

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 新潟市秋葉区美善一丁目
 地 番 7番7
 地 目 宅地
 地 積 152.76平方メートル

- 2 所 在 新潟市秋葉区美善一丁目7番地7
 家屋 番号 7番7
 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 58.80平方メートル
 2階 59.62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 | 新潟市秋葉区美善一丁目 |
| | 地 番 | 7番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目7番地7 |
| | 家屋 番号 | 7番7 |
| | 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 58.80平方メートル
2階 59.62平方メートル |





令和7年(ケ)第92号
令和7年10月8日受理
令和7年11月11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 | 新潟市秋葉区美善一丁目 |
| | 地 番 | 7番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区美善一丁目7番地7 |
| | 家屋 番号 | 7番7 |
| | 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 58.80平方メートル
2階 59.62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 ☐ 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の南西角、南東角、北東角及び北西角には、それぞれコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同1の西側及び東側にはそれぞれ低いコンクリート製の塀があって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北西側に簡易物置（動産）がある。

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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者の妻)	本件建物には、私と所有者 A の二人で住んでいる。 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10月14日 (火) 13:06-13:37	物件所在地	Bから事情聴取、外観写真撮影
7年10月14日 (火) 13:47-14:02	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年10月14日 (火) 14:27-14:38	新潟市役所資産税課資産税第1分室 (江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年10月14日 (火) 15:30-15:34	当庁	Aから事情聴取等 (電話)
7年10月27日 (月) 12:55-13:15	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 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

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部	所在	新潟市秋葉区美善一丁目				地番	7番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成21年3月9日

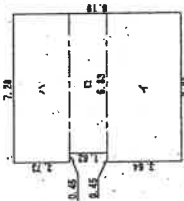
新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

建物各階平面図

家屋番号 7番7

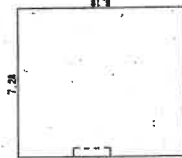
建物の所在 新潟市秋葉区美善一丁目7番地7

1階

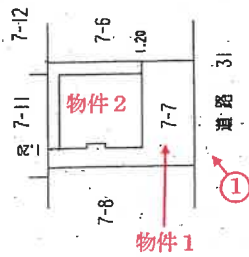


求 積 表	
㊦	$7.28 \times 3.64 = 26.4992$
㊧	$6.83 \times 1.82 = 12.4306$
㊨	$7.28 \times 2.73 = 19.8744$
合 計 58.8042	
床面積 58.80 m ²	

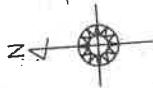
2階



求 積 表	
	$7.28 \times 8.19 = 59.6232$
合 計 59.6232	
床面積 59.62 m ²	



印は写真撮影位置、方向



作成者

21年3月6日作成

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

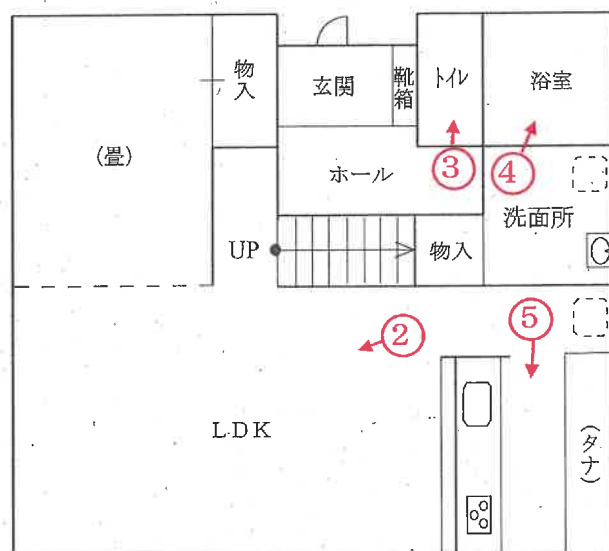
縮尺 1/500

間取図 (概要)

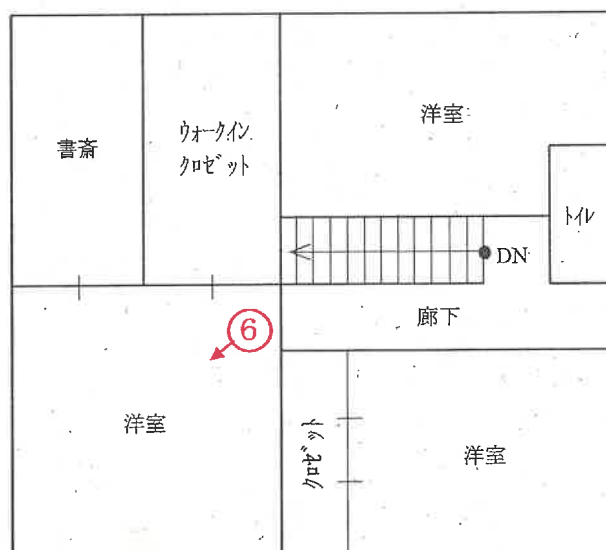
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



○→ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写真

1



写真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



写真

6



令和 7 年（ケ）第 9 2 号
令和 7 年 1 0 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 1 4 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10,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,260,000円
物件2（建物）	金6,870,000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	新潟市秋葉区美善一丁目 7番7 宅地 152.76㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区美善一丁目7番地7 7番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：58.80㎡ 2階：59.62㎡	
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「新津」駅の北方、道路距離約500m、 バス停「新津駅西口」の北方、道路距離約500mに位置する。	
付近の状況	平成20年頃に区画整理されたニュータウンであり、一般住宅を中心として共同住宅、事業所等が混在している。J R「新津」駅や「コモタウン新津」等の商業施設に近接しており、住環境及び利便性の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 埋堀地区地区計画 日影規制あり
画地条件	間口約10.5m×奥行約14.5m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「新津1-627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。 隣地は一般住宅や事業所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 有（〃）	
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21年2月19日新築 経過年数 新築後約16.7年 経済的残存耐用年数 5.3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 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：58.80㎡ 2階：59.62㎡ 計：118.42㎡
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16.7年経過しているが概ね経年相応の状態であり、現地調査において特に目立った損傷等は確認されなかった。
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	59,100	1.03	152.76	1.00	9,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺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「秋葉（県）－3」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,000\text{円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 59,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、本件では特に減価は生じていないと査定した。

(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	118.42	0.26	5,170,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約16.7年、経済的残存耐用年数5.3年、観察減価率5%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5.3\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}16.7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5.3\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}5\%) \\ &\approx 0.26 \end{aligned}$$

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	9,300,000	0.50	法定地上権	4,650,000

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	9,300,000	－ 4,650,000	－	1.00	0.70	3,260,000
2	5,170,000	＋ 4,650,000	－	1.00	0.70	6,870,000
一括価格 (合計)						10,130,000

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

地価調査基準地： 秋葉（県）－3

所 在：新潟市秋葉区山谷町2丁目5029番9

（住居表示：山谷町2－3－14）

価 格：59,000円/㎡

位 置：JR信越本線「新津」駅の西方約500m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北6m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%）

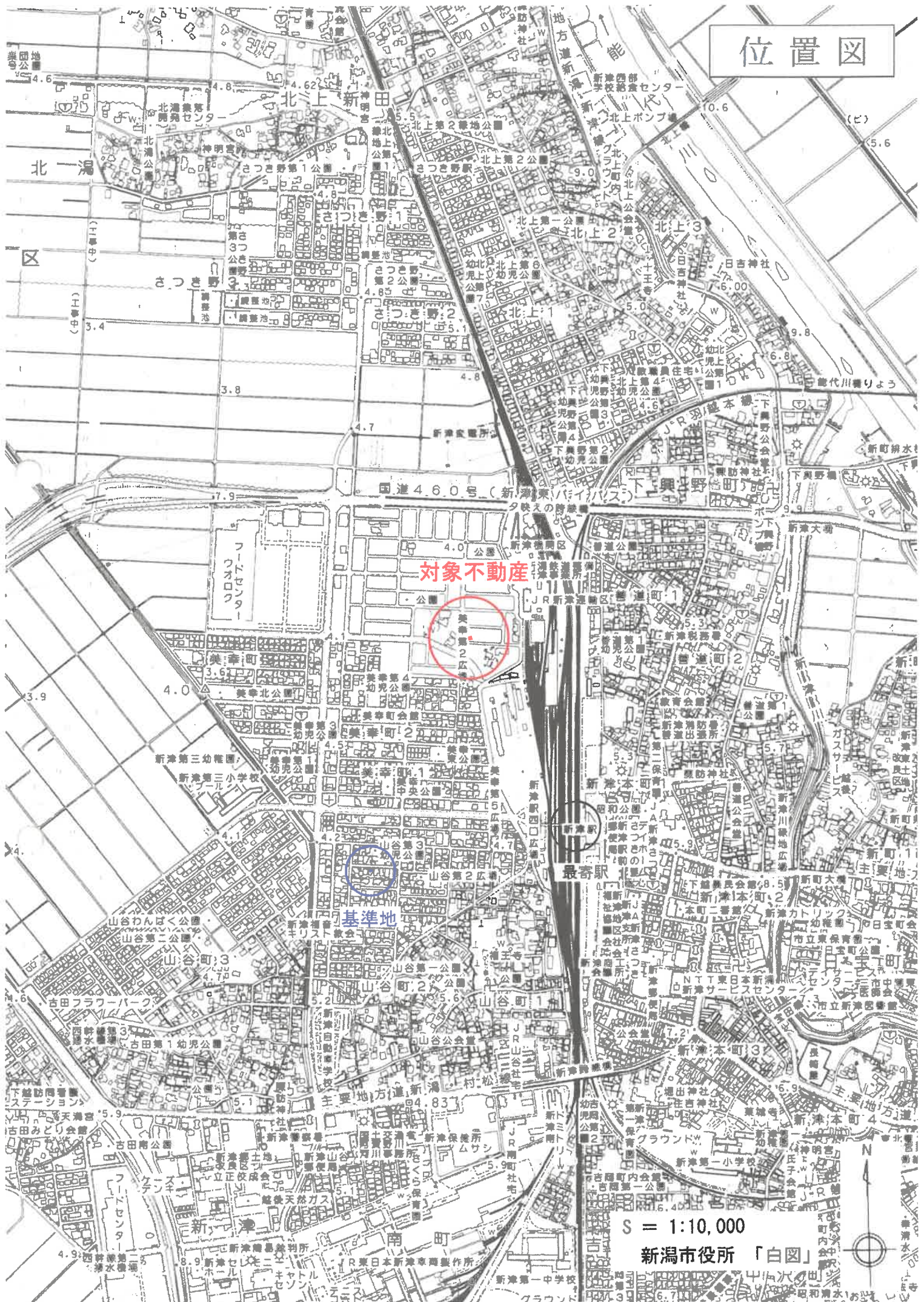
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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





公図写

物件 1

(座標値種別：測量成果)

土地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。

N

地番区域見出

美善 1

S=1:500

新潟市秋葉区美善一丁目

地番 7番7

精度
区分

甲二

座標系
番号又は
記号

VIII

分類

地図(法第14条第1項)国調法1
9-5指定

種類

土地区画整理所

建物図面図

7番7

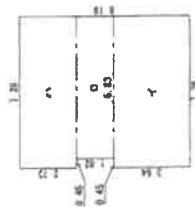
家屋番号

建物の所在
新潟市秋葉区美善一丁目7番地7

建物図面図

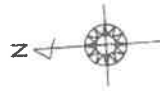
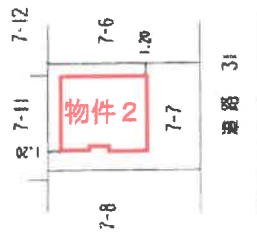
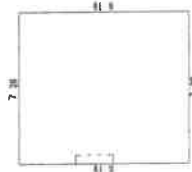
1階

④	7.28 × 3.64	= 26.4992
③	6.83 × 1.82	= 12.4306
②	7.28 × 2.73	= 19.8744
合計	58.8042	
床面積	58.80 m ²	



2階

求積表	
7.28 × 8.19	= 59.6232
合計	59.6232
床面積	59.62 m ²



作成者

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

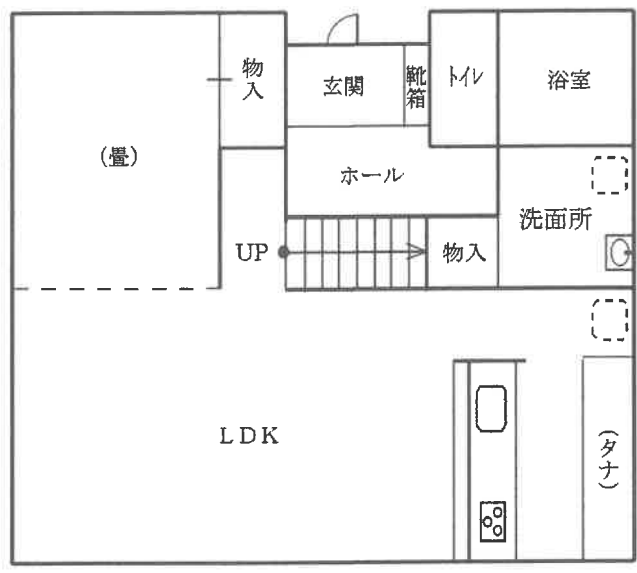
※A 3からA 4に縮小

間取図 (概要)

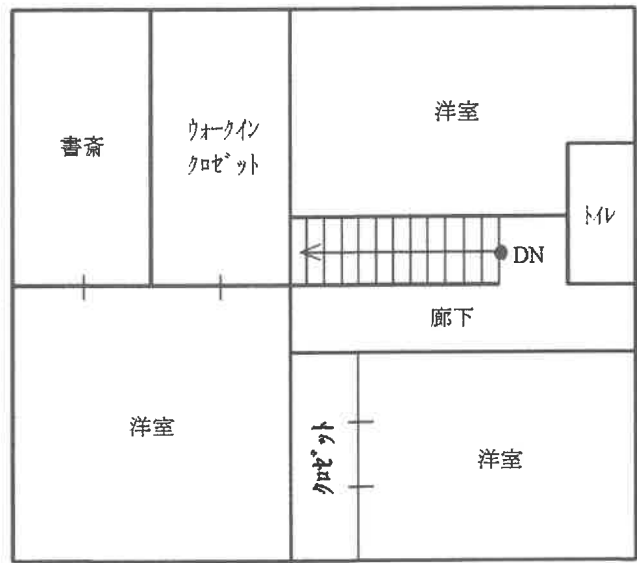
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成