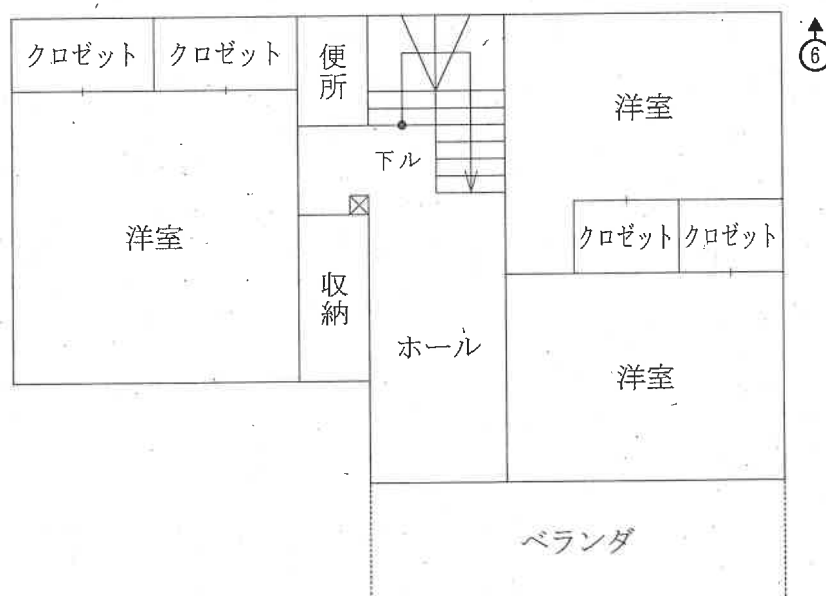
(S ≒ 1 : 100)



1階



2階



➡印は写真撮影位置、方向

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 7 年（ケ）第 97 号
令和 7 年 10 月 31 日 現地調査
令和 7 年 11 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

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,510,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 3,420,000 円
2(建物)	金 8,090,000 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	新潟市中央区弁天橋通一丁目 1509番1 宅地 168.45平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市中央区弁天橋通一丁目1509番地1 1509番1 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 62.82平方メートル 2階 56.67平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の南側2mが私道に供されている。また、西側にスチール物置(動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)		

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信越本線「新潟」駅の南方、道路距離にして約2.1kmに位置し、新潟交通「原の台」バス停まで約360mである。
付近の状況	近隣地域は、新潟駅から新潟亀田ICに通じる通称「弁天橋通」の東側背後地に位置し、戸建住宅を中心にアパート等の混在する地域である。地域内は行止り道路も多いが、利便施設等との接近性も良好であることから、生活利便性は良好な地域である。
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 市街化区域 用 途 地 域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 無し
画 地 条 件	物件1土地(道路部分を除く)は、南側が接道する、間口約12m、奥行約12mのほぼ正方形の中間画地で、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、南側が道路提供部分を含む幅員約4mの私道(位置指定道路)に接道している。(建築基準法42条1項5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建物の敷地及び公衆用道路として利用されている。 隣接地は、ほぼ戸建住宅として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 有り 下 水 道 有り
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18年6月3日新築 経 過 年 数 約19年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ステンレス鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 天 井 クロス等 内 壁 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備、エコキュート そ の 他 太陽光発電システム、オール電化住宅
床面積(現況)	1階 62.82㎡、2階 56.67㎡、延べ 119.49㎡(登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状態	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・北側の外壁の一部(浴室周辺)が汚れている。 ・屋根上に太陽光発電システム(容量3kw)が設置されているが、建物新築時に設置したもので、費用は住宅ローンに含まれているとのこと。また、現在も稼働しているが、発電効率は落ちているとのことである。

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	93,600	0.86	168.45	0.8	10,850,000

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。

地価公示標準地「新潟中央(公)ー12」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 97,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \div & 93,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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、街路条件等を考慮 +5

イ 個別格差 : 道路負担(約24㎡)を考慮 ▲0.14

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数等を考慮 ▲0.2

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	191,000	119.49	24.5	5,590,000

ウ 現価率

経過年数 約19年、経済的残存耐用年数 10年、観察減価率 35%、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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} / (\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 35\%)$$

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	10,850,000	0.55	法定地上権	5,970,000

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	10,850,000	－ 5,970,000		1.0	0.7	3,420,000
2	5,590,000	＋ 5,970,000		1.0	0.7	8,090,000
一括価格（合計）						11,510,000

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 地価公示標準地「新潟中央(公)－12」

所 在 : 新潟市中央区弁天橋通2丁目950番9
(弁天橋通2－28－5)

価 格 : 97,500円/㎡

位 置 : JR信越本線「新潟」駅まで道路距離約2.8kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

街 路 条 件 : 南東側約6.5mの舗装市道に接面

用途指定等 : 市街化区域、第1種住居区域
(建ぺい率60%、容積200%)

地域の概要 : 一般住宅、アパート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 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 概略間取図

6 土地建物位置関係図

以上

位置図



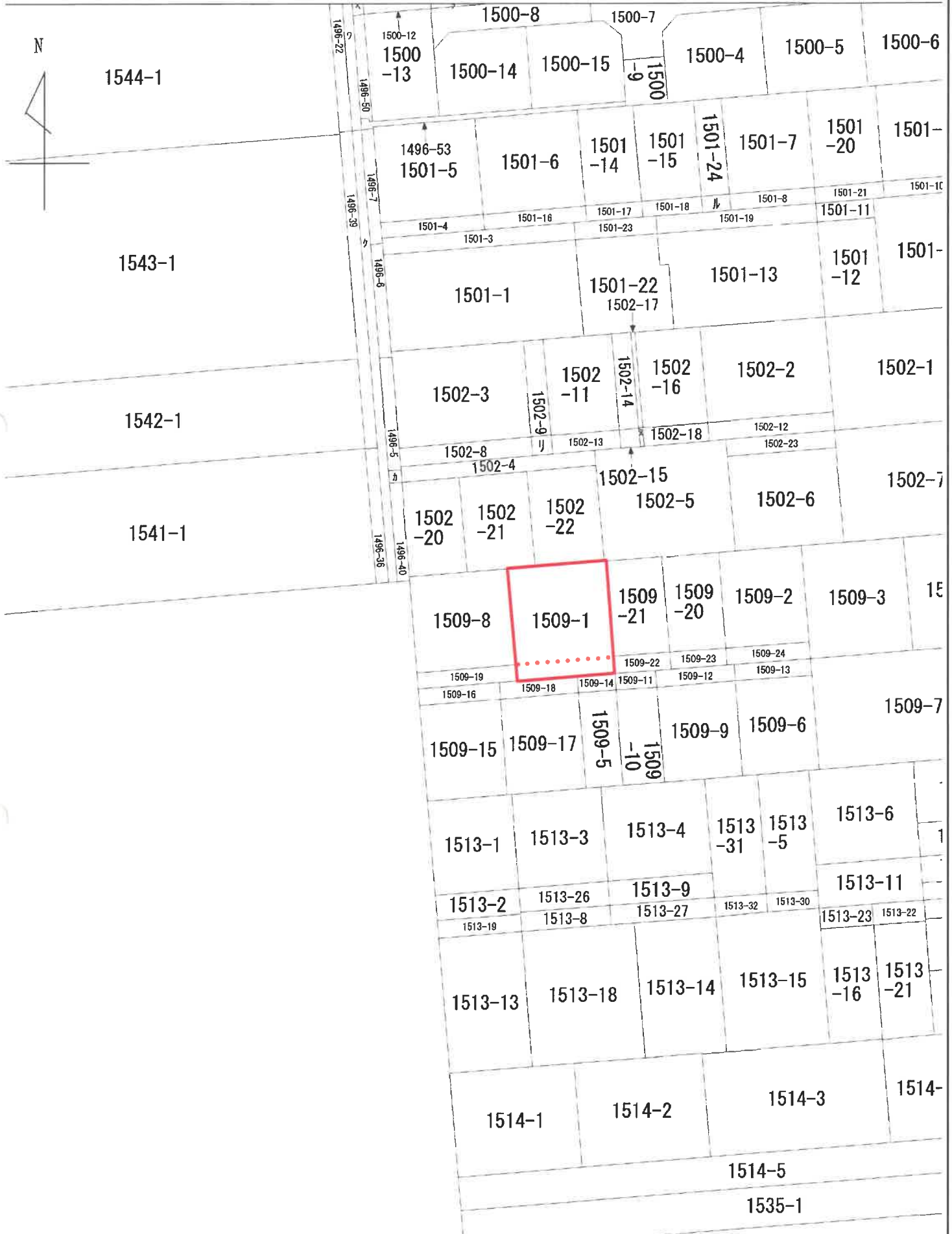
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000

公 図 写

イ 1456-20 ハ 1487-18 ホ 1496-13 ト 1496-42 リ 1502-10 ル 1501-25
 □ 1456-23 ニ 1496-12 ヘ 1496-21 チ 1496-43 ス 1502-19 っ づ く



登記年月日：昭和48年7月16日

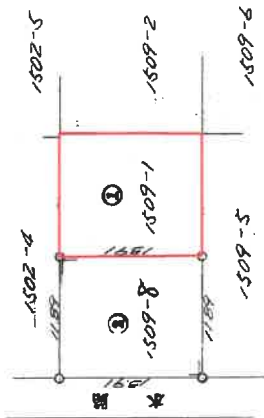
366708 前1509-1 後新同一

地番 1509-1, 1509-8

土地の所在 新潟市越後区山手原の台... 井天満通1丁目

地積測量図

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



求積計算

③ 1321 X 11.29 = 1483.3099
① 333.84 - 1483.3099 = 1483.8601

(日調連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成48年7月16日登記

登記年月日：平成18年8月9日

077287

家屋番号 1509番1

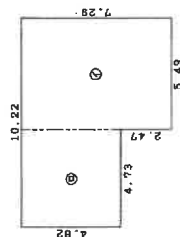
建物図面

各階平面図

建物の所在 新潟市弁天橋通一丁目 1509番地1

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市中央区]に変更

1 階

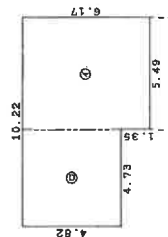


求積表

① 5.49 x 7.28 = 40.0221
② 4.73 x 4.82 = 22.7986
合計 62.8207

床面積 62.82 m²

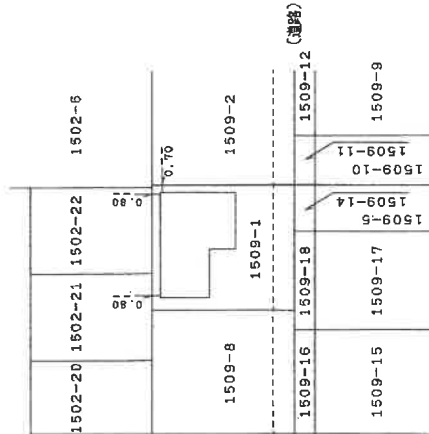
2 階



求積表

① 5.49 x 6.17 = 33.8733
② 4.73 x 4.82 = 22.7986
合計 56.6719

床面積 56.67 m²



作成者

平成18年8月9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和48年8月9日登記

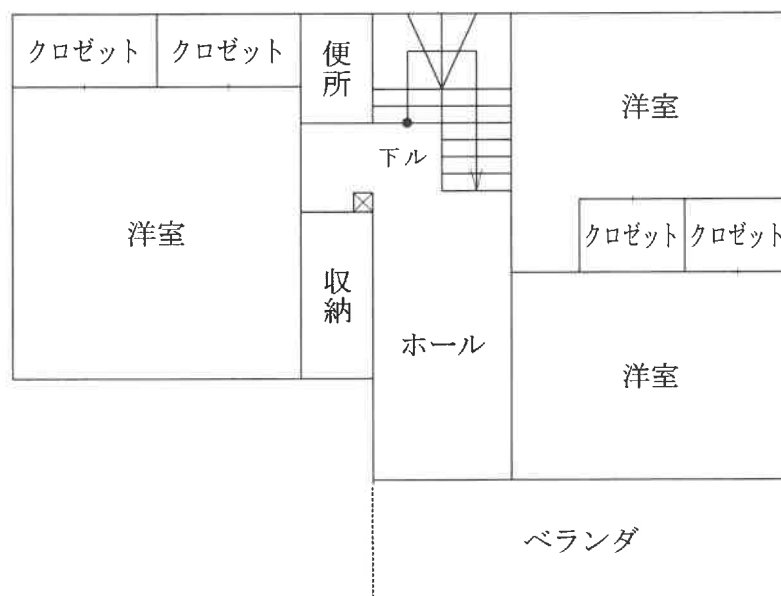
概略間取図 (S ≒ 1 : 100)



1階



2階



土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 100)

