

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	8,860,000 7,088,000	一括	1,772,000	46,028	12,423
1	2,330,000				
2	6,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区秋葉一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区秋葉一丁目 1 番地 1 9 9 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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 | 新潟市東区秋葉一丁目 |
| | 地 番 | 1番199 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区秋葉一丁目1番地199 |
| | 家屋 番号 | 1番199 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 61.27平方メートル |





令和7年(ケ)第105号
令和7年10月31日受理
令和7年12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 新潟市東区秋葉一丁目

地 番 1番199

地 目 宅地

地 積 129.37平方メートル

2 所 在 新潟市東区秋葉一丁目1番地199

家屋 番号 1番199

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 61.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市東区秋葉1丁目10番14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	「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		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の南東角には金属標が、南西角にはコンクリート製の杭が、それぞれあり隣地との境界を示していると思われる。
- 2 物件1の南側にはコンクリート製の低い塀が、西側北寄りには隣地の塀が、北側にはフェンスが、それぞれあって、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の北西角付近には緑色の電柱が立っている。

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)

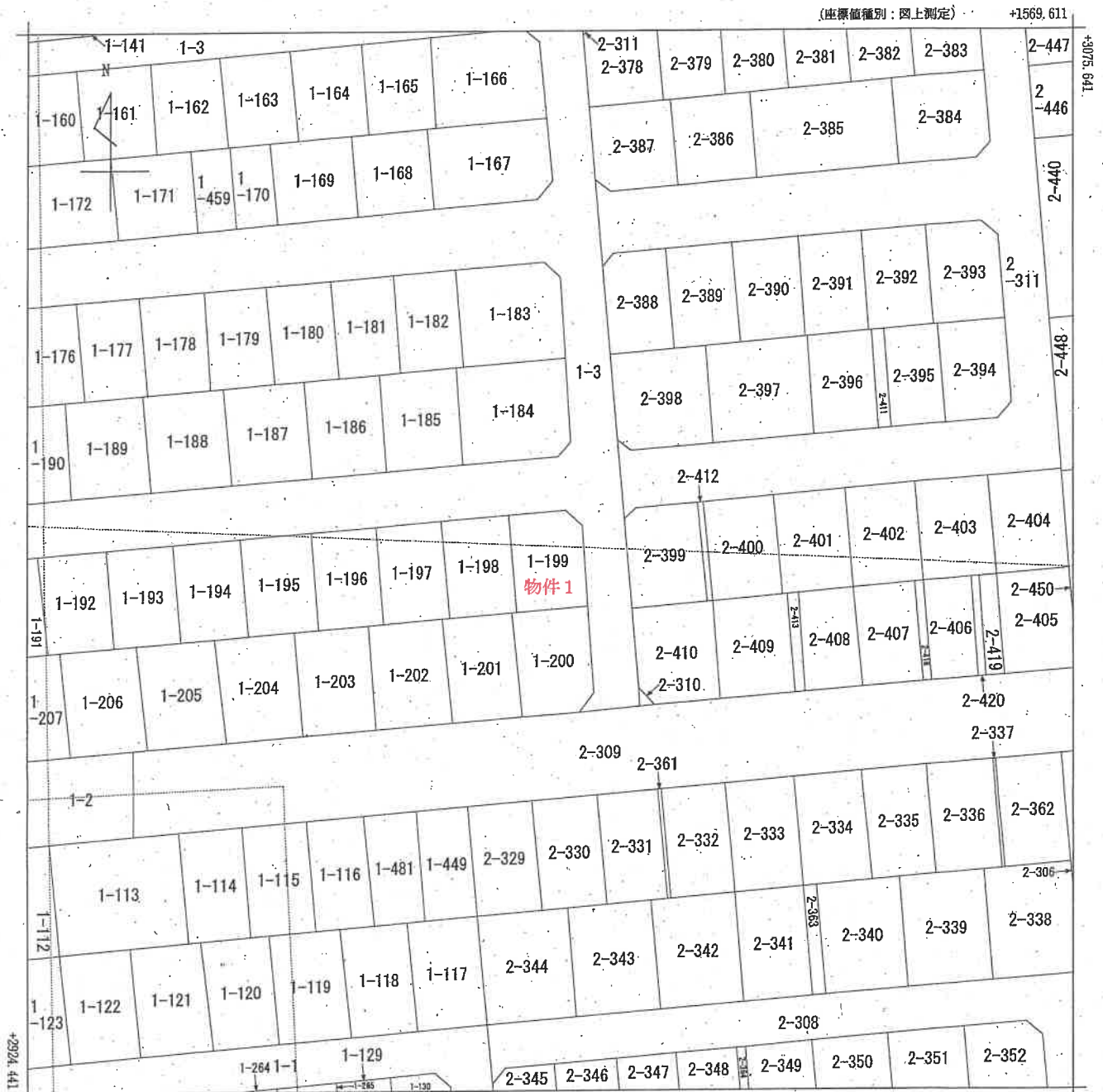
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。 2 本件土地の北西角付近に電柱が立っているが、年額数千円の使用料を受け取っている。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月5日 (水) 13:04-13:10	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年11月5日 (水) 13:32-13:40	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
7年11月6日 (木) : -:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て登記事項要約書等申請書郵送 (返信用封筒添付)
7年11月20日 (木) : -:	当庁	立入調査日通知書郵送
7年11月28日 (金) 10:00-10:50	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7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aが在宅していた。 ☐ 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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



地番区域見出
秋葉1丁目

請 求 部 分	所 在				新潟市東区秋葉一丁目				地 番	1番199				
出 力 縮 尺	1/600		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	その他	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項					

登記年月日：平成14年5月10日

170165

各階平面図

家屋番号

1-199

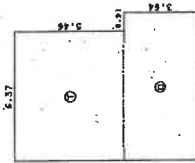
建物図面

建物の所在

新潟市秋葉一丁目 1番地199

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

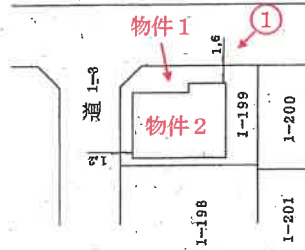
1階・2階（各階同型）



求積表

㊦	5.46 × 6.37	=	34.7802
㊧	3.64 × 7.28	=	26.4992
合計	61.2794		
床面積	61.27	m ²	

印は写真撮影位置、方向



平成14年5月10日撮影

作製者

（年5月7日作製）

縮尺

250

申請人

縮尺

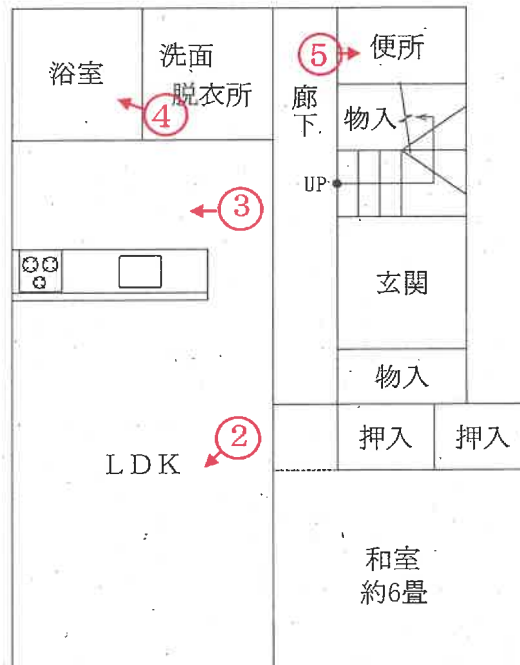
500

新潟県土地家屋調査士会

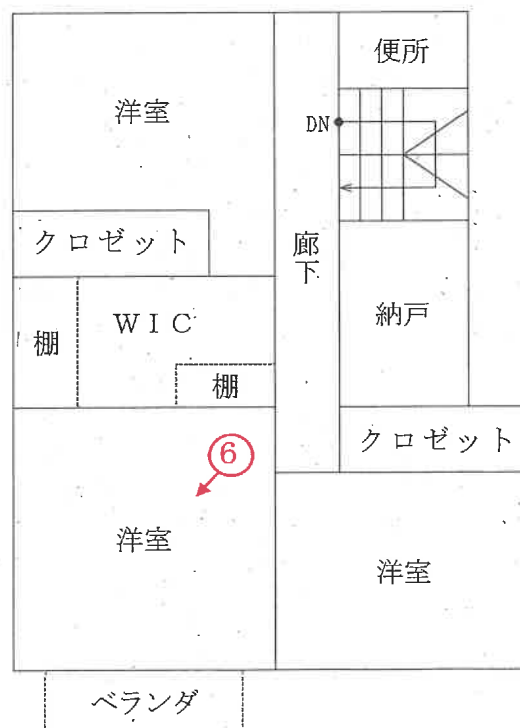
概略間取図

(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



写真

6



令和 7 年（ケ）第 105 号
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 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 8,860,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 2,330,000 円
2(建物)	金 6,530,000 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	新潟市東区秋葉一丁目 1番199 宅地 129.37平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区秋葉一丁目1番地199 1番199 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 61.27平方メートル 2階 61.27平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の北西端部に電柱が存する。		

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信越本線「新潟」駅の北東方、道路距離にして約4.7kmに位置し、東区バス「希望ヶ丘メディカルタウン」バス停まで約200mである。
付近の状況	近隣地域は、東区北側の国道113号背後に分譲された、「希望ヶ丘ニュータウン」内の戸建住宅地域である。地域内は区画整然としており、大型店舗等の利便施設との接近性が良好であることから、生活利便性の良好な地域である。
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 準工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し そ の 他 の 規 制 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	物件1土地は、東側及び北側が接道する、東側間口約11.5m、奥行約10m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、幅員約6mの市道に接道している。(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建物の敷地及として利用されている。 隣接地は、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14年5月7日新築 経 過 年 数 約23年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 吹付塗装 天 井 クロス等 内 壁 クロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 61.27㎡、2階 61.27㎡、延べ 122.54㎡(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	やや劣る。
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	・玄関からリビングにつながる扉の金具が壊れており、一旦閉めると開閉できなくなる。 ・1階を中心にクロスに汚れが見られ、外壁についても全体に汚れが見られる。

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	81,700	1.00	129.37	0.7	7,400,000

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2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 65,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 80 & \div & 81,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 環境条件を考慮 ▲20

イ 個別格差 : 特に無し

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	122.54	23.7	5,260,000

ウ 現価率

経過年数 約23年、経済的残存耐用年数 10年、観察減価率 30％、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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} / (\text{経過年数 } 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 30\%)$$

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	7,400,000	0.55	法定地上権	4,070,000

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	7,400,000	－ 4,070,000		1.0	0.7	2,330,000
2	5,260,000	＋ 4,070,000		1.0	0.7	6,530,000
一括価格（合計）						8,860,000

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2」

所 在 : 新潟市東区桃山町1丁目37番
価 格 : 65,200円/㎡
位 置 : JR信越本線「新潟」駅まで道路距離約4.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 161㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
街 路 条 件 : 南東側約6mの舗装市道に接面
用途指定等 : 市街化区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

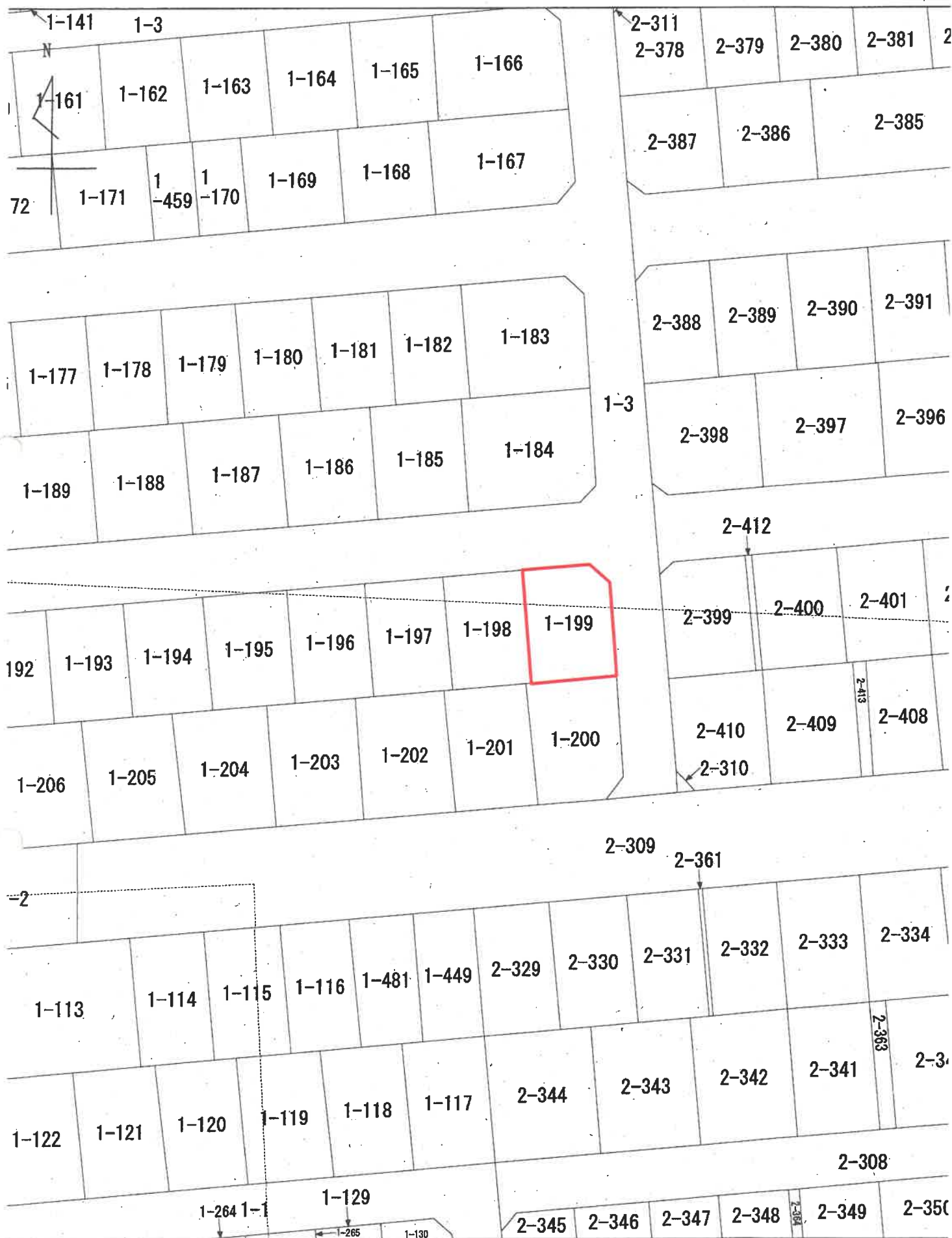
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 概略間取図

以上



公 図 写

(座標値)



311 (座標値種別：図上測定)
 通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

S = 1 : 500

平成13年7月吉日登記

地積測量図 (4/12)

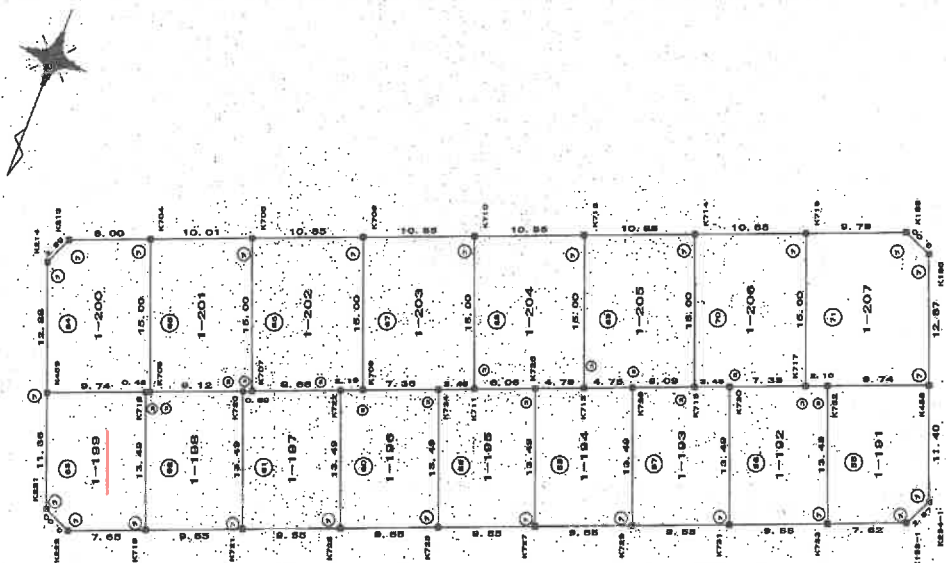
地番 1-3 1-138 ~ 1-207

土地の所在 新潟市秋葉1丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

514239

5-F詳細図
S=1:500



①石杭・②金鳳標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭・⑥金属プレート

製作者

(平成13年7月1日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 500

登記年月日：平成13年7月11日

公用

A3判をA4判に縮小

(4/12)

請求番号：32-2

登記年月日：平成13年7月11日

514246

(11/12)

地積測量図

1-3
1-138 m 1-207

地番

土地の所在
新潟県秋葉1丁目

地番	①	1-201							
測点	Xn	Yn	0(n-1) - Xn-1) Yn	面積					
K706	4893.440	5244.730	-54491.338824	10.01					
K704	4897.049	5254.074	96271.702400	15.00					
K705	4871.040	5245.058	56181.742272	9.12					
K720	4897.782	5240.159	-18006.359972	0.89					
K707	4897.432	5236.330	-74066.290980	15.00					
積算面積	300.321416								
地積	180.1607050								
地積	180.16								

地番	②	1-202							
測点	Xn	Yn	0(n-1) - Xn-1) Yn	面積					
K708	4849.090	5236.616	-46277.308612	10.85					
K706	4853.440	5244.730	95861.324872	15.00					
K707	4897.432	5236.330	-55556.725400	8.86					
K722	4864.311	5231.203	-20464.192230	2.19					
K709	4863.522	5229.310	-77592.653010	15.00					
積算面積	325.458990								
地積	182.7547750								
地積	182.75								

地番	③	1-203							
測点	Xn	Yn	0(n-1) - Xn-1) Yn	面積					
K710	4845.020	5224.406	-52573.368672	10.85					
K708	4849.090	5234.615	93710.055532	15.00					
K709	4863.522	5229.210	-59249.281400	7.36					
K724	4860.870	5222.345	-20418.358900	3.49					
K711	4866.812	5219.080	-79591.122500	15.00					
積算面積	325.476910								
地積	182.7584090								
地積	182.75								

地番	④	1-204							
測点	Xn	Yn	0(n-1) - Xn-1) Yn	面積					
K712	4841.710	5214.377	-52571.349314	10.85					
K710	4849.090	5224.406	93228.927362	15.00					
K711	4859.612	5219.090	-51627.014720	9.08					
K725	4857.426	5213.439	-20384.542980	4.78					
K713	4855.702	5208.971	-81874.906176	15.00					
積算面積	325.444440								
地積	182.7522000								
地積	182.75								

地番	⑤	1-205							
測点	Xn	Yn	0(n-1) - Xn-1) Yn	面積					
K714	4837.801	5204.267	-52474.523331	10.85					
K712	4841.710	5214.377	93362.962877	15.00					
K713	4855.702	5208.971	-83080.859697	4.78					
K726	4853.687	5204.530	-20344.507770	6.09					
K715	4851.753	5198.581	-84146.802289	15.00					
積算面積	325.465257								
地積	182.7531255								
地積	182.75								

⑤右杭・④金旗・③コンクリート杭・②合杭建設社・①新杭

作製

(平成13年7月1日作製)

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

(11/12)

請求番号：32-2

地積測量図写

平成13年7月11日登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年5月10日

170165

各階平面図

家屋番号

1-199

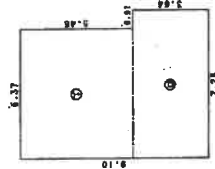
建物図面

建物の所在

新潟市秋葉一丁目 1番地199

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

1階・2階（各階同型）



求積表

① $5.46 \times 6.37 = 34.7802$

② $3.64 \times 7.28 = 26.4992$

合計 61.2794

床面積 61.27 m²

道 1-8

1-198

1-199

1-201 1-200

作

縮尺

1/250

申

4年5月7日作製

新潟県土地家屋調査

縮尺

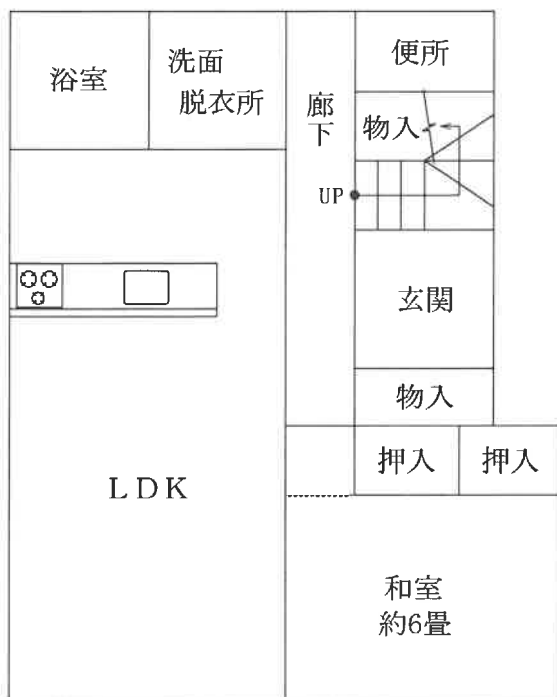
1/500

平成14年5月10日登録

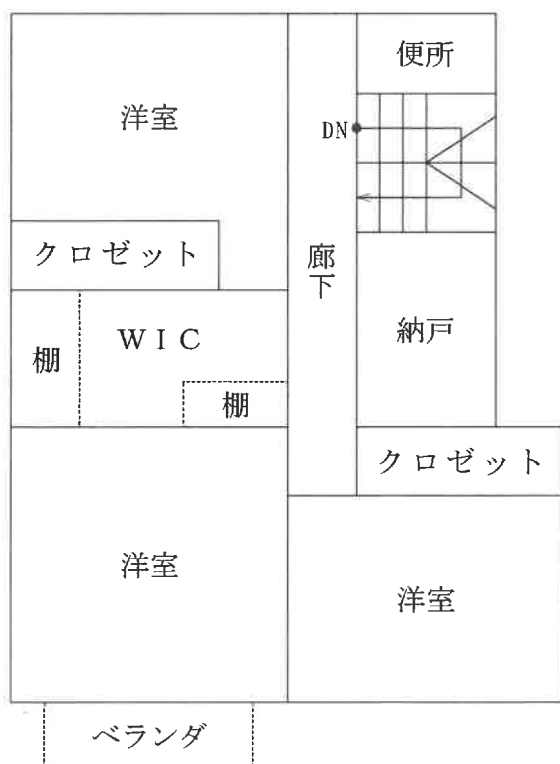
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)

1階



2階



評価人作成