

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, 170, 000 3, 336, 000	一括	834, 000	40, 486	0
1	1, 870, 000				
2	2, 300, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区和泉字扇田 |
| | 地 番 | 9 9 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 3 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 新潟市南区和泉字扇田 9 9 0 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 0 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 2 4 平方メートル
2 階 6 3. 6 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 0. 2 4 平方メートル
2 階 約 7 4. 6 2 平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7年11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(共有者)らが占有している。

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 | 新潟市南区和泉字扇田 |
| | 地 番 | 990番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.33平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市南区和泉字扇田990番地11 |
| | 家屋 番号 | 990番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.24平方メートル
2階 63.62平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-------------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約110.24平方メートル
2階 約74.62平方メートル |
|--|-------|-------------------------------------|





令和7年(ケ)第71号
令和7年10月16日受理
令和7年11月**12**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 新潟市南区和泉字扇田
地 番 990番11
地 目 宅地
地 積 234.33平方メートル

2 所 在 新潟市南区和泉字扇田990番地11
家屋 番号 990番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.24平方メートル
2階 63.62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Aとその他の者Bが本土地上に下記建物を共有し、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	隣地所有者等 990番1 公衆用道路 84.4㎡ 所有者 白根市			
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: 1階 約110.24㎡ 2階 約74.62㎡			
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(共有者) ☐ 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	1階廊下で床がたわむ箇所がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())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

(3 枚目)

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2は私と姉のBが居宅として使用している。第三者は使用していない。物件1は私の所有で物件2は私とBとの共有であるが、きょうだいであり地代などはもらっていない。なお、平成17年6月当時物件2は私と亡母Cの共有であったが、同じく亡母からも地代などはもらっていなかった。
☒ B (所有者)	上記はそのとおりである。なお、物件2は建てた当時から現在の形状であった。また、経年劣化により床がたわんだりする。

(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)

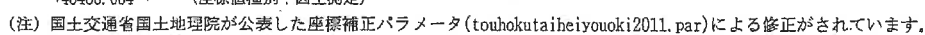
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月17日 (金) 11:45-12:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月21日 (火) 13:10-13:30	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年10月21日 (火) 13:55-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年10月21日 (火) 14:25-14:35	市税事務所資産税第2分室 (新潟市役所潟東出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年10月27日 (月) 14:00-14:05	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
7年11月8日 (土) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
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

(5 枚目)

A 3をA 4に縮小

+46611.084



請求番号：8-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成11年9月3日

358 475

4'23-1-3

各階平面図

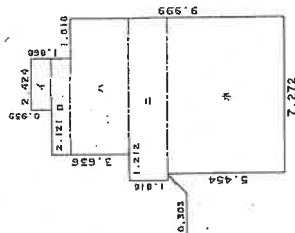
家屋番号 990-11
新潟市

建物図面

建物の所在 白根市大字和泉寺廻田 990番地11

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

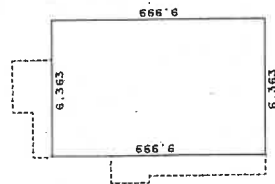
1 階



求積表

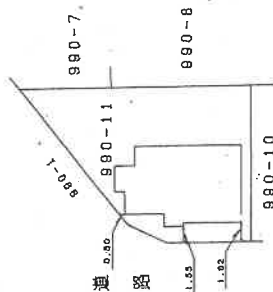
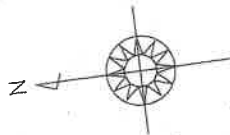
イ	0.959	X	2.424	=	2.324616
ロ	0.909	X	4.545	=	4.131405
ハ	2.727	X	6.363	=	17.351901
ニ	1.818	X	7.575	=	13.771350
ホ	5.454	X	7.272	=	39.661488
合計					77.240760
床面積					77.24 ㎡

2 階



求積表

9.999	X	6.363	=	63.623637
床面積				63.62 ㎡



作製者

9月 / 日作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

101499

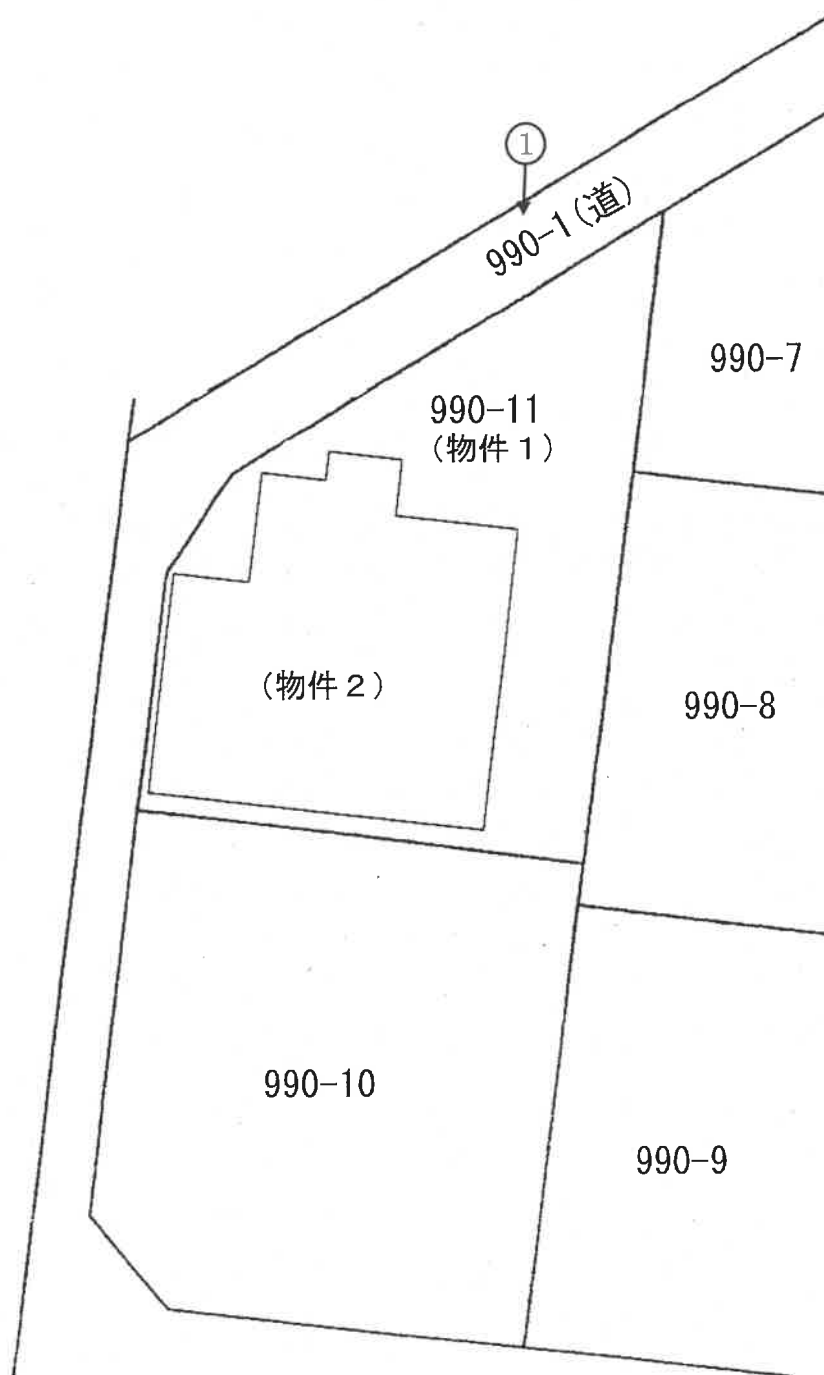
昭和・平成11年 9月3日登記

土地建物位置関係図（概略）

S = 1/250



←○印は写真撮影位置，方向



(評価人作成)

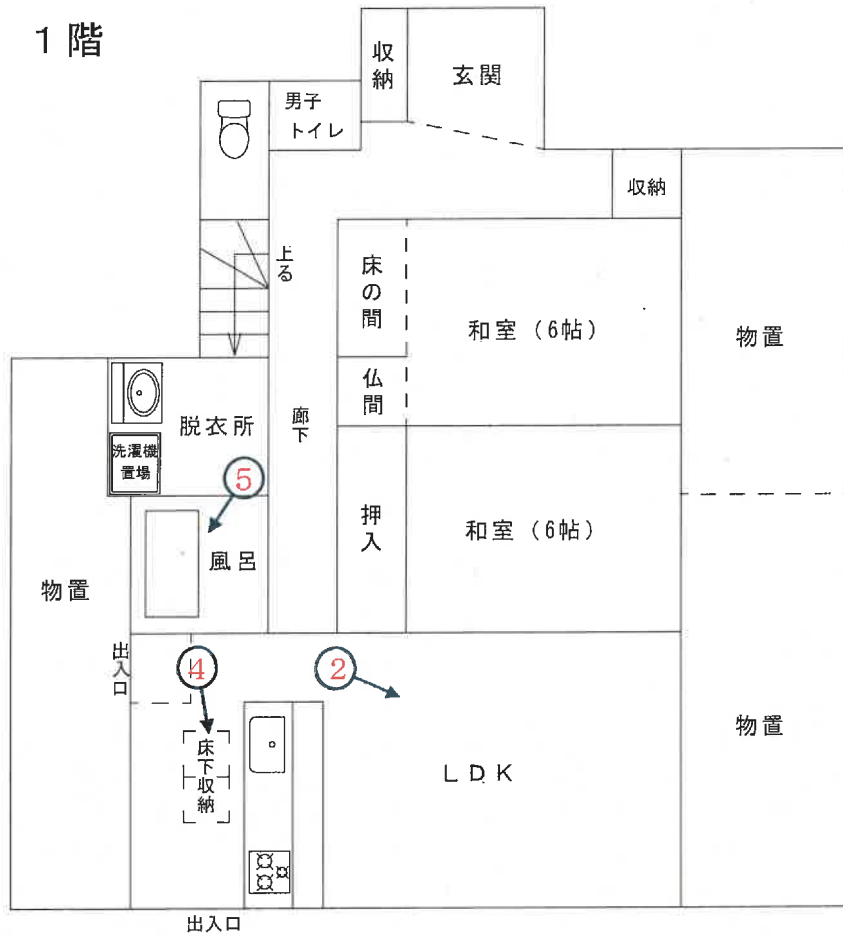
間取図

S=1/100

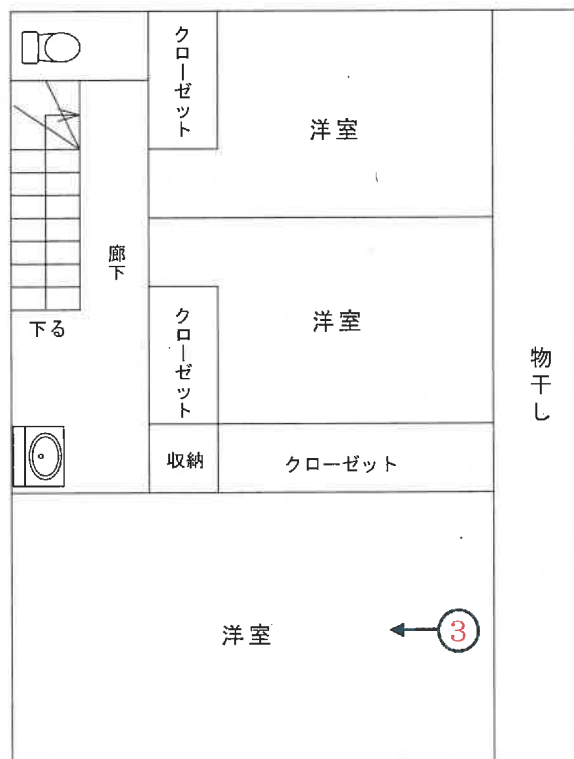


←○印は写真撮影位置，方向

1 階



2 階



(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71号
令和7年11月 8日 現地調査
令和7年11月20日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等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等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、求めるべき価格は、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 5 8 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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	新潟市南区和泉字扇田	
	地 番	9 9 0 番 1 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 4. 3 3 平方メートル	
2	所 在	新潟市南区和泉字扇田 9 9 0 番地 1 1	
	家屋番号	9 9 0 番 1 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 7 7. 2 4 平方メートル 2 階 6 3. 6 2 平方メートル	1 階 約 110.24 m ² 2 階 約 74.62 m ²

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）

位置・交通	最寄駅ＪＲ信越本線「矢代田」駅の西約８km（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通観光バス「小林小学校前」の北西約３００m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、市街化調整区域内に造成された小林小学校に隣接する戸建住宅地域で、周辺には農地（田）が広がる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 ——— ７０％ ２００％ ——— 「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」による既存集落区域に該当
画地条件（規模、形状等）	北西側間口約１８.５m、奥行約１０～２１.５m、規模約２３０㎡の略台形、平坦な画地である。	
接面道路の状況	北西及び西側が幅員約６mの舗装市道（建築基準法第４２条１項１号に該当）に略等高接面する。 なお、２つの市道の内角が１２０度を超えることから、建築基準法の角地には該当しない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１は、物件２の敷地として利用されている。 隣地はいずれも住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし	
特記事項	・物件１と物件２は、一部共有者を異にするが、両者の間に地代の授受は見られない。	

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 平成11年8月31日新築 経 過 年 数 約26年 経済的残存耐用年数 0年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 和壁、クロス等 天 井 合板、クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 ——— その他 ———
床面積（現況）	1階 110.24㎡（概測面積） 2階 74.62㎡（概測面積） 延 184.86㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5LDK
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者2名が居宅として使用している。
特 記 事 項	・1階廊下で床がたわむ箇所がある。 ・喫煙により、壁、天井等が変色している。 ・2階物干し部屋は、新築当初より存在したベランダに窓を設置したものと推測される。

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について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	20,400	0.95	234.33	0.98	4,450,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 南(県)－4

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 27,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{135} \div & & & & 20,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格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：なし

◇地域格差：環境条件 ＋35%

イ 個別格差 形状－5%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮 －2%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮した。

現価率は、建物の現況及び築年数等を考慮し、5%と判定した。

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	162,000	184.86	0.05	1,500,000

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、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ÷ウ
1	4,450,000	0.40	法定地上権	1,780,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）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	4,450,000	-1,780,000	1.0	1.0	0.7	1,870,000
2	1,500,000	+1,780,000	1.0	1.0	0.7	2,300,000
一括価格（合計）						4,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2評価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

地価調査（南（県）－4）

所 在	新潟市南区和泉字家西409番27
価 格	27,600円/m ²
位 置	JR信越本線「矢代田」駅の北西方、道路距離約7km に位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	229m ²
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	北側6m市道に接面
用 途 指 定 等	市街化区域 第一種住居地域 (建蔽率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
3. 土地建物位置関係図
4. 各階平面図
5. 建物間取図

以 上





+46486.084 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

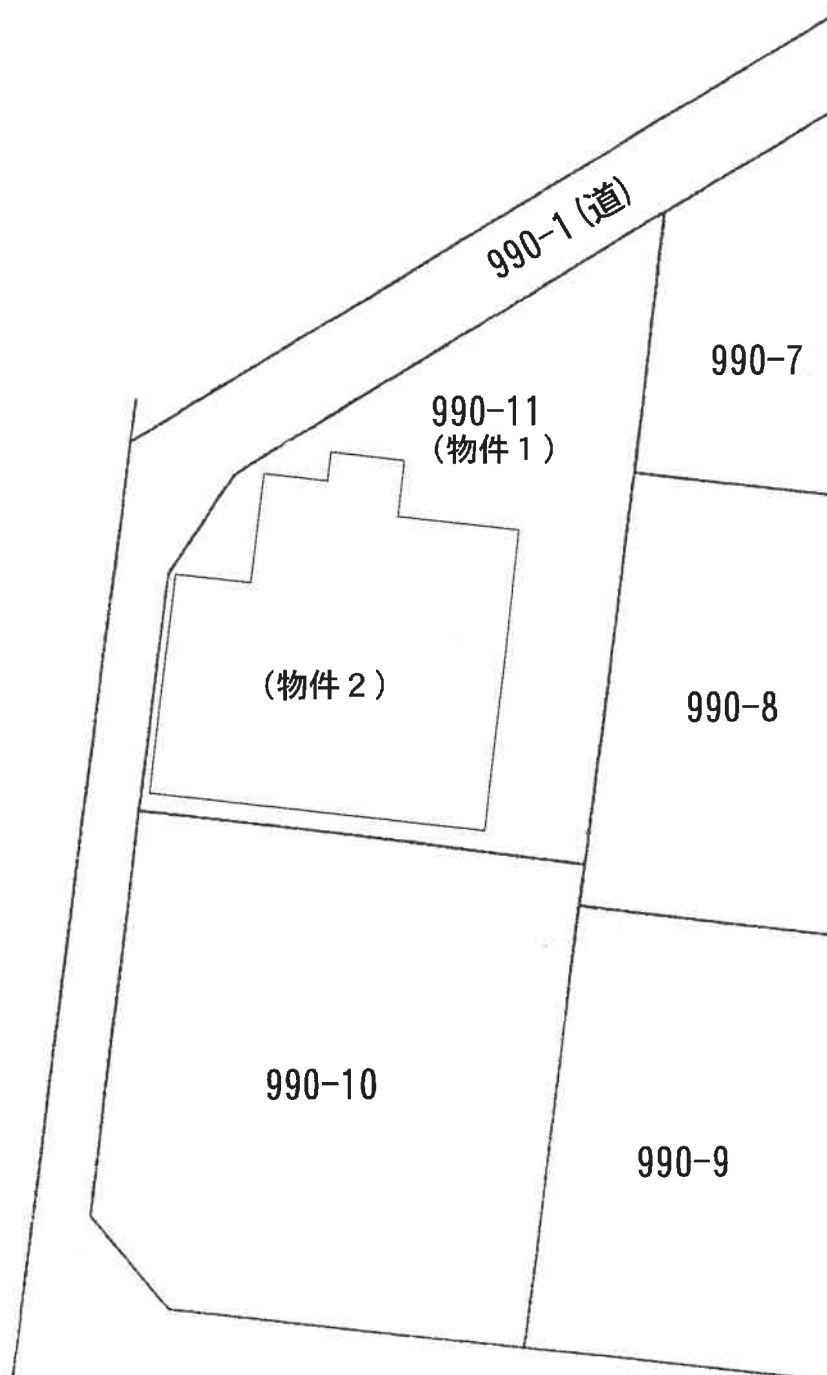


請求部	所在	新潟市南区和泉字扇田				地番	990番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成2年1月			備付年月日(原図)				補記事項		

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

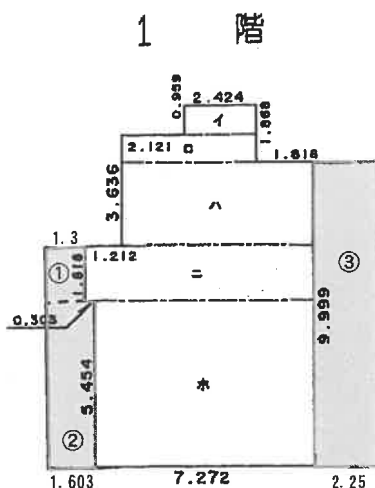
S = 1/250



(評価人作成)

各階平面図 (評価人加筆)

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。
(新潟地方法務局新津支局管轄)
令和7年7月7日 新潟地方法務局長岡支局

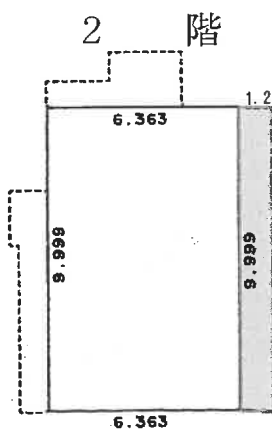


求積表

イ	0.959	X	2.424	=	2.324616
ロ	0.909	X	4.545	=	4.131405
ハ	2.727	X	6.363	=	17.351901
ニ	1.818	X	7.575	=	13.771350
ホ	5.454	X	7.272	=	39.661488
合計					77.240760
床面積					77.24 m²

増築部分 (着色部分) ①1.818 × 1.3 = 2.3634
②5.454 × 1.603 = 8.742762
③9.999 × 2.25 = 22.49775
計 33.603912

1階合計床面積 77.24 + 約33 = 110.24m²



求積表

9.999	X	6.363	=	63.623637
床面積				63.62 m²

増築部分 (着色部分) 9.999 × 1.2 = 11.9988

2階合計床面積 63.62 + 約11 = 74.62m²

作製者

縮尺

1/250

(平成11年9月1日作製)

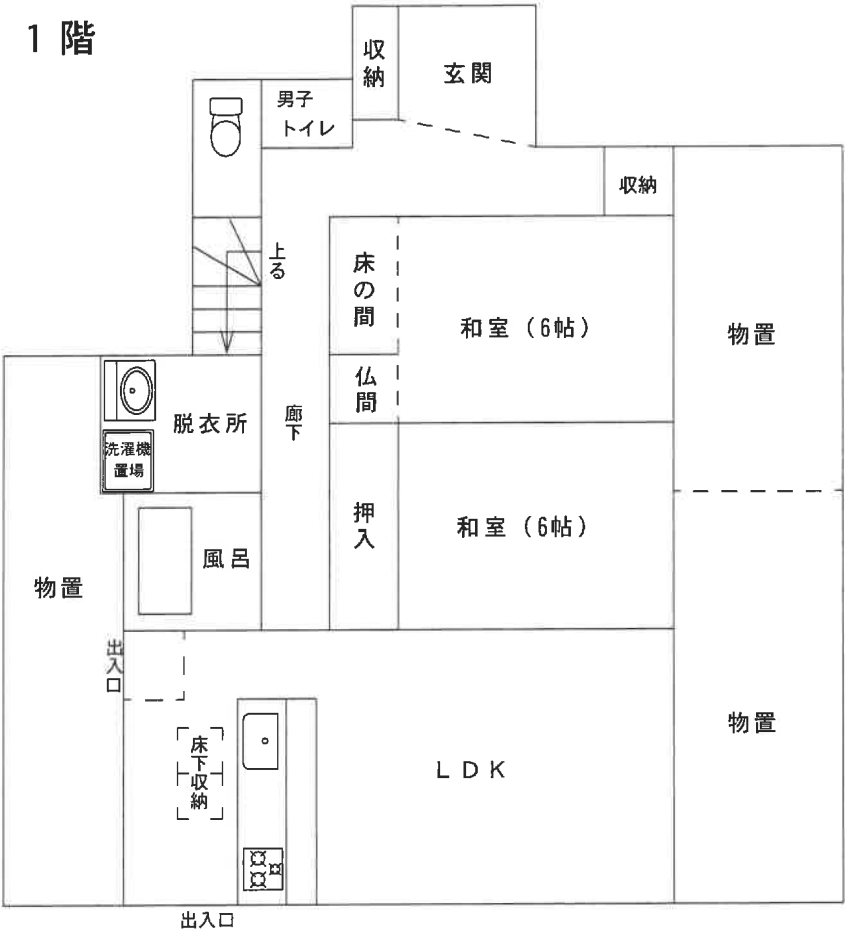
新潟県土

間取図

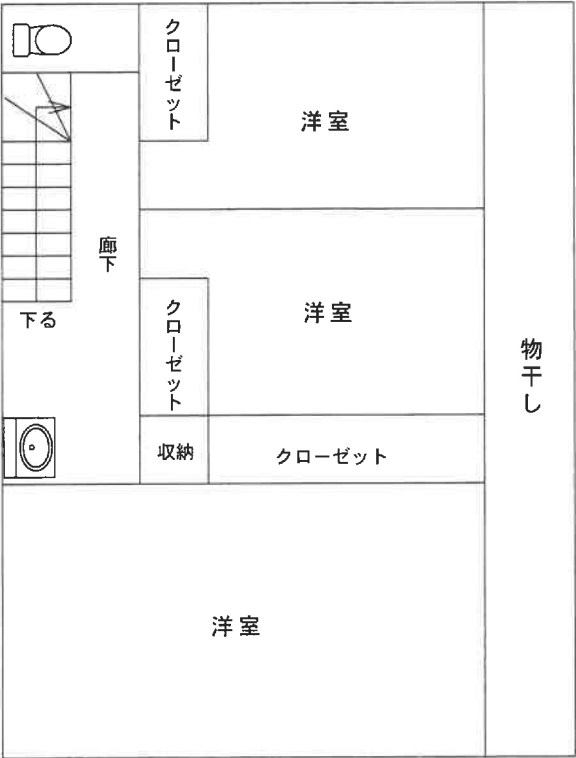
S = 1/100



1 階



2 階



(評価人作成)