

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 | 新潟市江南区船戸山一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区船戸山一丁目 1 3 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 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 7 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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 | 新潟市江南区船戸山一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区船戸山一丁目 1 3 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 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 7 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 5 平方メートル |





令和7年(ケ)第77号
令和7年9月26日受理
令和7年10月21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 | 新潟市江南区船戸山一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区船戸山一丁目 1 3 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 5 番 6 |
| | 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 7 . 7 5 平方メートル
2 階 5 7 . 2 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市江南区船戸山1丁目6番12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 ☐ 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	2階北側の洋室は、在室者がいたので写真撮影を行わなかった。	
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

(関係人の陳述等用)

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。 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。 Bは亡父である。Bが存命であった当時、私が同人に対し地代を支払っていたということはない。 オール電化の住宅である。給湯器が故障しがちである。LDKの床に軋み音がする。能登半島地震の後、キッチンの天井付近に軋み音がするような気がする。

(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30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1日 (水) 10 : 51 - 10 : 59	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10月1日 (水) 11 : 47 - 11 : 53	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6日 (月) 9 : 03 - 9 : 05	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10日 (金) 9 : 27 - 9 : 50	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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



請求部分	所在地 新潟市江南区船戸山一丁目				地番	1355番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は 番号は記号		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					備考 年月日 (原図)			補記事項	方位不明

公用

登記年月日：平成8年4月5日

404014

前1355-1 後新堀

地積測量図

地番 1355-1-5-6

土地の所在 中瀬郡豊田町船戸山1丁目

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

座標求算表

地番	① 1355-1	② 1355-5	③ 1355-6
測点	Xn	Xn	Xn
20	108.867	109.920	108.867
K1	107.446	107.393	107.446
K2	107.356	107.356	107.356
K3	99.365	114.421	99.365
K4	98.188	119.079	98.188
K5	98.089	122.463	98.089
16	107.274	121.572	107.274
併面積	131.303016	132.323016	131.303016
地積	66.16 m ²	66.16 m ²	66.16 m ²

地番	② 1355-5	③ 1355-6
測点	Xn	Xn
K7	120.505	120.505
K8	101.007	101.007
K9	100.660	109.298
K10	99.365	114.421
K11	107.167	115.856
20	108.867	114.824
19	109.137	114.948
18	109.256	114.302
17	120.380	116.078
21	120.329	115.075
併面積	268.994277	268.994277
地積	132.49 m ²	132.49 m ²

(物件1)

地番	③ 1355-6
測点	Xn
23	120.609
K6	102.410
K4	101.007
K7	120.505
25	120.564
併面積	331.015211
地積	165.50 m ²

地積計 364.1665320

⑥石杭 ⑦金属杭 ⑧コンクリート杭 ⑨合成樹脂杭 ⑩鉄線杭

作製者

(平成8年3月27日作成)

申請人

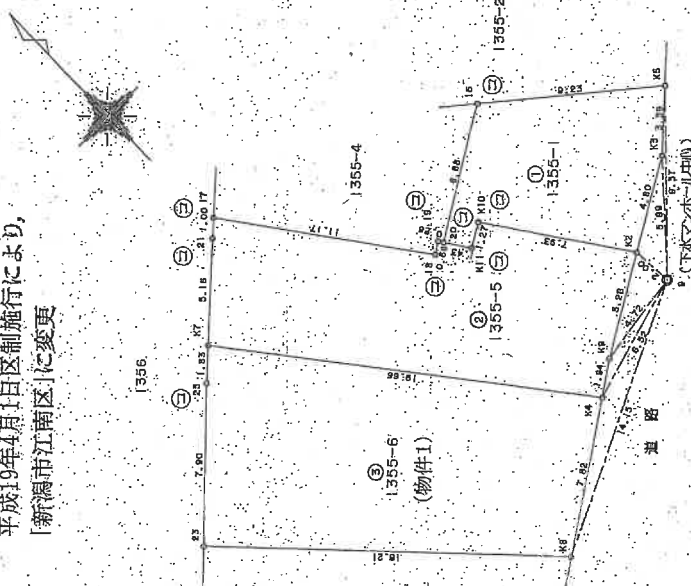
縮尺 1/250

新潟地方技術局備付図面写真
(執行部加筆)

A3版をA4版に縮小

新潟県土地家屋調査士会

平成8年4月5日



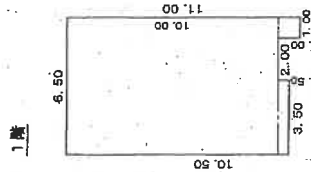
登記年月日：平成22年3月16日

各階平面図

家屋番号 1355番6

建物図面

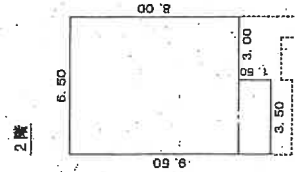
建物の所在 新潟市江南区船戸山一丁目1355番地6



求積差

6.50	X	10.00	=	65.0000
1.00	X	1.00	=	1.0000
3.50	X	0.50	=	1.7500
			計	67.7500

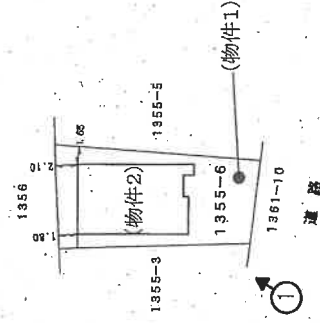
床面積 67.75 m²



求積差

6.50	X	8.00	=	52.0000
3.50	X	1.50	=	5.2500
			計	57.2500

床面積 57.25 m²



印は写真撮影位置、方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成22年3月16日登録

平成22年3月16日登録

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加筆)

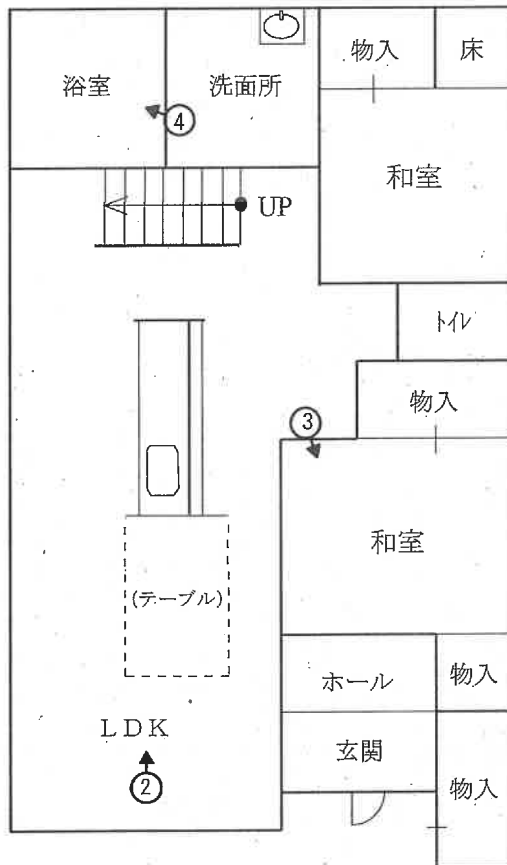
A3版をA4版に縮小

間取図 (概要)

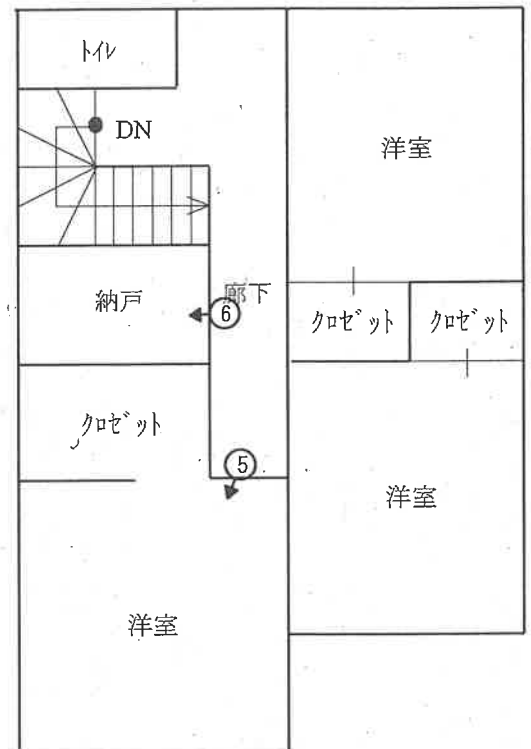
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



➡印は写真撮影位置、方向

評価人作成
執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 7 7 号
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査
令和 7 年 10 月 30 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,410,000円
物件2（建物）	金6,720,000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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市江南区船戸山一丁目 1355番6 宅地 165.50㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区船戸山一丁目135 5番地6 1355番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：67.75㎡ 2階：57.25㎡	
特記事項			
特に無し。			

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信越本線「亀田」駅の南西方、道路距離約1,100m、 バス停「亀田仲町」の北西方、道路距離約400mに位置する。	
付 近 の 状 況	亀田大通りの背後に位置する既存の住宅地域で、一般住宅を中心に共同住宅、空地等が混在している。近くに公園があり住環境は良好であるが、狭めの入り組んだ道路が多く車両の通行、行き違いの困難な場所が多い。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 日影規制あり
画 地 条 件	間口約7.8m×奥行約19mのほぼ台形状の宅地。 地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接 面 道 路	南東側が幅員約2.6mの市道「亀田1-61号線」に接面する（建築基準法第42条2項道路）。私道負担部分約5.46㎡（ $(4\text{m}-2.6\text{m})/2 \times 7.8\text{m}$ ）。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅、共同住宅、空地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有（前面道路より引込） 都市ガス 有（前面道路に配管有） 下 水 道 有（前面道路より引込）	
特 記 事 項	駐車スペース有	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築等年月日（登記上） 平成22年3月8日新築 経過年数 新築後約15.6年 経済的残存耐用年数 6.4年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス張り 外 天 井：クロス 外 床 ：フローリング 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階：67.75㎡ 2階：57.25㎡ 計：125.00㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5LDK＋納戸
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	建物は築後約15.6年経過しているが、LDKの壁等の一部にシミ、汚れ、穴あきが見られ、床に軋み音がするなど、保守状況は経年に比してやや劣る状態にある。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	オール電化住宅。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

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	43,300	1.01	165.50	0.95	6,880,000

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、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟江南－10」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,000\text{円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 & \approx & 43,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の個別格差 方位（北）±0

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 +12

イ 個別格差率：方位（南東）+4 要私道負担▲3 計+1

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率である。現況建物の規模、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では5%と査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

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及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	170,000	125.00	0.29	6,160,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約15.6年、経済的残存耐用年数6.4年、観察減価率10%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}6.4\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}15.6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}6.4\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}10\%) \\ &\approx 0.29 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	6,880,000	0.50	法定地上権	3,440,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	6,880,000	－ 3,440,000	－	1.00	0.70	2,410,000
2	6,160,000	＋ 3,440,000	－	1.00	0.70	6,720,000
一括価格 (合計)						9,130,000

ウ 占有減価補正 : 不要。

エ 市場性修正率 : 特に不要。

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示標準地：新潟江南－10

所 在：新潟市江南区船戸山5丁目294

(住居表示：船戸山5－1－7)

価 格：48,000円/㎡

位 置：JR信越本線「亀田」駅の南西方約1,300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：130㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北4.5m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



最寄駅

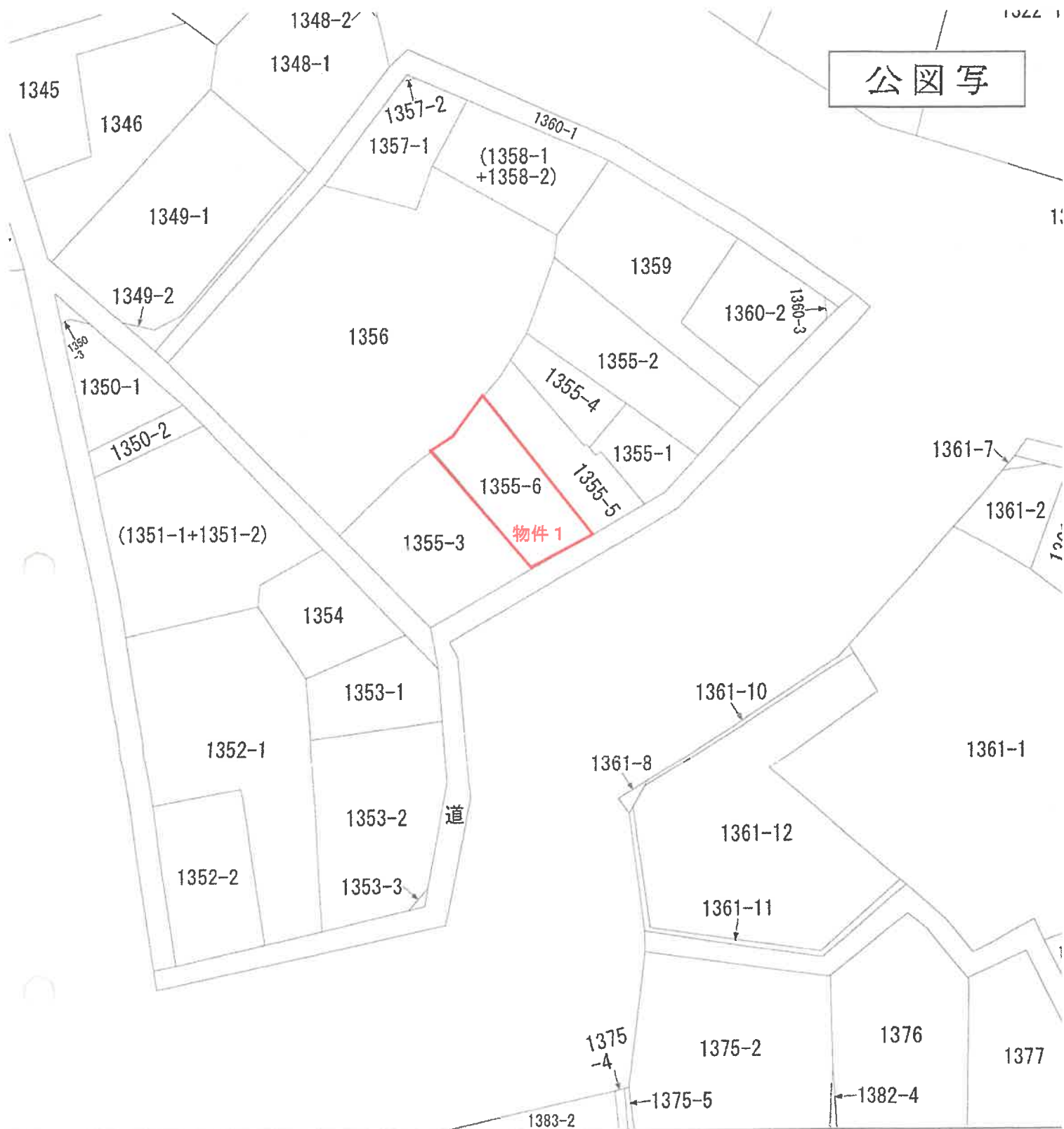
対象不動産

公示地

S = 1:10,000

新潟市役所「白図」

城



公図写

は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S=1:600



地番区域見出



新潟市江南区船戸山一丁目

地 番 1355番6

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

登記年月日：平成八年四月五日

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7年8月25日 新潟地方方法務局

登記官

※A3からA4に縮小

401014

前1355-1 後・新 同一

地積測量図

地番 1355-1-5-6

土地の所在 中津波番地町船戸山1丁目

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

逐段求積表

地番	① 1355-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
20	108.867	114.883	21.483121	
K11	107.461	114.624	-194.860800	
K10	107.167	115.856	-937.970176	
K2	99.365	114.421	-1027.386159	
K3	98.188	119.079	-151.944804	
K5	98.089	122.463	1112.698818	
16	107.274	121.572	1310.303016	
		各面積	132.323016	
		面積	66.1615080	
		地積	66.16 m ²	

地番	② 1355-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K7	120.505	109.920	-2124.973440	
K4	101.007	107.393	-2131.214885	
K9	100.660	109.298	-179.467316	
K2	99.365	114.421	744.537447	
K10	107.167	115.856	937.970176	
K11	107.461	114.624	194.860800	
20	108.867	114.883	192.943908	
19	109.137	114.948	46.094148	
18	109.268	114.302	1275.953226	
17	120.300	116.078	1285.099538	
21	120.339	115.075	23.590375	
		各面積	264.994777	
		面積	132.4973885	
		地積	132.49 m ²	

地番	③ 1355-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
23	120.609	100.190	-1818.849260	
K6	102.410	99.702	-1954.358604	
K4	101.007	107.393	1943.276335	
K7	120.505	109.920	2149.705440	
25	120.564	108.090	11.241360	
		各面積	331.015271	
		面積	165.5076355	
		地積	165.50 m ²	

總計 364.1665320

③石坑・④金沢橋・⑤コンクリート柱・⑥金沢橋・⑦金沢橋

作製者

8年3月27日作成

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会



各階平面図	家屋番号	1355番6	建物図面
-------	------	--------	------

房屋编号 1355番

新潟市江南区船戸山一丁目1355番地6



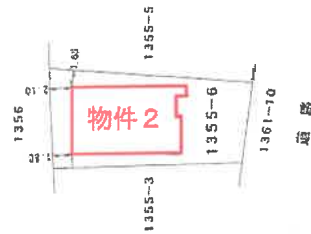
6.50	X	10.00	=	65.0000
1.00	X	1.00	=	1.0000
3.50	X	0.50	=	1.7500
			BT	67.7500

諸

床面積 67.75 m²

6.50	x	8.00	=	52.0000
3.50	x	1.50	=	5.2500
				<u>57.2500</u>

13

床面積 57.25 m²

作者

● 製作 ●

箱尺 1/250

人請中

1500

22-0-44

請求番号 33-1

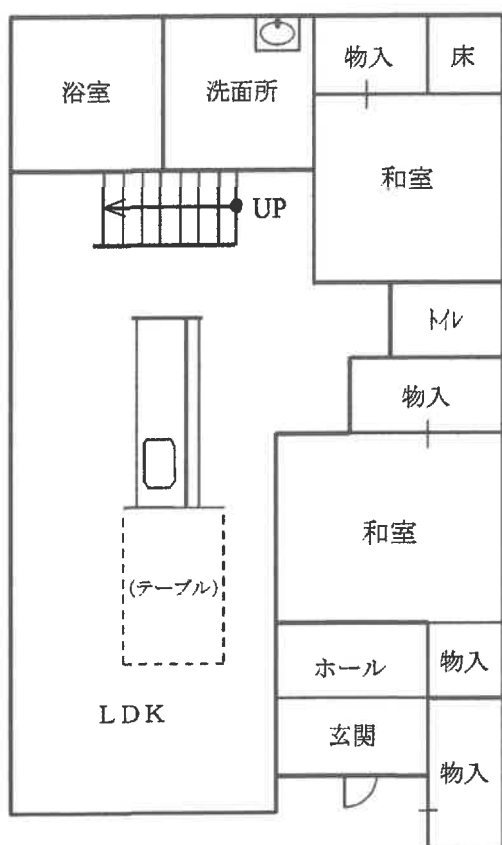
※A 3 から A 4 に縮小

間取図 (概要)

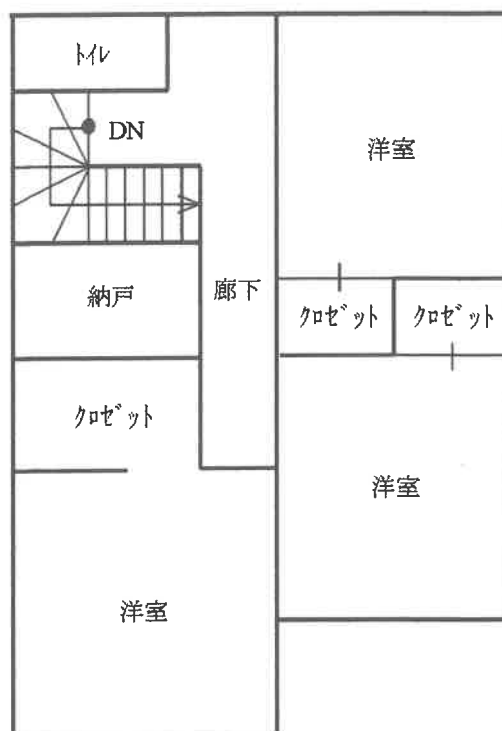
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成