

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番19
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル

2 所 在 新潟市東区牡丹山二丁目
地 番 234番1
地 目 公衆用道路
地 積 490平方メートル

持分264235分の10060

3 所 在 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番1
地 目 公衆用道路
地 積 390平方メートル

持分264235分の10060

4 所 在 新潟市東区山木戸六丁目484番地19
家屋 番号 484番19
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 50.49平方メートル
2階 38.88平方メートル



物件明細書

令和 7年12月24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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番19
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル

2 所 在 新潟市東区牡丹山二丁目
地 番 234番1
地 目 公衆用道路
地 積 490平方メートル

持分264235分の10060

3 所 在 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番1
地 目 公衆用道路
地 積 390平方メートル

持分264235分の10060

4 所 在 新潟市東区山木戸六丁目484番地19
家屋 番号 484番19
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 50.49平方メートル
2階 38.88平方メートル



写

令和7年(ケ)第88号
令和7年10月9日受理
令和7年11月17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 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番19
地 目 宅地
地 積 100.60平方メートル

2 所 在 新潟市東区牡丹山二丁目
地 番 234番1
地 目 公衆用道路
地 積 490平方メートル

持分264235分の10060

3 所 在 新潟市東区山木戸六丁目
地 番 484番1
地 目 公衆用道路
地 積 390平方メートル

持分264235分の10060

4 所 在 新潟市東区山木戸六丁目484番地19
家屋 番号 484番19
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 50.49平方メートル
2階 38.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市東区山木戸6丁目5番41号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2、3) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1上に下記建物を所有し、同2及び3については、共有者らと共に通路として使用し、それぞれ占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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の南西角及び北西角の、隣地(地番:483番10、847番等)のブロック塀上部に金属標があり、また、同北東角には頭部の赤い樹脂製の杭があり、それぞれ隣地との境界を示していると思われる。
- 2 物件1の南東角に、隣地(地番:484番14)に跨るように電柱が立っている。
- 3 物件1の南西側、西側、北側及び東側には、低いコンクリート製の塀やフェンスがあり、上記隣地のブロック塀と共に、それぞれ隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の東側には、簡易物置(動産)がある。
- 5 物件4の壁に、穴が開いている箇所がある。また、壁クロスが汚れている箇所もある。
- 6 物件4の2階からロフト部分へは、備付けの梯子を使用して上がるようになっている。

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

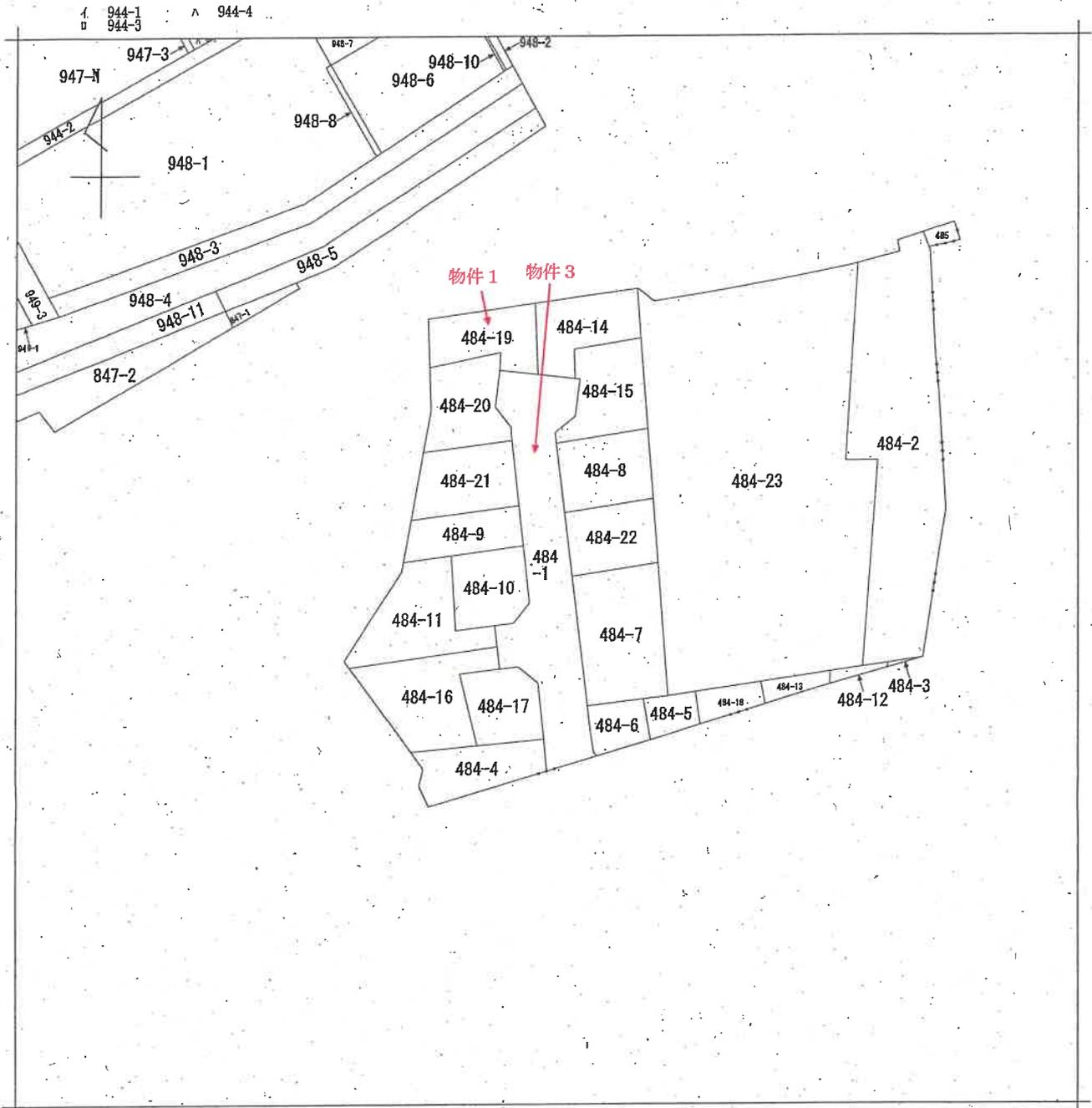
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。 2 物件1の南東角にある電柱は、隣地(地番:484番14)の南西角との境界線上にあるため、年額1500円の土地使用料の半額ずつを、それぞれ受領している。 3 隣地所有者らと、土地の境界について争いになったことはない。 以上

(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16日(木) 14:28-14:40	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10月16日(木) 15:40-15:44	当庁	Aから事情聴取等(電話)
7年10月22日(水) :-:	同上	新潟市役所資産税課管理係へ固定資産評価証明書等申請書郵送(返信用封筒添付)
7年10月22日(水) 13:35-13:46	新潟地方方法務局	登記事項要約書等申請
7年11月6日(木) 10:00-10:46	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() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



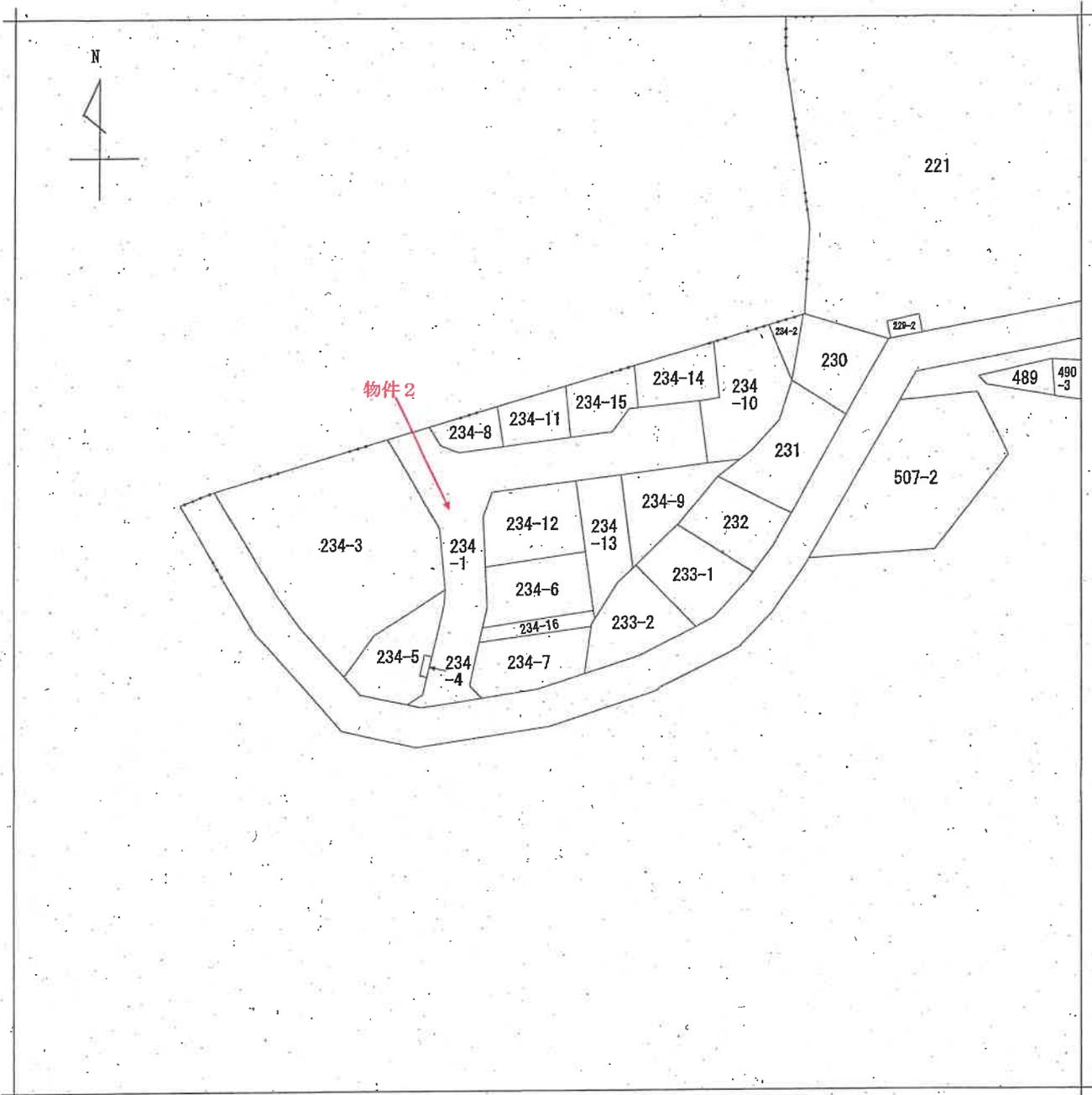
地番区域見出

A

山木戸
6丁目

A 山木戸6丁目

請求部	所在	新潟市東区山木戸六丁目			地番	484番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治28年6月			備付年月日(原図)			補事項	



A 牡丹山2丁目

請求部	所在	新潟市東区牡丹山二丁目			地番	234番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

登記年月日：平成19年12月5日

223583

家屋番号 494番19

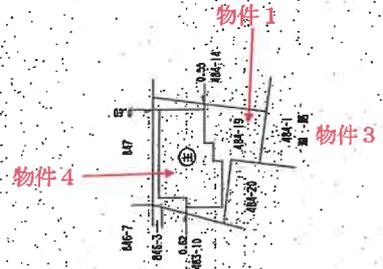
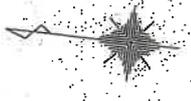
建築物の所在

新潟市東区山本戸六丁目494番地19

建築物平面図

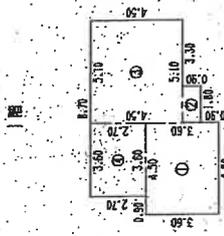
新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

平成十九年十二月五日 捺印



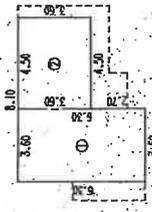
1 図 求積表

①	4.50 X 3.60	=	16.2000
②	1.80 X 0.90	=	1.6200
③	5.10 X 4.50	=	22.9500
④	3.60 X 2.70	=	9.7200
合 計			50.4900
床面積			50.49 ㎡



2 図 求積表

①	3.60 X 6.30	=	22.6800
②	4.50 X 3.60	=	16.2000
合 計			38.8800
床面積			38.88 ㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

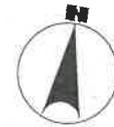
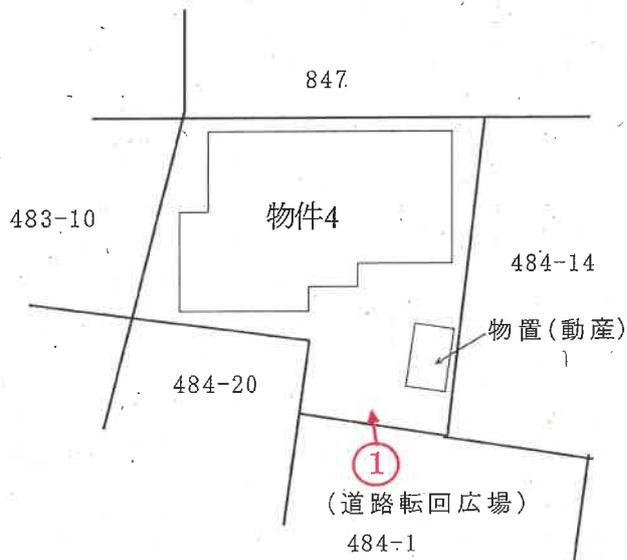
日作成

作成者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{250}$

○→印は写真撮影位置、方向

建物図面を基に作成

[評価人作成]

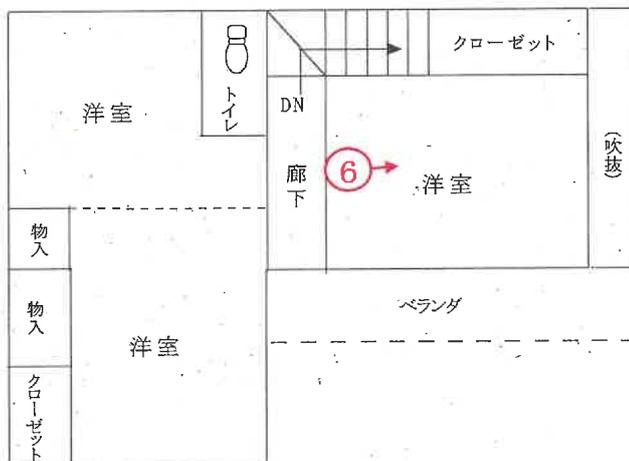
間取図(概略)

物件 4

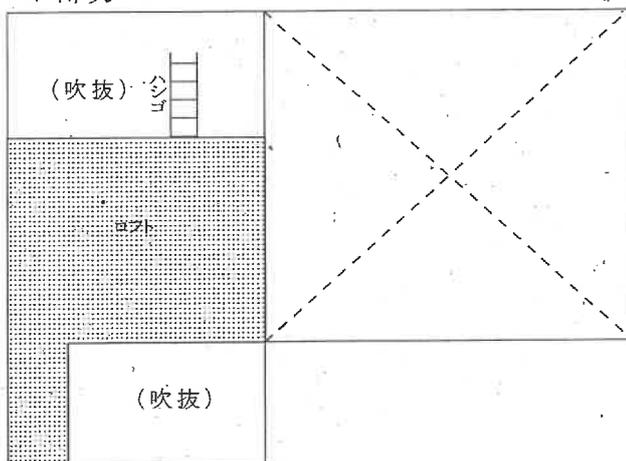
1 階



2 階



2階：ロフト部分



縮尺約 $\frac{1}{100}$

ロフトの天井高が1.4m以下であることから、床面積に不算入とした。

○→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88号

令和7年11月6日 現地調査

令和7年11月17日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金6,620,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,010,000円
2 (土地)	金10,000円
3 (土地)	金10,000円
4 (建物)	金4,590,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土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。
従って、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取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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区山木戸六丁目 484番19 宅地 100.60㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区牡丹山二丁目 234番1 公衆用道路 490㎡ 持分 264235分の10060	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区山木戸六丁目 484番1 公衆用道路 390㎡ 持分 264235分の10060	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市東区山木戸六丁目484番地19 484番19 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 50.49㎡、2階 38.88㎡	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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1～3)

位置・交通	物件は、JR白新線「東新潟」駅から北西方へ道路距離約3.2kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、中規模開発されて一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路は、巾員6m舗装が標準で、北側で行き止まりとなっている。日用品店舗は徒歩5分内で、小・中学校には10～20分程度である。特に地域要因に変動はなく、当面現状どおり推移するものと予測する。	
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1種住居地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1の土地は、南側が幅約11mの転回広場に等高に接面する間口約5m・奥行約11mのほぼ逆L字形の画地である。 物件2及び3は、幅6mの帯状の公衆用道路で、持分を有している。	
接面道路	道路は、建築基準法42条1項2号道路で、都市計画法による開発行為の許可による開発道路(平成19年9月16日、新開審第36号の2)である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件4の建物の敷地に利用されている。目的外建物はないが、土地建物位置関係図のとおりスチール製の物置(動産)が設置されている。周囲とはほぼ等高である。 物件2及び3は、前述のとおり舗装された公衆用道路で、持分を有している。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	所有者より、昔はこの土地は「池」であって、分譲された当時は地盤改良されたと思うが、建物と土地の間に僅かな亀裂が生じていることなどから、やや地盤が弱いような気がするとの説明を受けた。	

2.建物の概況及び利用状況(物件4)

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) 平成19年11月29日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス、化粧合板等 床 フローリング、畳等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 50.49㎡、2階 38.88㎡、延床面積89.37㎡ (現況はほぼ登記のとおり) なお、ロフト部分は天井高が低いことから、床面積に算入しないものと判断した。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価程度が認められる。内壁クロスにヒビが見られる程度で、大きな損傷は見られない。 家財道具や日用品が雑然としており、維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特記事項	物件4の建物と南西側隣地(484番20)との間が、狭い状況となっている。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1～3)

物件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。

なお、物件2及び3の公衆用道路は、今後とも道路として利用される土地であることを考慮して、備忘価格の10,000円とした。

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
1	72,700	0.97	100.60	0.90	6,380,000
2	—	—	490.00 持分264235分の10060	—	10,000
3	—	—	390.00 持分264235分の10060	—	10,000

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を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示:新潟東-11 を規(比)準した価格

$$\text{公示地等価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$77,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 72,700\text{円}/\text{m}^2$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差:接近条件や環境条件が優ることを考慮。+8%

イ.個別格差:形状が不整形で利用効率が劣ること考慮。-3%

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減 価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,380,000	-3,510,000	—	1.00	0.7	—	2,010,000
2	10,000	—	—	—	—	—	10,000
3	10,000	—	—	—	—	—	10,000
4	3,040,000	+3,510,000	—	1.00	0.7	—	4,590,000
一括価格(合計)							6,620,000

ウ.占有減価修正:必要ない。

エ.市場性修正:特にない。

オ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格

公示地番号：新潟東-11

所 在：新潟市東区山木戸5丁目145番3

住 居 表 示：山木戸5-9-4

価 格：77,800円/m²

位 置：JR信越本線「新潟」駅から道路距離約2.9km。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：212m²

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路：北西側が巾員5mの舗装市道に接面。

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

7. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

— 以 上 —

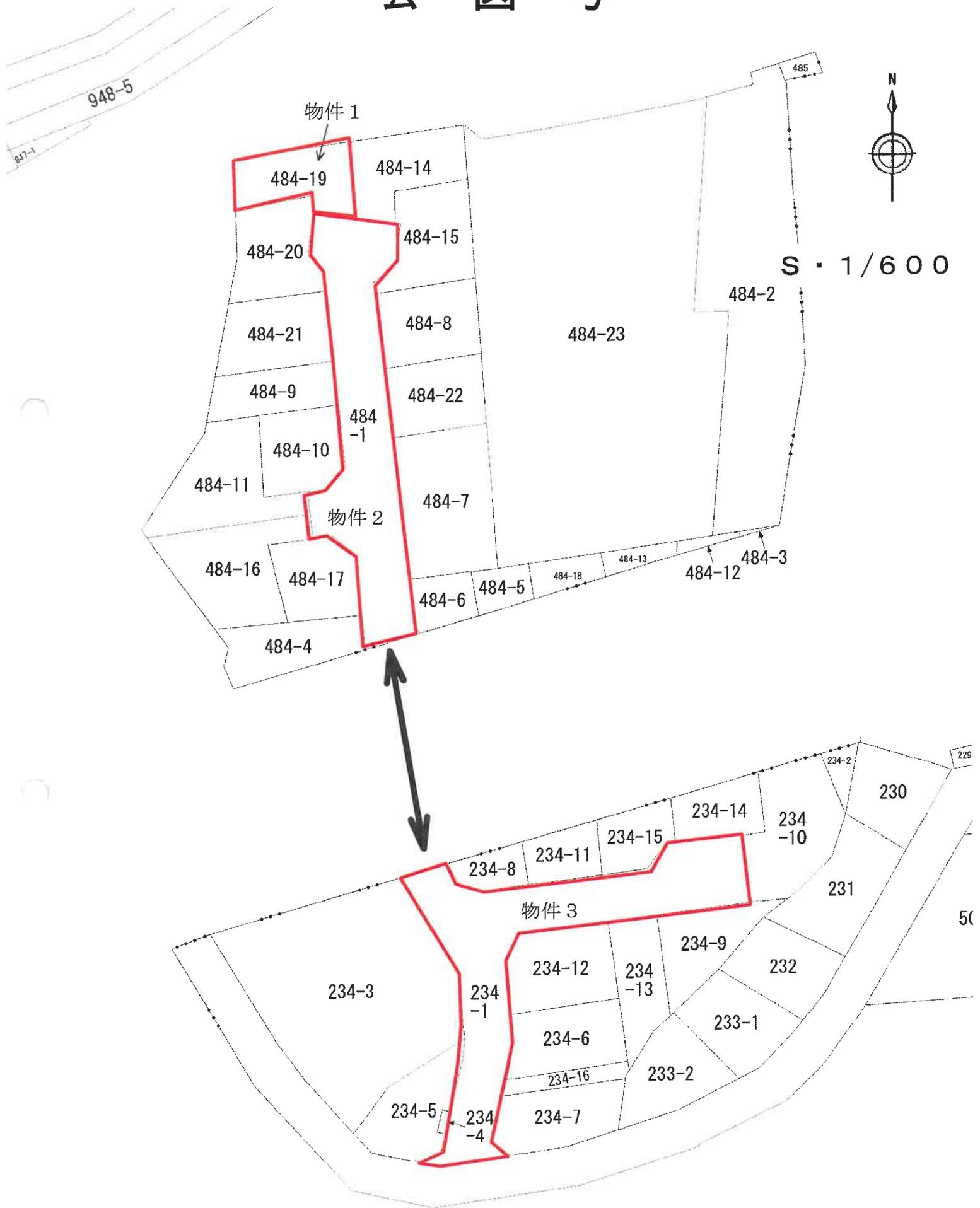
位置図



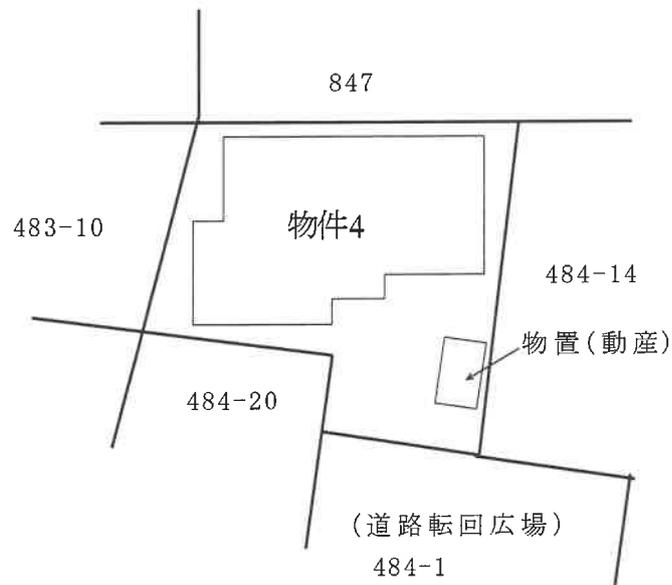
位置図



公 図 写



土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{250}$

建物図面を基に作成

[評価人作成]

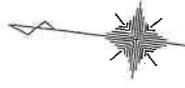
223583

建物図面
各階平面図

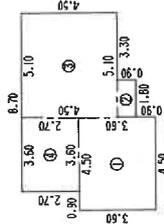
家屋番号
484番19

建物の所在
新潟市東区山木戸六丁目484番地19

物件4



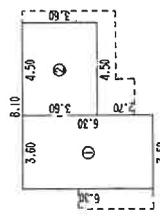
1階



求積表

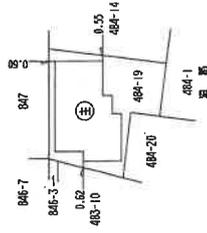
①	4.50 × 3.60	=	16.2000
②	1.80 × 0.90	=	1.6200
③	5.10 × 4.50	=	22.9500
④	3.60 × 2.70	=	9.7200
合計			50.4900
床面積			50.49 m ²

2階



求積表

①	3.60 × 6.30	=	22.6800
②	4.50 × 3.60	=	16.2000
合計			38.8800
床面積			38.88 m ²



平成19年12月5日 登記

作成者

縮尺 1/250

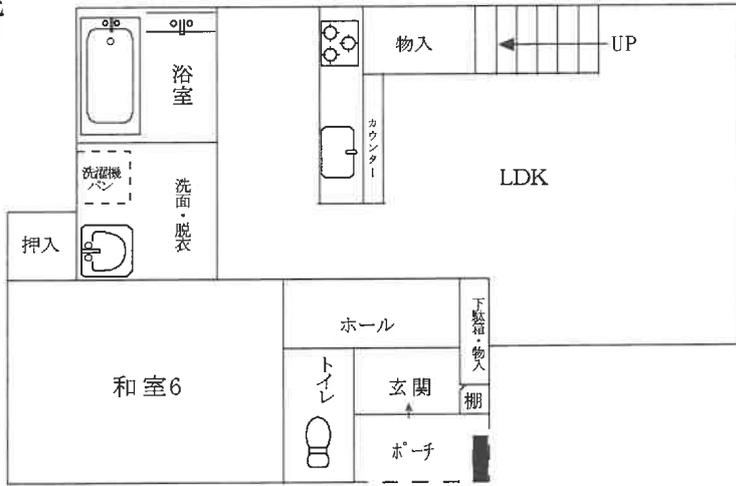
申請人

縮尺 1/500

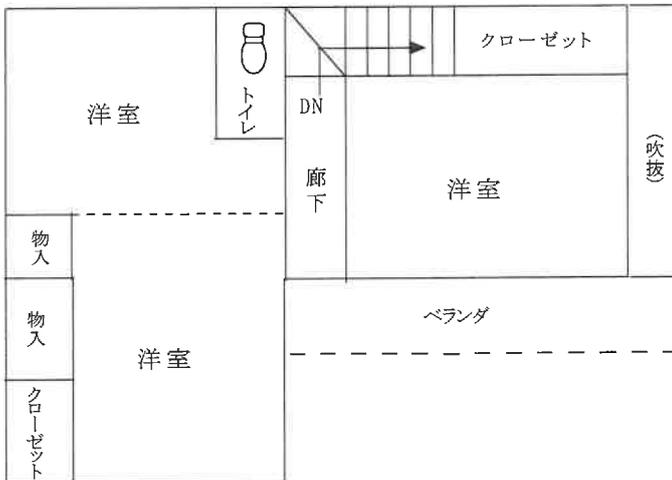
間取図(概略)

物件 4

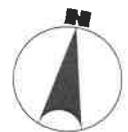
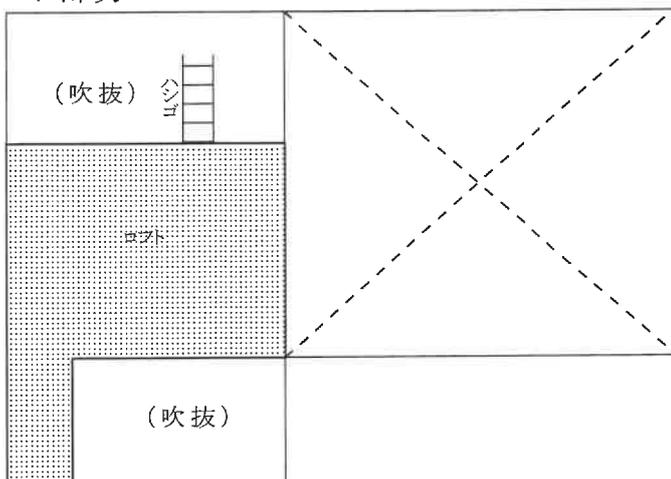
1 階



2 階



2階：ロフト部分



縮尺約 $\frac{1}{100}$

ロフトの天井高が1.4m以下であることなどから、床面積に不算入とした。

〔評価人作成〕