

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 嶋 倉 賢

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	4,390,000 3,512,000	一括	878,000	30,055	48,197
1	1,880,000				
2	2,510,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区和泉字家西 |
| | 地 番 | 98番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区和泉字家西98番地6 |
| | 家屋 番号 | 98番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 51.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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】

本件債務者が占有している。

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 | 新潟市南区和泉字家西 |
| | 地 番 | 98 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区和泉字家西 98 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 98 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.00 平方メートル
2 階 51.00 平方メートル |





令和7年(ヌ)第26号
令和7年10月7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 | 新潟市南区和泉字家西 |
| | 地 番 | 98番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.30平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市南区和泉字家西98番地6 |
| | 家屋 番号 | 98番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 51.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおりに		
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	☒ 公図のとおりに ☐ 地積測量図のとおりに ☐ 建物図面(各階平面図)のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに ☐		
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」のとおりに		
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」のとおりに)		
その他の事項	カーポートが設置されている。また物置(動産)がある。		
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:		
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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおりに		
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」のとおりに)		
その他の事項	廊下や台所の床でたわむ箇所がある。また床にゴミが散乱していたり浴槽にカビが生えているなど全体的に汚損が見られた。		
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)のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおりに

(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 (債務者)	物件2は私が居宅として使用している。第三者は使用していない。廊下や台所の床でたわむ箇所がある。

(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8日 (水) 15:00-15:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月10日 (金) 11:20-11:35	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年10月10日 (金) 12:50-13:05	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10日 (金) 13:15-13:30	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17日 (金) 12:05-12:15	物件所在地	外観調査、連絡文書の状況確認 (無し)
7年10月21日 (火) 14:10-14:15	物件所在地	外観調査
7年10月22日 (水) : - :	一種郵便	債務者に立入調査日時通知書送付
(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 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

(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30日(木) 9:35-10:40	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

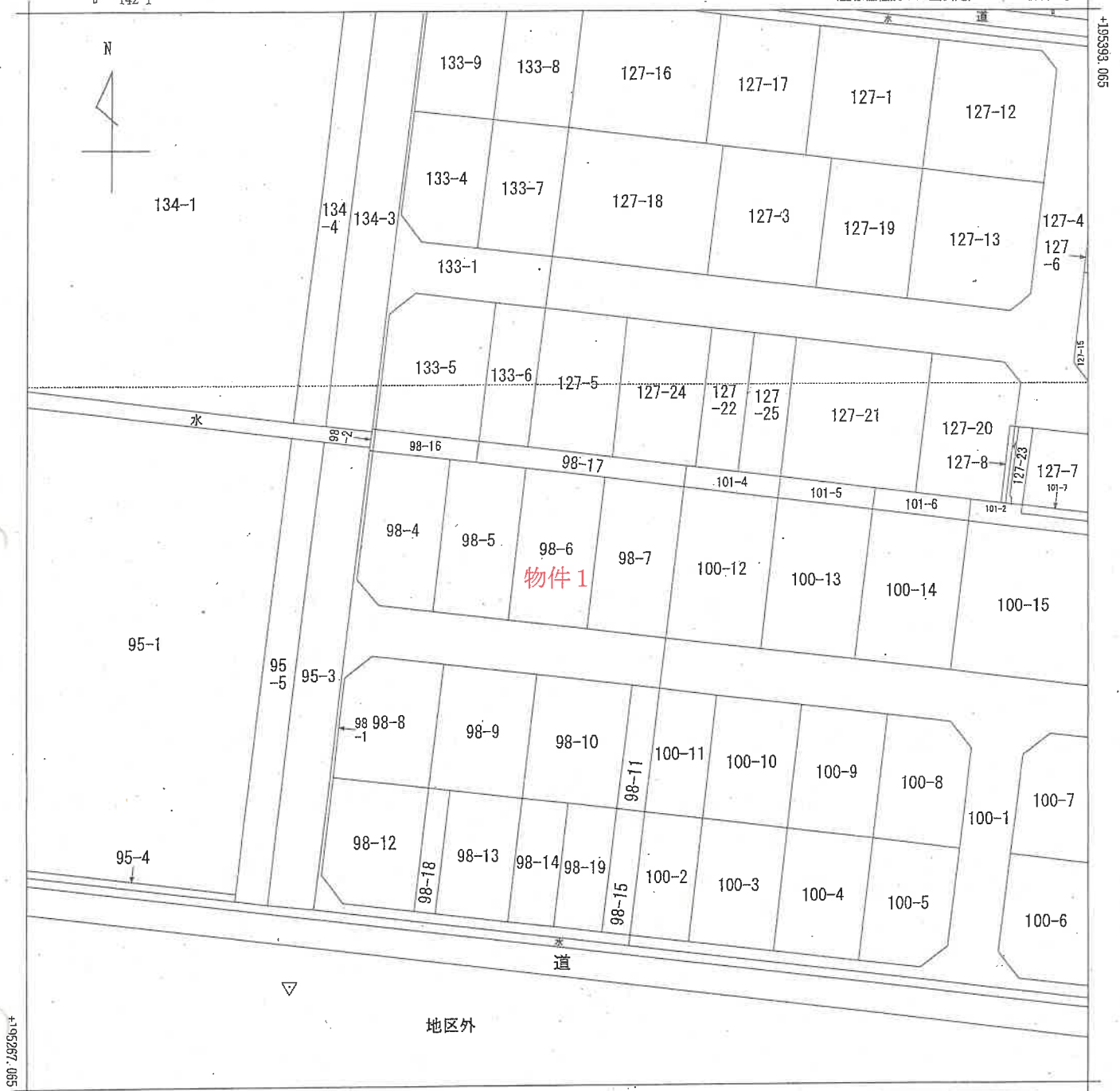
新潟地方法務局新津支局備付図面

A3をA4に縮小

1 127-9
0 142-1

(座標値種別：図上測定)

+46682.327



+46557.327

(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。

地番
区域見出

和泉

請 求 部 分	所 在	新潟市南区和泉字家西					地 番	98番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 是 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成2年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成7年5月8日

4

各階平面図 建築物図面

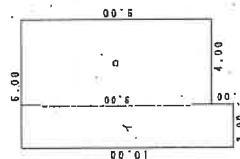
家屋番号 98番6

新潟市

建築物の所在 白根市大字和泉李家西98番地6

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

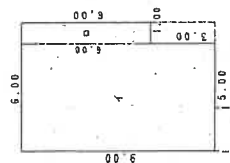
1 階



求積表

イ	10.00 X 2.00	= 20.0000
ロ	9.00 X 4.00	= 36.0000
合計		56.0000
床面積		56.00 m ²

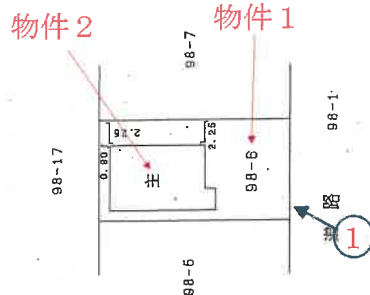
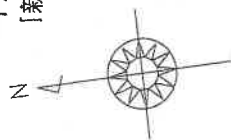
2 階



求積表

イ	9.00 X 5.00	= 45.0000
ロ	6.00 X 1.00	= 6.0000
合計		51.0000
床面積		51.00 m ²

←○印は写真撮影位置、方向



作製者

申請人

縮尺 1/250
(日作製)

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

101030

昭和・平成 7 年 5 月 8 日登記

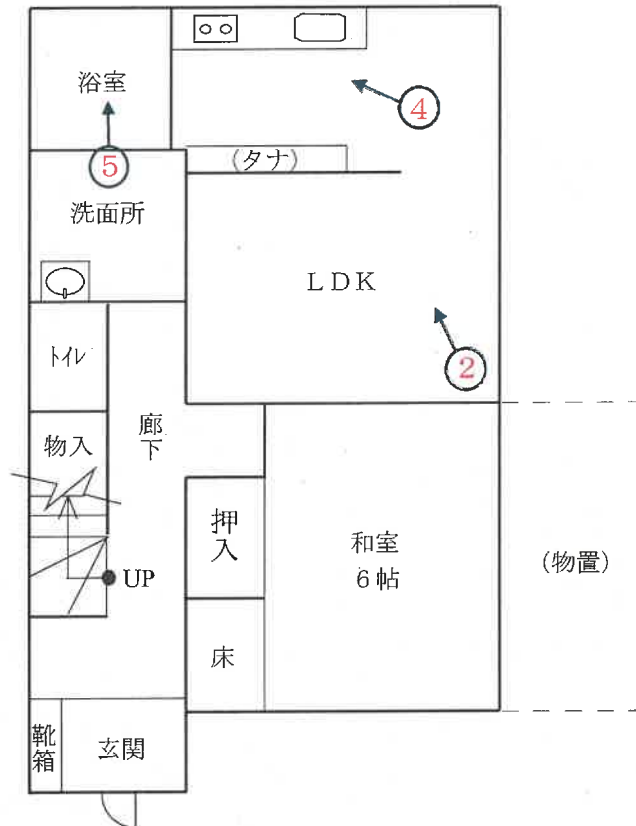
間取図 (概要)

←○印は写真撮影位置, 方向

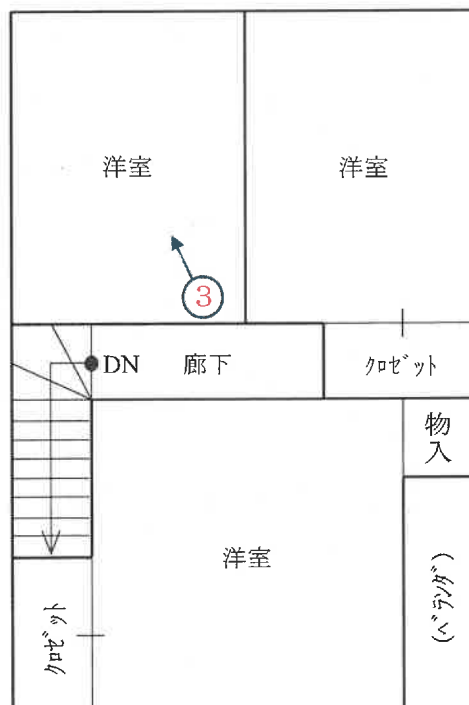
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年（ヌ）第 26 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 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4,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,880,000円
物件2（建物）	金2,510,000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	新潟市南区和泉字家西 98番6 宅地 165.30㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市南区和泉字家西98番地6 98番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階：56.00㎡ 2階：51.00㎡	
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	J R 信越本線「矢代田」駅の西方、道路距離約7,200m、バス停「白根第一中学入口」の南東方、道路距離約350mに位置する。	
付 近 の 状 況	白根地区中心部の東方に位置する区画整然とした住宅地域で、一般住宅を中心に小規模なアパート等も混在している。白根第一中学校、白根総合公園、商業施設「しろねカイトタウン」等に近接しており、住環境、利便性良好な住宅地として今後も推移すると予測される。	
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 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% 無し 日影規制あり
画 地 条 件	間口約9.5m×奥行約18mの長方形の宅地。 地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接 面 道 路	南側が幅員約6mの市道「白根1-322号線」（建築基準法42条第1項第1号）に接面する。	
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、共同住宅の敷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（〃） 下 水 道 無	
特 記 事 項	カーポート有（2台分）。 カーポートの東側部分の地盤面にひび割れが見られる。	

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6年11月14日新築 経過年数 新築後約31年 経済的残存耐用年数 2年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 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：56.00㎡ 2階：51.00㎡ 計：107.00㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK
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31年経過しており経年相応の劣化が進んでいる ほか、廊下・台所で壁紙のよごれ、剥がれや床のたわむ箇所があるなど、全体的に汚損が見られる。
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	特に無し。

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	27,600	1.03	165.30	0.95	4,460,000

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、県地価調査基準地と規(比)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。

地価調査基準地「南（県）－4」を規(比)準した価格

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

◇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：公示地の個別格差 標準的±0

◇地域格差：概ね地域格差無しと判定 ±0

イ 個別格差率：方位（南）＋3

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	168,000	107.00	0.10	1,800,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約31年、経済的残存耐用年数2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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= [\text{残価率5\%} + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数2年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約31年} + \text{経済的残存耐用年数2年})\}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率10\%}) \\ &\quad \approx 0.10\end{aligned}$$

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	4,460,000	0.40	法定地上権	1,780,000

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	4,460,000	－ 1,780,000	－	1.00	0.70	1,880,000
2	1,800,000	＋ 1,780,000	－	1.00	0.70	2,510,000
一括価格(合計)						4,390,000

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

地価調査基準地：南（県）－4

所 在：新潟市南区和泉字家西409番27

価 格：27,600円/㎡

位 置：JR信越本線「矢代田」駅の西方約7,000m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：ガス・水道

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（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

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

以 上

位置図



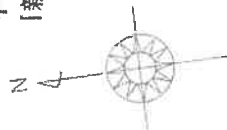
4

圖面階各

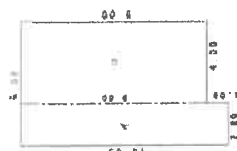
家屋番号	98番6	新潟市	白根町大字和泉字家西
建物の所在			

面
圖
物
建

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更



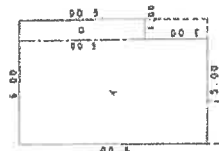
三十一



求積表

1	10.00	x	2.00	=	20.0000
2	5.00	x	4.00	=	36.0000
			合計		56.0000
			米面積		56.00 m ²

25



求積表

1	9.00	X	5.00	=	45.0000
2	6.00	X	1.00	=	6.0000
			合計		51.0000
			床面積		51.00 m ²



著作

(附註)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 格 王

新陽縣土地家屋調查士會

101030

昭和・平成 年 月 日 登記

箱尺 500

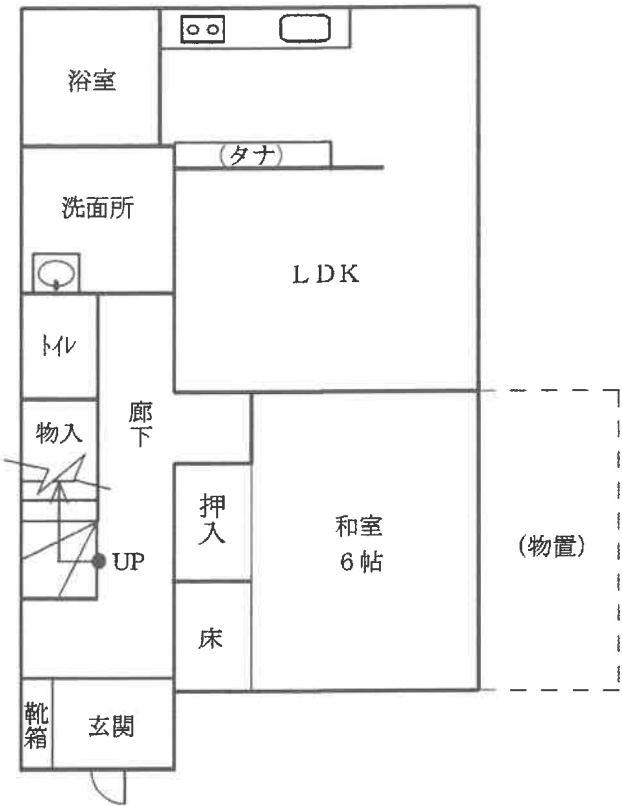
※A 3 から A 4 に縮小

間取図 (概要)

物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階

