

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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   | 新潟市東区山木戸四丁目                      |
|   | 地 番   | 404番25                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.93平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区山木戸四丁目404番地25               |
|   | 家屋 番号 | 404番25                           |
|   | 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 52.43平方メートル<br>2階 51.34平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月13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   | 新潟市東区山木戸四丁目                      |
|   | 地 番   | 404番25                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.93平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区山木戸四丁目404番地25               |
|   | 家屋 番号 | 404番25                           |
|   | 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 52.43平方メートル<br>2階 51.34平方メートル |





令和7年(ヌ)第37号  
令和8年1月14日受理  
令和8年2月12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   | 新潟市東区山木戸四丁目                      |
|   | 地 番   | 404番25                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 104.93平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区山木戸四丁目404番地25               |
|   | 家屋 番号 | 404番25                           |
|   | 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 52.43平方メートル<br>2階 51.34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4丁目1.0番3号3														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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2														
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が異なる( <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</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 checked="" 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														

(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、南西角及び北西角には、頭部の赤い杭があつて隣地との境界を示していると思われる。
2. 物件1の東側、南側及び西側には、低いコンクリート製の塀があり、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2の2階廊下の西側の天井に、屋根裏収納への開口部があり、格納されている折り畳み梯子で昇降できる。

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 土地の境界等で隣地所有者らと争いになったことはない。 <p style="text-align: right;">以上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) :-:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て、固定資産評価証明書等申請書発送
8年1月15日(木) 12:54-13:00	物件所在地	居住確認(不在、表札なし)、照会書投函、外観写真撮影
8年1月15日(木) 13:17-13:35	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年1月27日(火) :-:	当庁	立入調査日通知書発送
8年2月5日(木) 9:55-10:15 10:45-11:25	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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5日 目的物件は施錠されていて、インターホン等にも応答がなかったため、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させていたところ、Aは在宅していた。</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

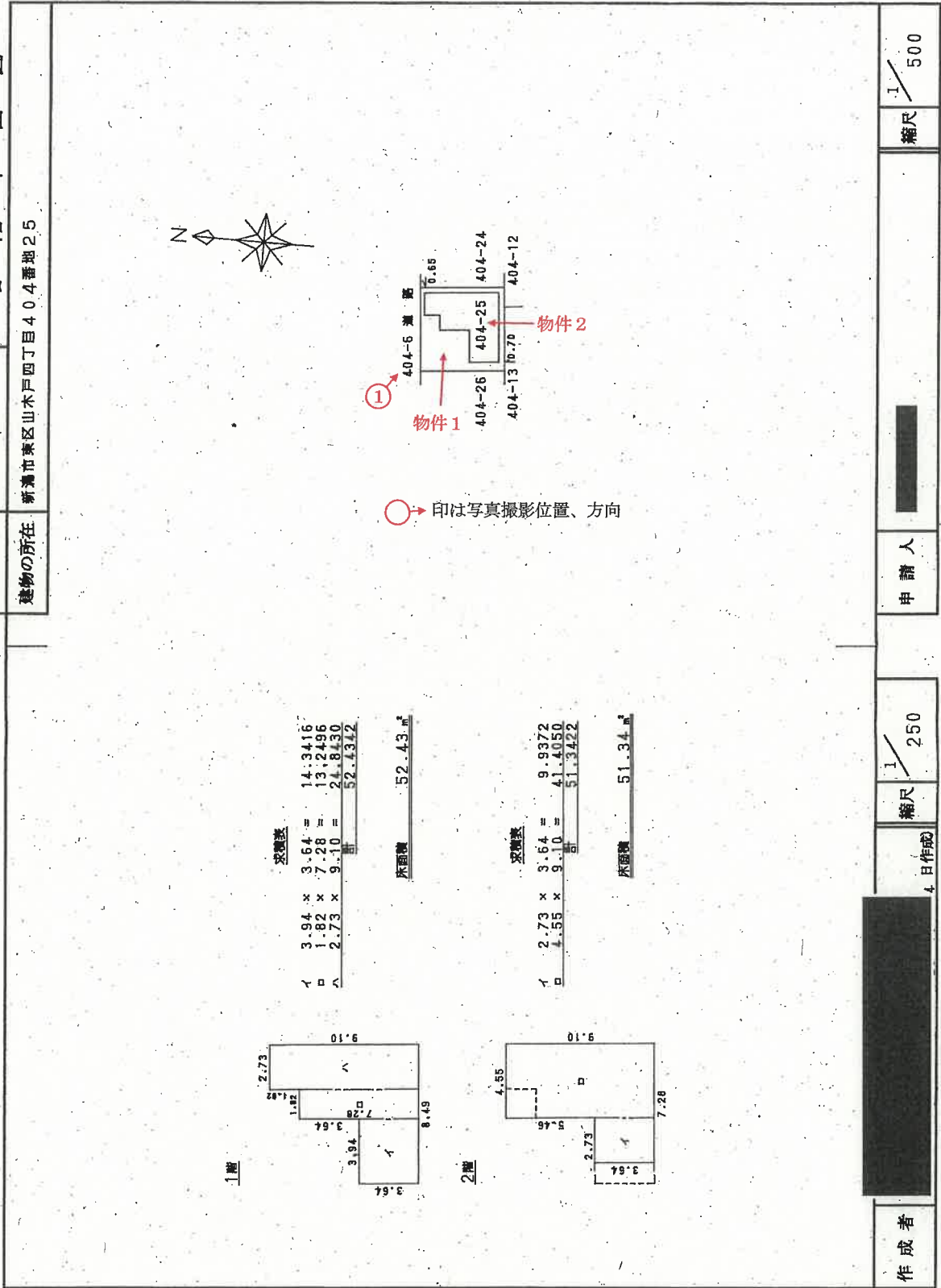


登記年月日：平成20年10月8日

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 404-25  
建物の所在 新潟市東区山手四丁目404番地25



作成者

4日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

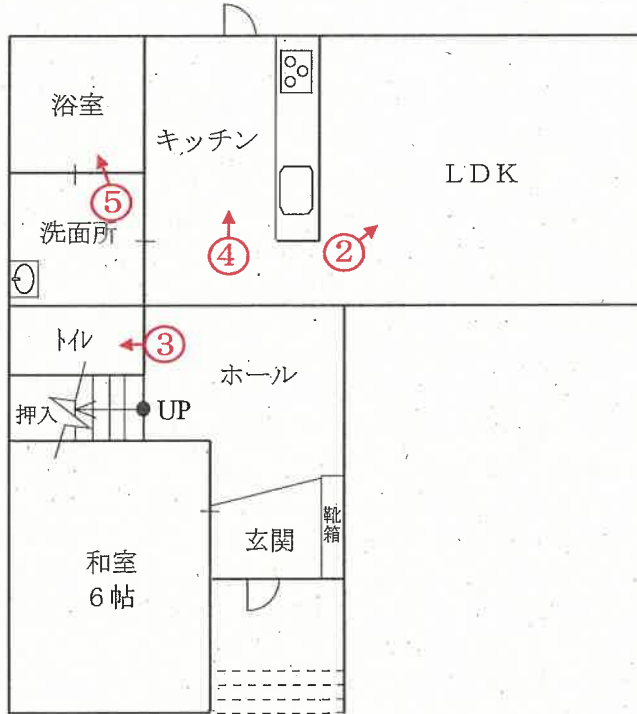
平成20年10月8日 登録 新潟県土地家屋調査士会

# 間取図 (概要)

物件 2

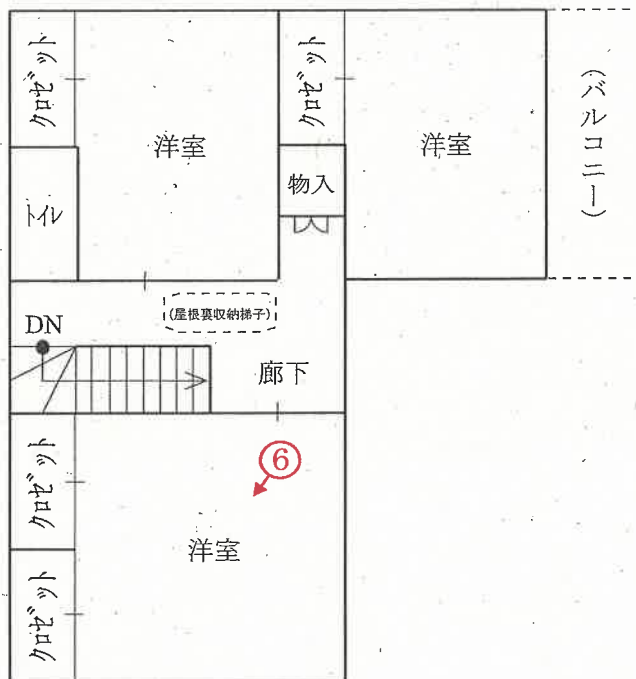
S = 約1/100

## 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(又)第37号  
令和8年2月5日 現地調査  
令和8年2月18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8,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,830,000円
物件2（建物）	金5,880,000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	新潟市東区山木戸四丁目 404番25 宅地 104.93㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区山木戸四丁目404番 地25 404番25 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：52.43㎡ 2階：51.34㎡	
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	JR信越本線「新潟」駅の北東方、道路距離約2,900m、バス停「山木戸五丁目」の北東方、道路距離約160mに位置する。	
付近の状況	平成19年頃にミニ開発された住宅地域で、一般住宅が整然と建ち並んでいる。県道「新潟新発田村上線」の背後に位置し市の中心部方面への交通利便性は良好であるが、県道方面へ通じる道路は狭めとなっている。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% 建築基準法22条指定区域 日影規制
画地条件	間口約10m×奥行約10mの概ね正方形の宅地。 地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接面道路	北側が幅員約6mの市道「東4-138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2台分有。	

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20年10月3日新築 経過年数 新築後約17.3年 経済的残存耐用年数 4.7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：52.43㎡ 2階：51.34㎡ 計：103.77㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：4LDK 屋根裏収納有（間取図を参照）
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17.3年経過しており、概ね経年相応の劣化が進んでいる。現地調査時には特に大きな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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補 正 率 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	77,000	1.00	104.93	1.00	8,080,000

#### 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、地価公示標準地と規準し、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。

地価公示標準地「新潟東-11」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 77,800\text{円/m}^2 & \times 101.0/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & \approx & 77,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：街路条件、環境条件を考慮 +2

イ 個別格差率：方位（北）±0

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	175,000	103.77	0.24	4,360,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約17.3年、経済的残存耐用年数4.7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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}4.7\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}17.3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}4.7\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}5\%) \\ &\quad \doteq 0.24 \end{aligned}$$

## 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)	敷地利用権価格等割合		敷地利用権価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,080,000	0.50	法定地上権	4,040,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,080,000	- 4,040,000	-	1.00	0.70	2,830,000
2	4,360,000	+ 4,040,000	-	1.00	0.70	5,880,000
一括価格 (合計)						8,710,000

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

地価公示標準地：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/㎡

位 置：JR信越本線「新潟」駅の北東方約2,900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西5m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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

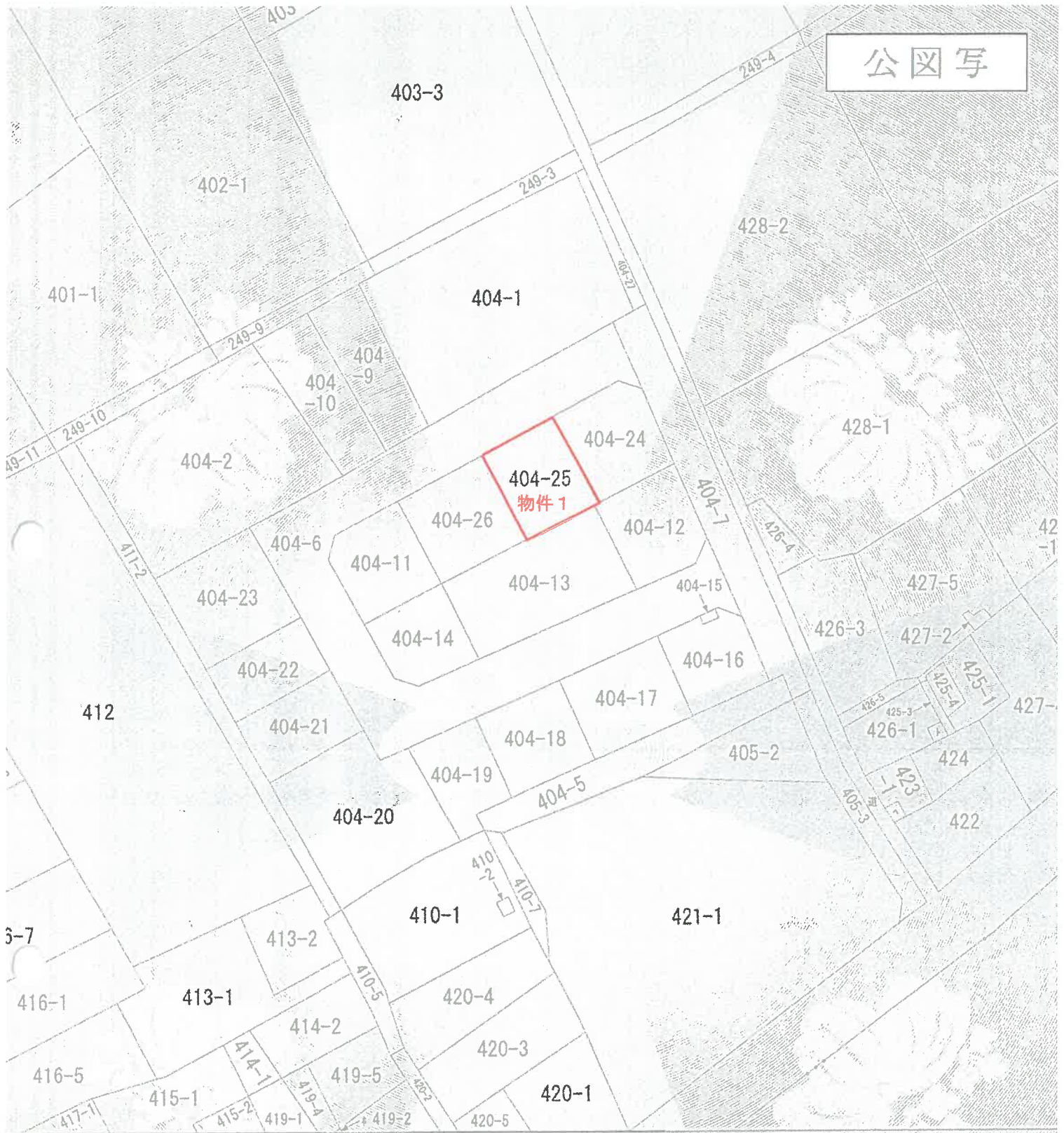
## 第7 附属資料

- 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



公図写



図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備  
 面にて土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



地番区域見出し  
 山木戸

S=1:600

新潟市東区山木戸四丁目

地番 404番25

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
----------	-------------------	----	----------	----	--------

登記年月日：平成20年10月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(新和地方法務局管轄)

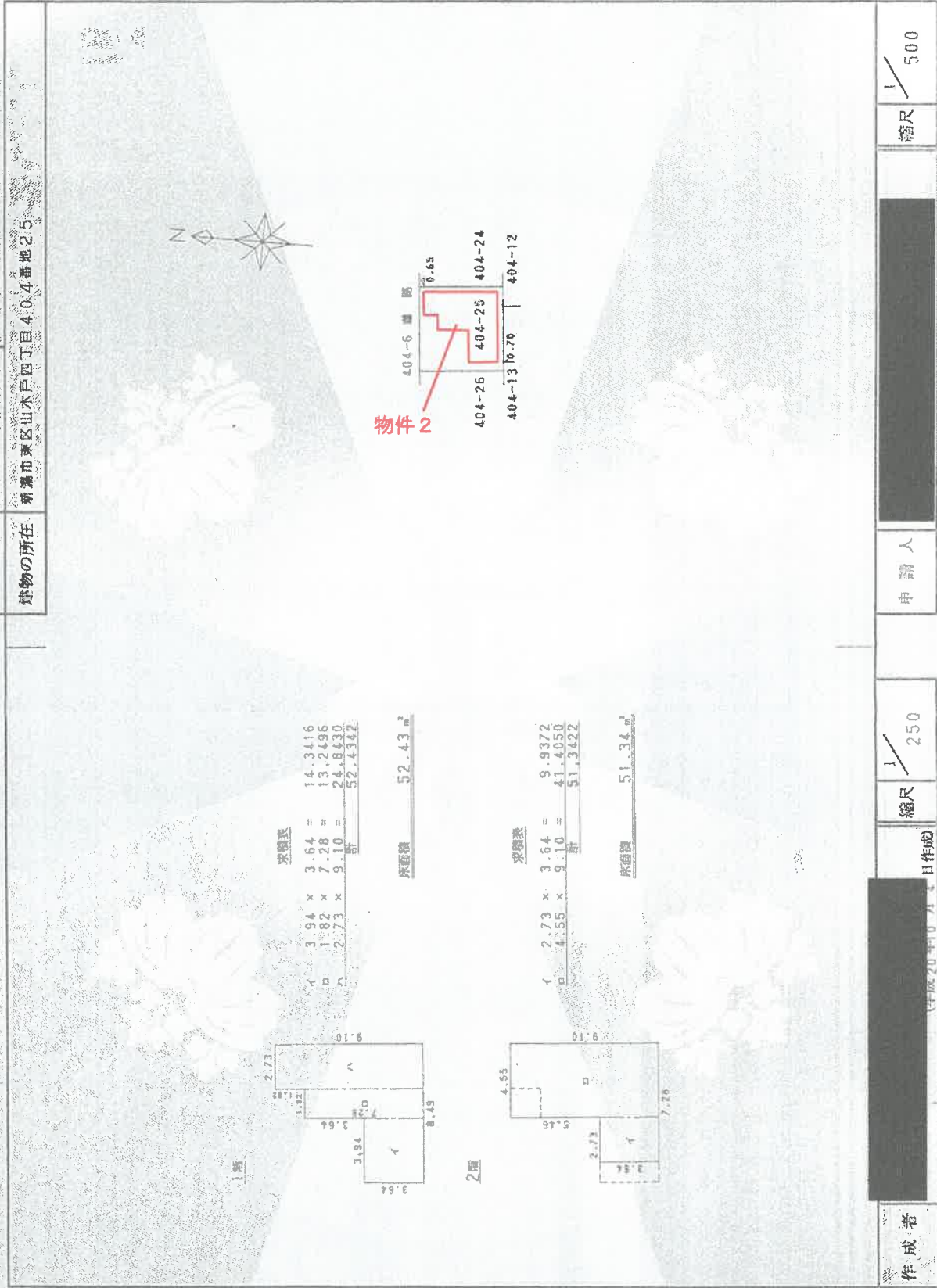
令和7年11月11日 大津地方法務局

登記官

建物平面図

家屋番号 404-25

建物の所在 新瀬市東区山水戸四丁目404番地25



作成者

口作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

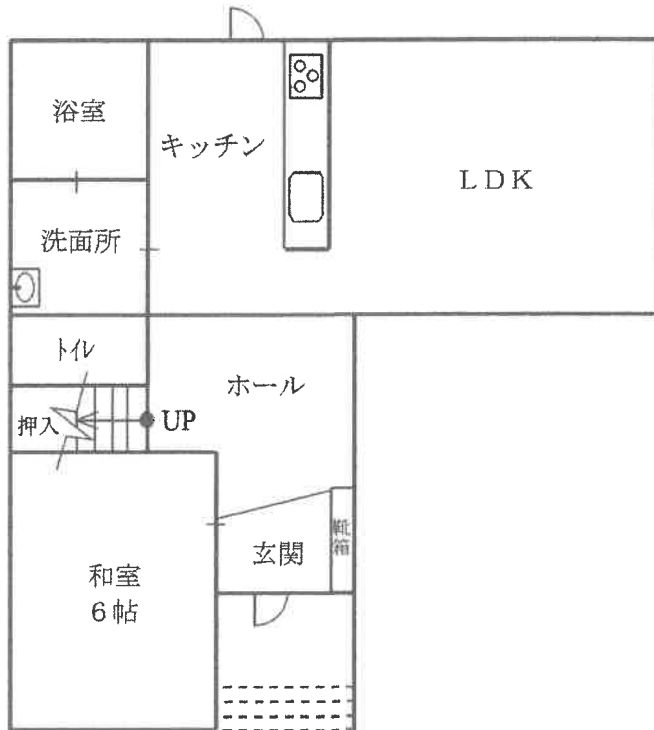
平成20年10月18日 登記官 島田 幸司 大津地方法務局

# 間取図 (概要)

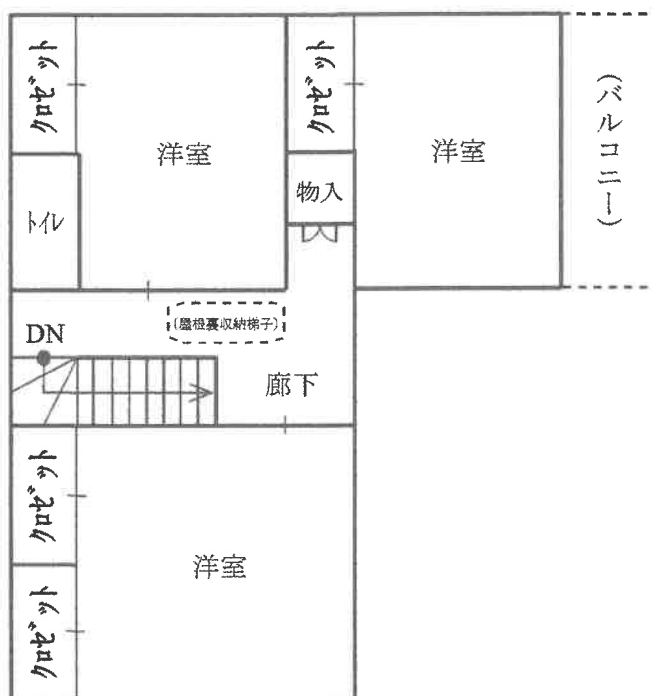
物件 2

S = 約1/100

## 1階



## 2階



評価人作成