

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3.3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	20,750,000 16,600,000	一括	4,150,000	82,569	33,027
1	2,440,000				
2	18,310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区新崎二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新崎二丁目 3 1 8 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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 | 新潟市北区新崎二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新崎二丁目 3 1 8 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |





令和7年(ケ)第94号
令和7年10月14日受理
令和7年**10月24**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 | 新潟市北区新崎二丁目 |
| | 地 番 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新崎二丁目3 1 8 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 8 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル
2 階 4 5 . 4 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市北区新崎2丁目2番19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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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。 物件1の土地を買った当時は更地であった。屋根のソーラーパネルは新築時からのもので、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

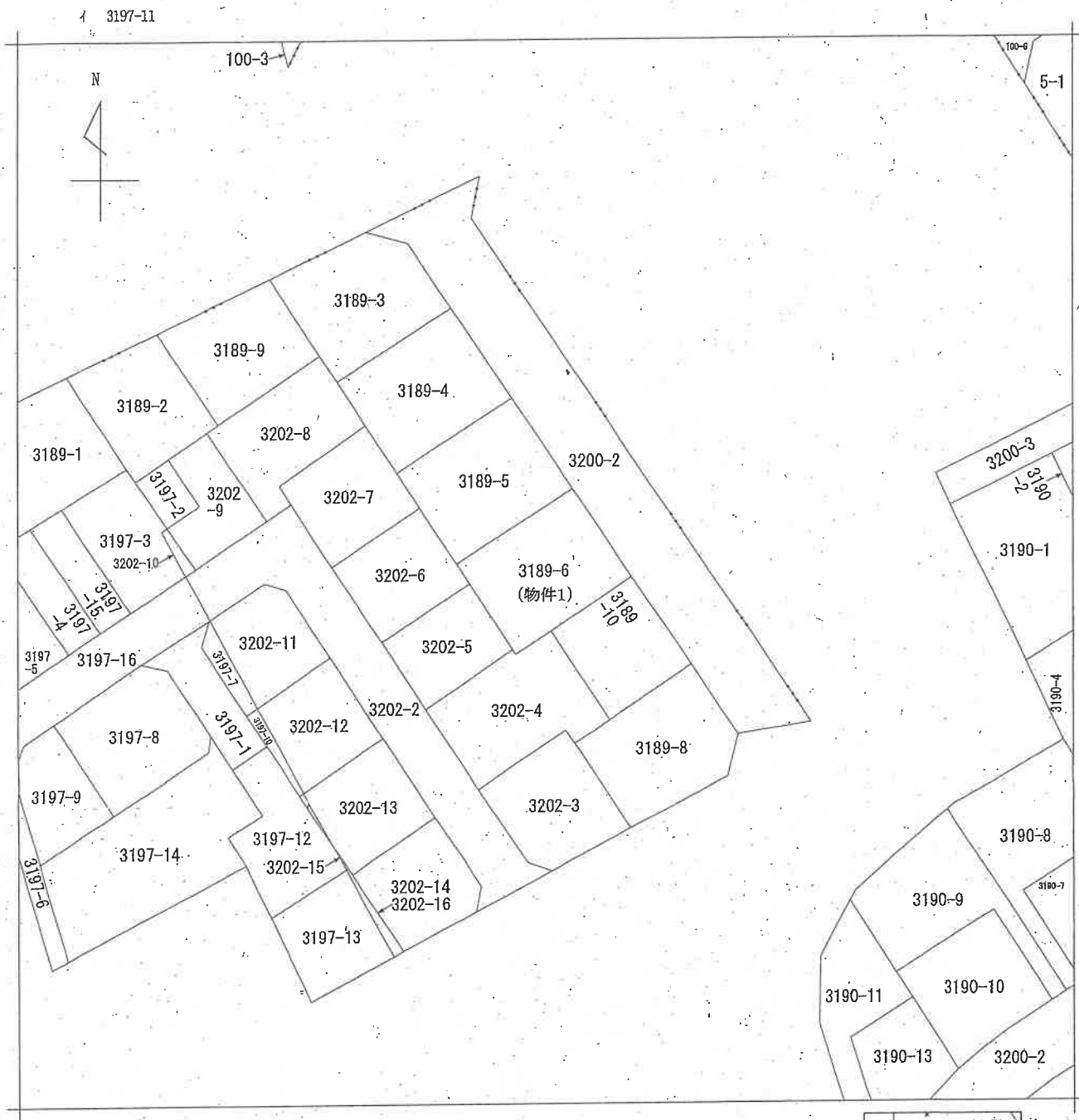
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月15日（水） 14：15－14：21	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ヶ90と同時）
7年10月16日（木） 10：16－10：28	新潟市資産税課第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年10月16日（木） 11：19－11：24	受命物件所在地	訪問（不在）、概観調査、写真撮影
7年10月17日（金） 12：02－12：09	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21日（火） 18：15－18：28	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



請求部	所在	新潟市北区新崎二丁目				地番	3189番6			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年11月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

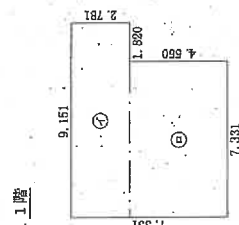
登記年月日：令和5年12月7日

建築物図面
各階平面図

家屋番号	3189番6
建築物の所在	新潟市北区新崎二丁目3189番地6

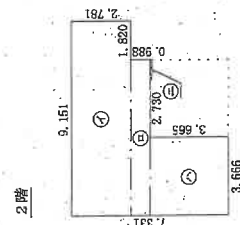
求積表

①	9.151 × 2.781 =	25.448931
②	7.331 × 4.550 =	33.356050
計		58.804981
床面積		58.80㎡

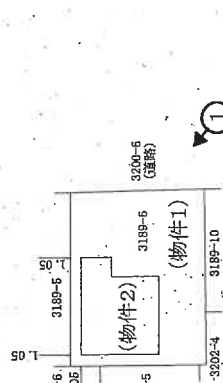
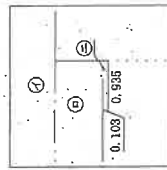


求積表

①	9.151 × 2.781 =	25.448931
②	7.331 × 0.885 =	6.487935
③	3.666 × 3.665 =	13.435890
④	0.935 × 0.103 =	0.096305
計		45.469061
床面積		45.46㎡



縮小率1/100



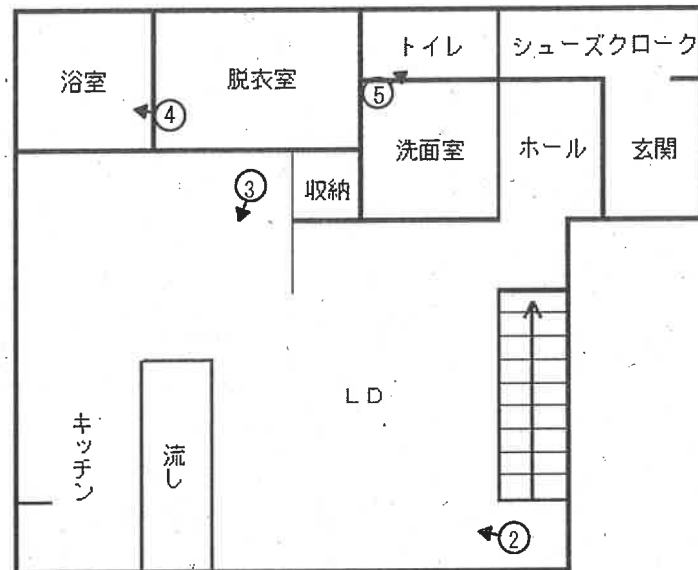
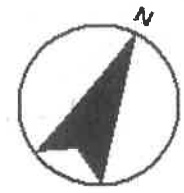
①

印は写真撮影位置、方向

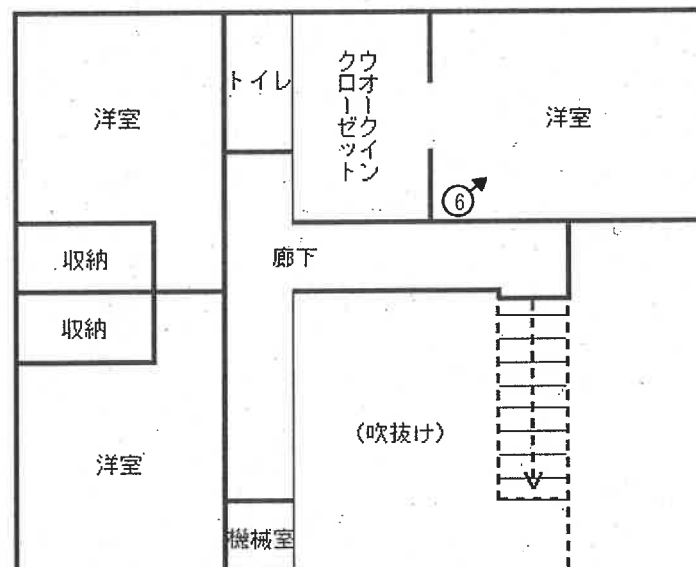
作成者	申請人	縮尺	1/500

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

間取図（概略） S ≒ 1 / 100



1 階



2 階

○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和7年 (ケ) 第94号
令和7年 10月 21日 現地調査
令和7年 11月 10日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

第1 評価額

一括価格	
金 20,750,000 円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 2,440,000 円
2 (建物)	金 18,310,000 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）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

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区新崎二丁目 3 1 8 9 番 6 宅地 2 1 0 . 8 2 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区新崎二丁目 3 1 8 9 番地 6 3 1 8 9 番 6 居宅 木造ソーラーパネルぶき 2 階建 1 階 5 8 . 8 0 m ² 2 階 4 5 . 4 6 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		

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 白新線「新崎」駅の北西方道路距離約1kmに、新潟交通バス停「泰平橋東詰」からは、北東方道路距離約450mに位置している。（別添位置図参照）
付 近 の 状 況	阿賀野川右岸、県道新潟・新発田・村上線の北側背後に位置する一般住宅地域である。大規模住宅団地である、つくし野に隣接し、住宅地としての品等は比較的良好であるが、最寄商業施設への接近性はやや劣る。
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制）	都市計画区分 市街化区域 用 途 地 域 第一種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 6 0 % 容 積 率 2 0 0 % 防 火 規 制 なし そ の 他 なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1は、北東側が市道に等高接面する間口約12.5m、奥行約16.5mの長方形地である。地勢は平坦。
接 面 道 路	物件1は、北東側が幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1は物件2の建物敷地となっている。なお、物件1の接面道路側には、カーポートがある。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり（引込済） ガ ス あり（引込可能）…下記特記事項参照 下水道 あり（引込済）
特 記 事 項	ガス管は前面道路の対面側に100mm管が埋設されているが、物件1敷地内への引込みはされていない。

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	建築年月日（登記記載）令和5年11月4日新築 経過年数 約 2年 経済的残存耐用年数 約28年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 ソーラーパネルぶき 外 壁 セメント系サイディング 内 壁 ビニルクロス貼他 天 井 ボード張他 床 フローリング他 設 備 特記事項参照
床面積（現況）	増改築等無 第3 目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK（別添間取図のとおり）
品 等	やや上品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・屋根一体型の太陽光発電を利用したオール電化住宅であり、 全室に床暖房設備が設置されている。

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	36,800	1.00	210.82	1.00	7,760,000

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、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して上記のとおり査定した。

県地価調査基準地「北（県）－1」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 49,300\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/135 & \div & 36,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件 -2%、接近条件+20%、環境条件+15% $0.98 \times 1.20 \times 1.15 \div 1.35$

イ 個 別 格 差：なし

エ 建付減価補正率：経年、現況から不要と判断した。

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、同種建物の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	280,000	104.26	0.75	21,890,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価20%、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。
- ・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数28年 / 経過年数2年 + 経済的残存耐用年数28年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.75

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	7,760,000	0.55	法定地上権	4,270,000

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	7,760,000	－ 4,270,000	—	1.00	0.70	2,440,000
2	21,890,000	＋ 4,270,000	—	1.00	0.70	18,310,000
一 括 価 格 (合 計)						20,750,000

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を考慮

－ 30%

第6 参考価格資料

1 県地価調査基準地「北(県)ー1」

所 在：新潟市北区すみれ野2丁目210番24
「すみれ野2ー10ー26」

価 格：49,300円/㎡

位 置：JR白新線「新崎」駅まで道路距離約250mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接 面 道 路：西側6m市道に接面

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：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

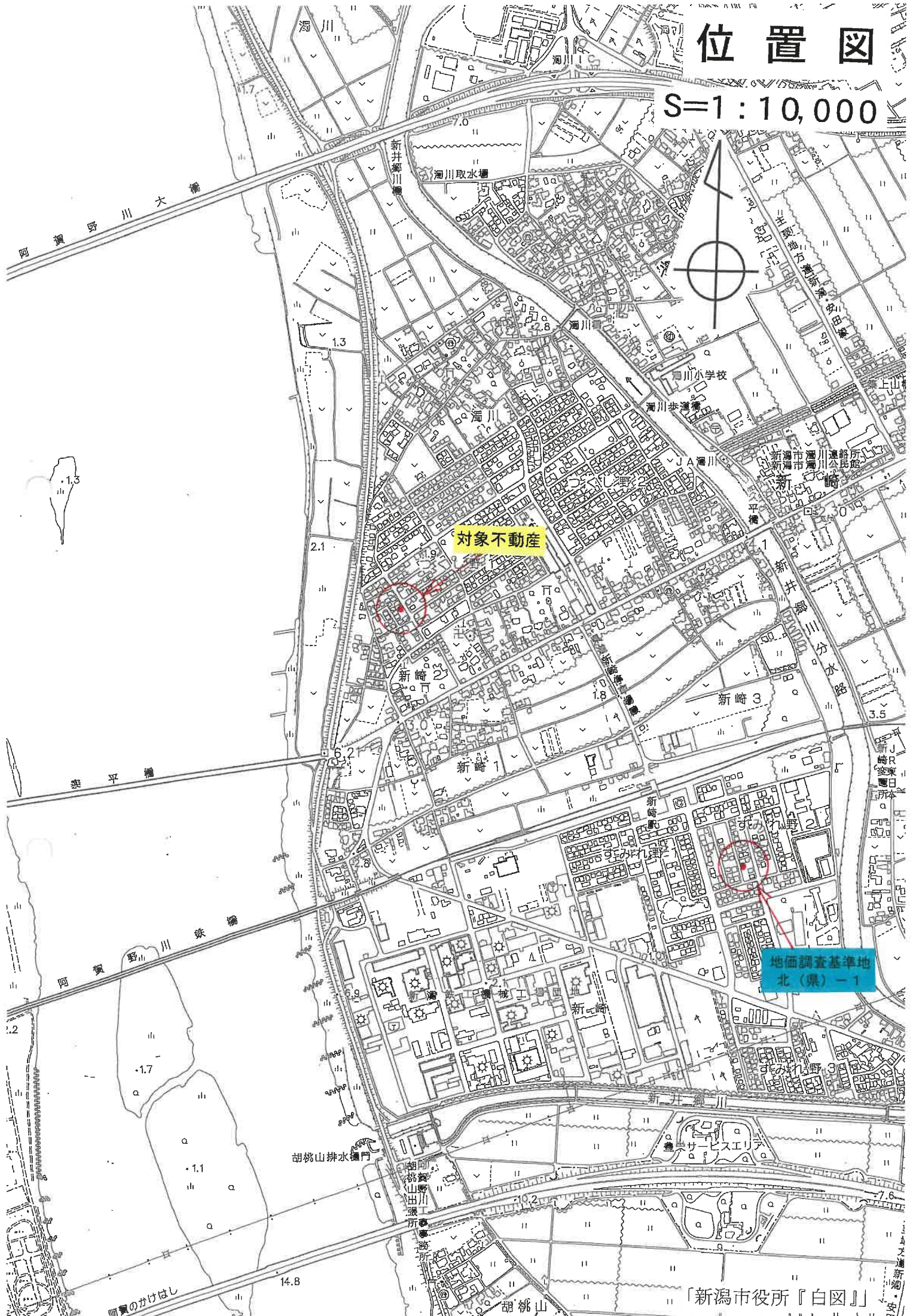
第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



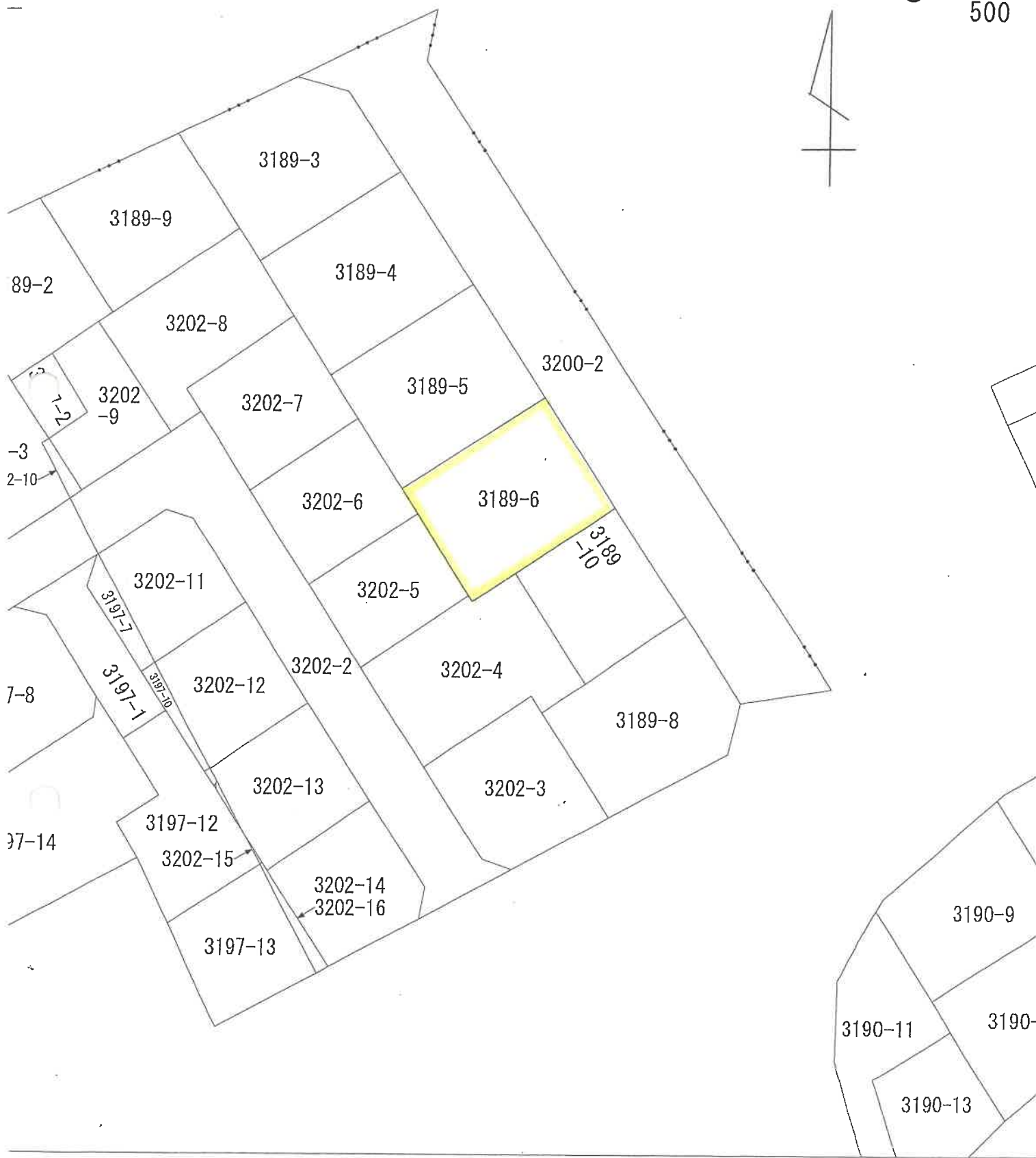
対象不動産

地価調査基準地
北(県)-1

「新潟市役所『白図』」

公 図 写

$$S = \frac{1}{500}$$



登記年月日：令和5年12月7日

建物図面
各階平面図

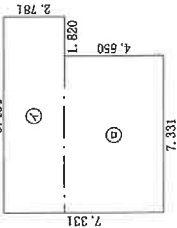
家屋番号
3189番6

建物の所在
新潟市北区新崎二丁目3189番地6

1階

求積表

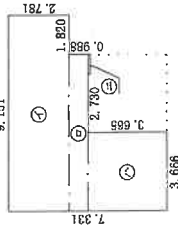
④	9.151 × 2.781 =	25.448931
⑤	7.331 × 4.550 =	33.356050
計		58.804981
床面積		58.80㎡



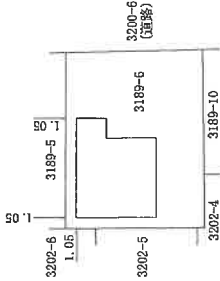
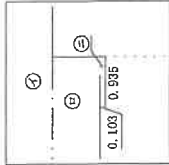
2階

求積表

④	9.151 × 2.781 =	25.448931
⑤	7.331 × 0.885 =	6.487935
⑥	3.666 × 3.665 =	13.435890
⑦	0.935 × 0.103 =	0.096305
計		45.469061
床面積		45.46㎡



拡大図1/100



作成者

縮尺
1/250

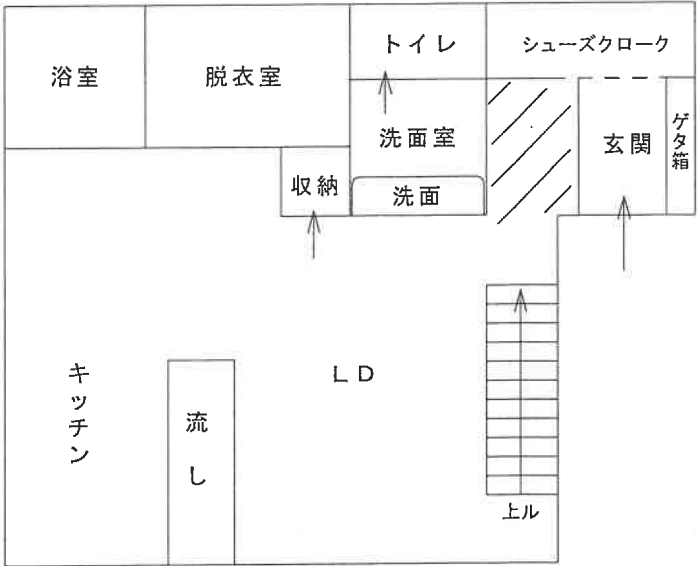
申請人

縮尺
1/500

間 取 図（概略）

$$S = \frac{1}{100}$$

1 階



2 階

