

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 31 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 18 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 9 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 7 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	9, 590, 000 7, 672, 000	一括	1, 918, 000	56, 621	14, 910
1	3, 300, 000				
2	6, 290, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区空港西二丁目 |
| | 地 番 | 202番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区空港西二丁目202番地9 |
| | 家屋 番号 | 202番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル
3階 19.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 | 新潟市東区空港西二丁目 |
| | 地 番 | 2 0 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区空港西二丁目 2 0 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 0 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
3 階 1 9 . 8 7 平方メートル |





令和8年(ヌ)第8号
令和8年4月10日受理
令和8年5月25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 新潟市東区空港西二丁目
地 番 202 番 9
地 目 宅地
地 積 203.87 平方メートル
- 2 所 在 新潟市東区空港西二丁目 202 番地 9
家屋 番号 202 番 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 42.23 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル
3 階 19.87 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市東区空港西2丁目2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（地図）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	北東端に電柱がある。南東端にスチール製の物置がある。	
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居宅（空き家）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

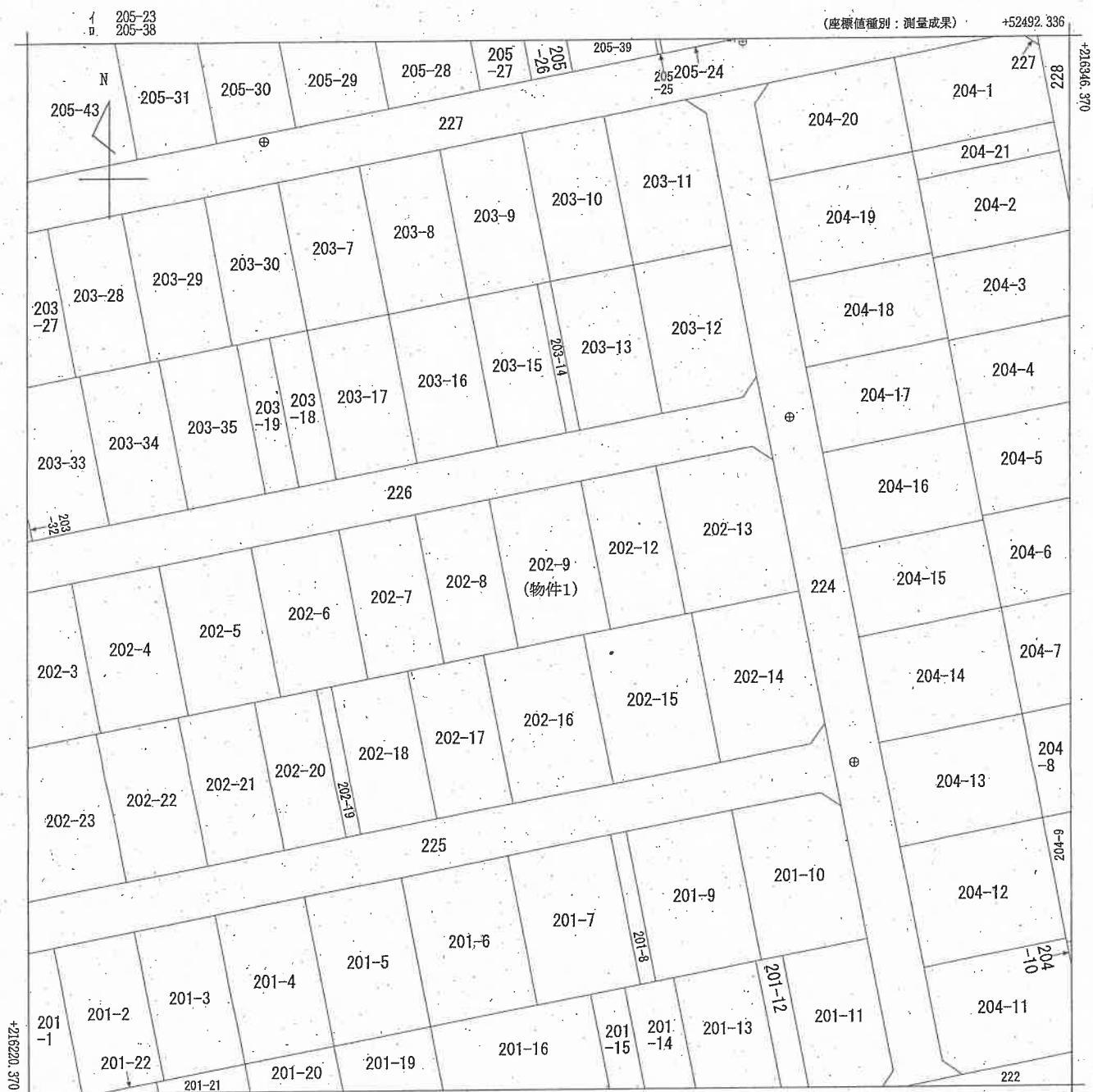
(関係人の陳述等用)

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)	競売手続きが始まった後、入居者を転居させた。 現在は空き家である。

(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
8年4月13日 (月) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年4月13日 (月) 9:03-9:13	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
8年4月13日 (月) 11:50-11:58	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年4月15日 (水) 16:54-17:02	当庁	Aに手続を電話説明
8年4月16日 (木) 9:36-9:46	当庁	債権者の代理人弁護士から電話聴取
8年4月16日 (木) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年4月16日 (木) : - :	当庁	新潟市水道局に照会書を送付
8年4月24日 (金) 14:39-14:51	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年5月11日 (月) 17:18-17:20	当庁	Aと電話で調査期日を調整
8年5月23日 (土) 16:57-17:20	受命物件所在地	Aから聴取、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 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



地番区域見出
空港西2丁目

請求部	所在	新潟市東区空港西二丁目				地番	202番9			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)					補記事項

新潟地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 3-1
(1/1)

公用

181432

各階平面図

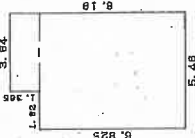
建物図面

家屋番号 202番9

建物の所在 新潟市空港西二丁目202番地9

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

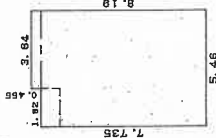
1 階



求積表

3.640 X	1.365=	4.968600
5.460 X	6.825=	37.264500
合計		42.233100
床面積		42.23㎡

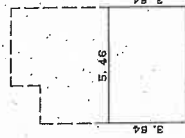
2 階



求積表

3.640 X	0.455=	1.656200
5.460 X	7.735=	42.233100
合計		43.889300
床面積		43.89㎡

3 階



求積表

5.460 X	3.640=	19.874400
床面積		19.87㎡

印は写真撮影位置、方向

作製者

平成16年1月6日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

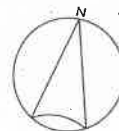
新潟県土地家屋調査士会

新潟地方方法務局備付図面写真

(執行官加筆)

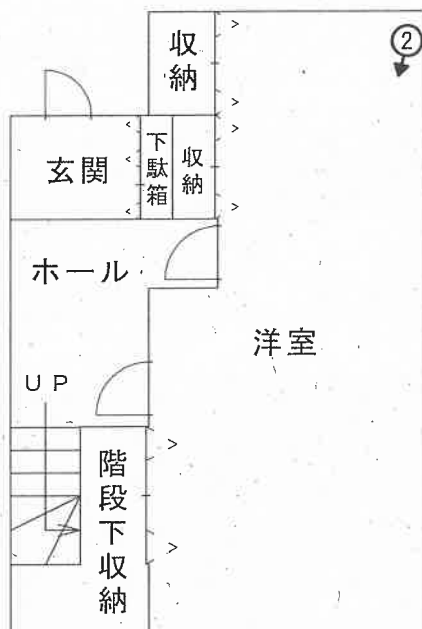
A3版をA4版に縮小

間取り図（概略）

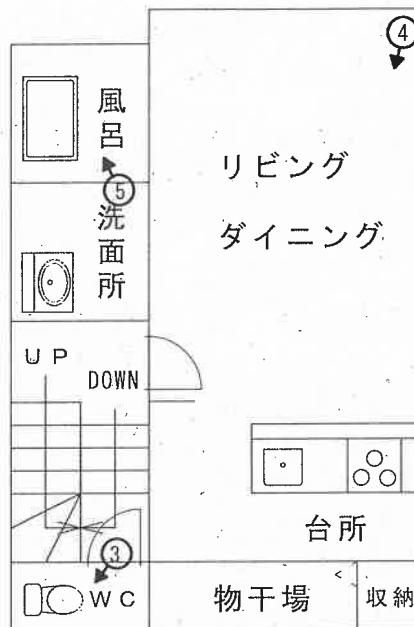


S = 1 : 100

1 階

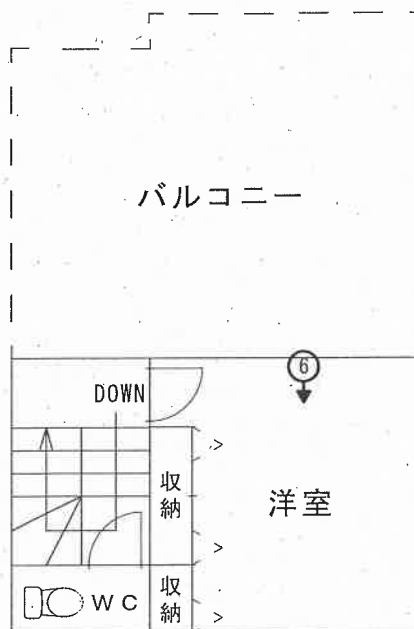


2 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

3 階



(評価人作成)
執行官加筆

写真1



写真2



写真3





写真 4



写真 5



写真 6

令和8年（ヌ）第8号

令和8年5月23日 現地調査

令和8年5月26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

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金9, 590, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3, 300, 000 円
物件2（建物）	金6, 290, 000 円

- 1 一括価格は、物件1及び同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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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

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	新潟市東区空港西二丁目 202番9 宅地 203. 87㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区空港西二丁目202番地9 202番9 居宅 木造合金メッキ鋼板葺3階建 1階 42. 23㎡ 2階 43. 88㎡ 3階 19. 87㎡	

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、道路距離にして約6.2km、国道113号沿いのバス停「物見山」の北東方約290mに位置する。	
付 近 の 状 況	新潟市東区の北方、国道背後に位置する住宅団地で中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶほか、まだ空地も見受けられる。国道沿いには各種店舗が多く建ち、また付近には近年、分譲団地(ゲートヒルズ河渡新町)と共に開発された商業集積地もあることから生活利便性は高い一方、新潟空港や火力発電所にも近いことから、環境条件がやや劣っている。	
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 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 準工業地域 60% 200% 指定なし 空港西1・2丁目地区計画(A地区)
画 地 条 件	物件1の土地は、ほぼ北側で道路と等高に接面する、間口約11m、奥行18mの略長方形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道(東1-169号線) ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、ほぼ明確である。	
供給処理施設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	・ 物件1の土地の南東端にスチール製の物置(動産)が設置されている。 ・ 物件1の土地は空港西1・2丁目地区計画(A地区)に属し、建築物の敷地面積の最低限度が165㎡に制限されたり、建築物の高さの最高限度が地盤面から12mに制限される等の規制誘導がある。	

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)：平成16年1月6日新築 経 過 年 数：22年半 経済的残存耐用年数：7年半
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：金属系サイディング 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：フローリング 設 備：電気、水道、都市ガス、水洗便所 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階42.23㎡、2階43.88㎡、3階19.87㎡、延べ床面積105.98㎡である。
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間 取 り：2LDK
品 等	今日的な居宅に比べ、概ね標準的。
保守管理の状態	新築後22年半経過しているが、早急に修理を要する箇所等は見当たらず、概ね良好である。
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として占有し、利用している。
特記事項	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	57,200	1.00	203.87	0.90	10,500,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格から規(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。

地価調査 東(県)ー8を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $50,800\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/90 = 57,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 環境条件 -10%

イ 個別格差 : なし

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を10%と判定した。

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、建物価額を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
2	151,000	105.98	0.20	3,200,000

ウ 現価率

- ・経過年数約22.5年、経済的残存耐用年数7.5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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 7.5\text{年} / \text{経済的耐用年数 } 30\text{年} \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 } 0.30) = 0.20 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権価額を加算し、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 敷地利用権価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権価額等割合 イ		敷地利用権価額 ア×イ
1	10,500,000	0.55	法定地上権	5,780,000

イ 敷地利用権価額割合：物件1の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

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 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,500,000	-5,780,000	—	1.00	0.70	3,300,000
2	3,200,000	+5,780,000	—	1.00	0.70	6,290,000
一括価格(合計)						9,590,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地の価格 [東(県)-8]

所 在 : 新潟市東区船江町1丁目86番50(船江町1-19-12)

価 格 : 50,800円/㎡

位 置 : JR信越本線「新潟駅」まで道路距離約6.3kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北6m市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

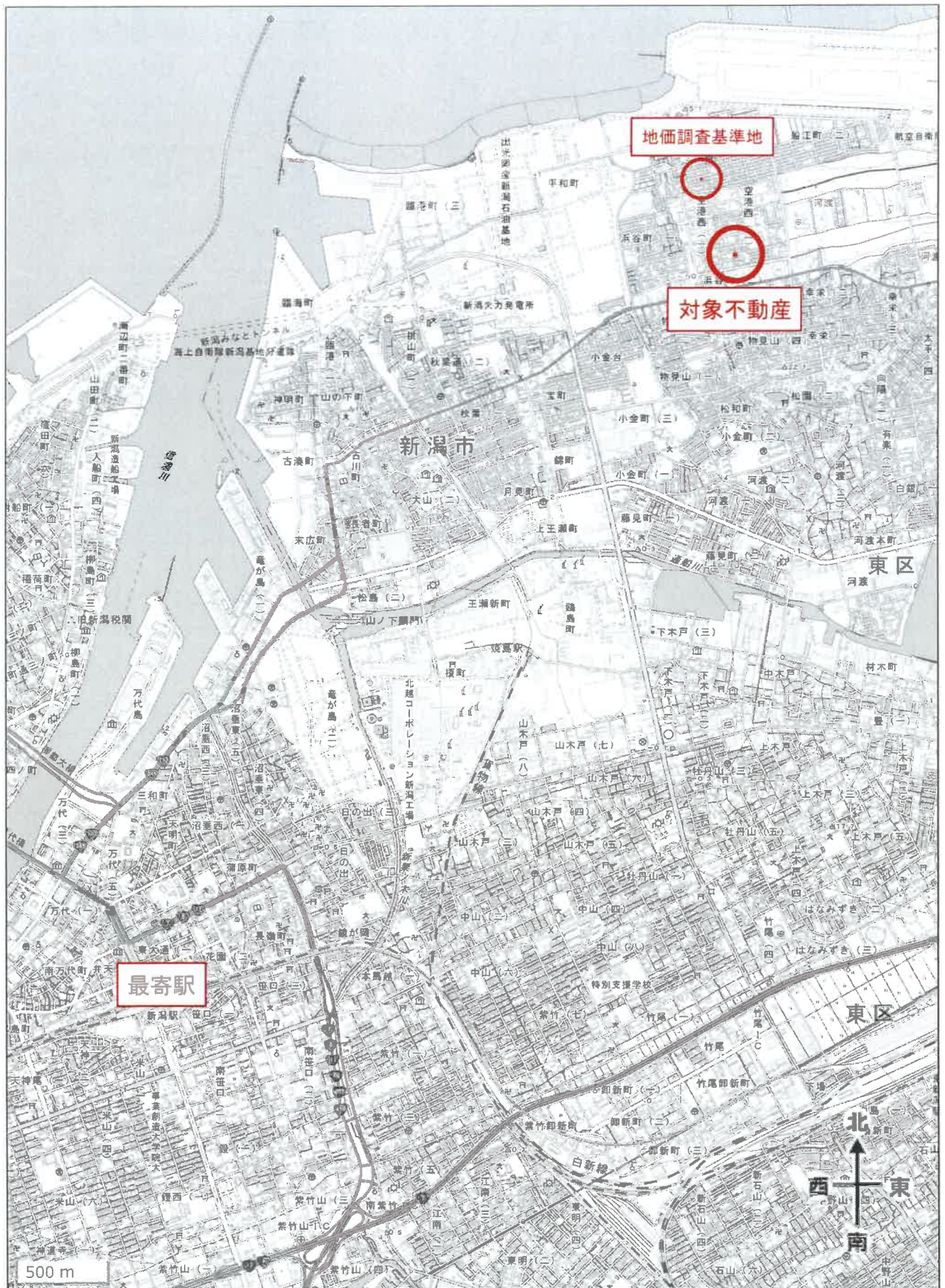
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

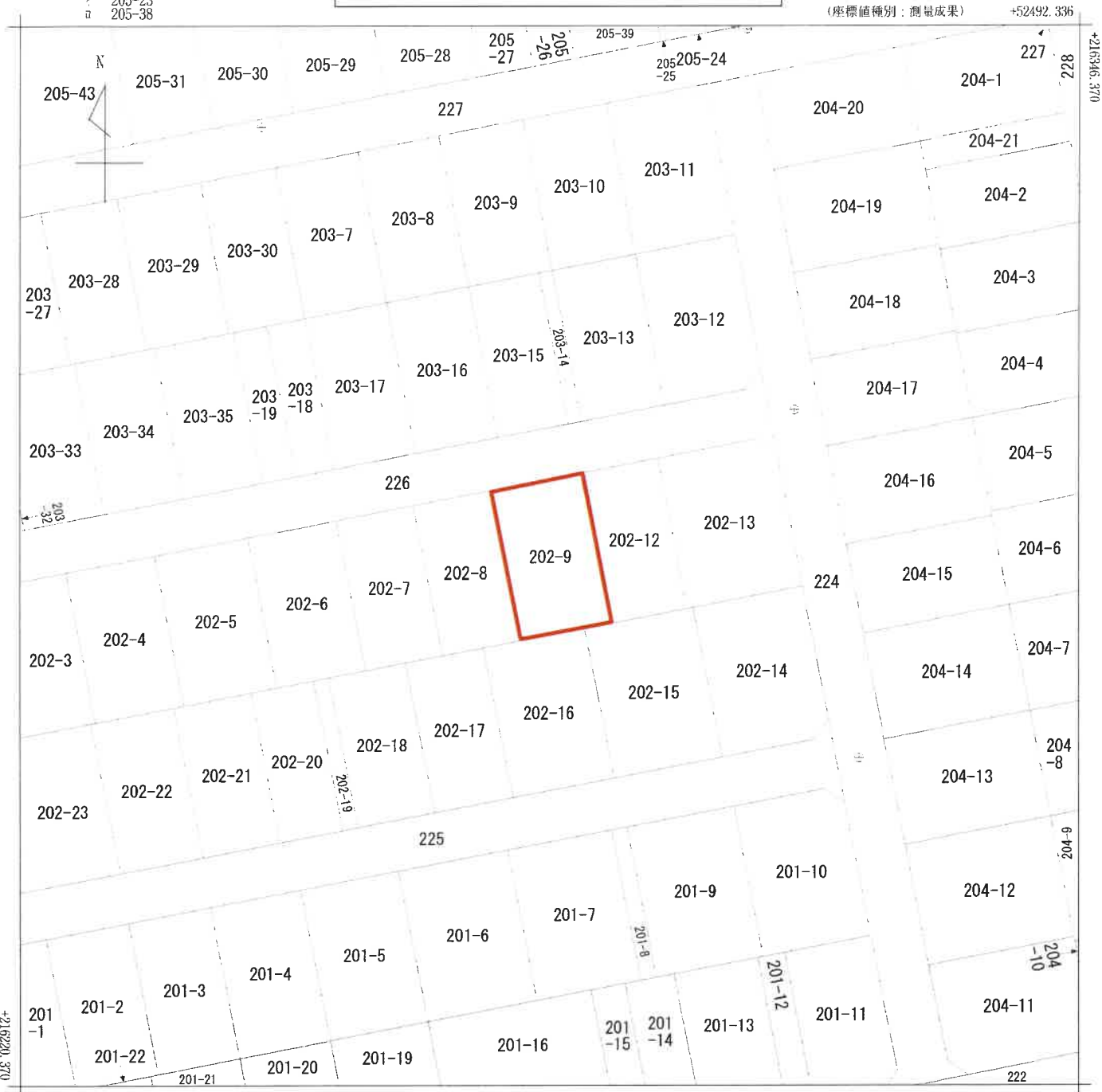
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取り図

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
空港西2丁目

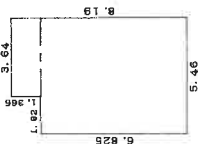
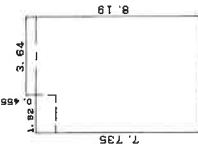
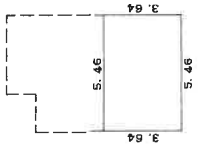
請 求 部 分	所 在	新潟市東区空港西二丁目					地 番	202番9		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VⅢ	分 類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

181432

各階平面図

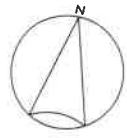
202番9

建物図面

1 階	 求積表 <table><tr><td>3.640 X 1.365=</td><td>4.968600</td></tr><tr><td>5.460 X 6.825=</td><td>37.264500</td></tr><tr><td>合計</td><td>42.233100</td></tr><tr><td>床面積</td><td>42.23㎡</td></tr></table>	3.640 X 1.365=	4.968600	5.460 X 6.825=	37.264500	合計	42.233100	床面積	42.23㎡	家屋番号	202番9	建物図面
3.640 X 1.365=	4.968600											
5.460 X 6.825=	37.264500											
合計	42.233100											
床面積	42.23㎡											
新潟市空港西二丁目202番地9		建物の所在	平成19年4月1日区制施行により, 〔新潟市東区〕に変更									
2 階	 求積表 <table><tr><td>3.640 X 0.455=</td><td>1.656200</td></tr><tr><td>5.460 X 7.735=</td><td>42.233100</td></tr><tr><td>合計</td><td>43.889300</td></tr><tr><td>床面積</td><td>43.88㎡</td></tr></table>	3.640 X 0.455=	1.656200	5.460 X 7.735=	42.233100	合計	43.889300	床面積	43.88㎡	申請人	新潟県土地家屋調査士会	
3.640 X 0.455=	1.656200											
5.460 X 7.735=	42.233100											
合計	43.889300											
床面積	43.88㎡											
3 階	 求積表 <table><tr><td>5.460 X 3.640=</td><td>19.874400</td></tr><tr><td>床面積</td><td>19.87㎡</td></tr></table>	5.460 X 3.640=	19.874400	床面積	19.87㎡	縮尺	1/250	縮尺	1/500			
5.460 X 3.640=	19.874400											
床面積	19.87㎡											

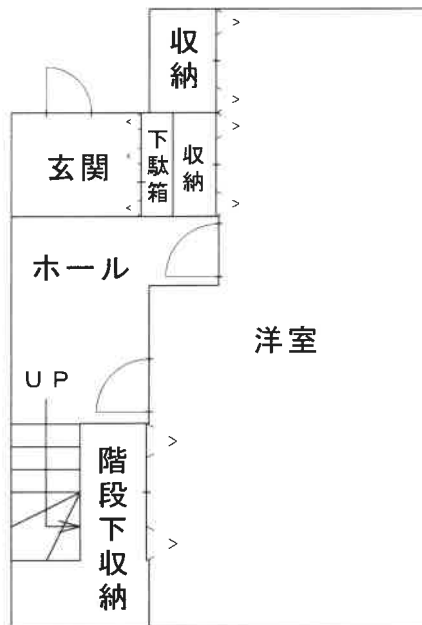
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

間取り図（概略）

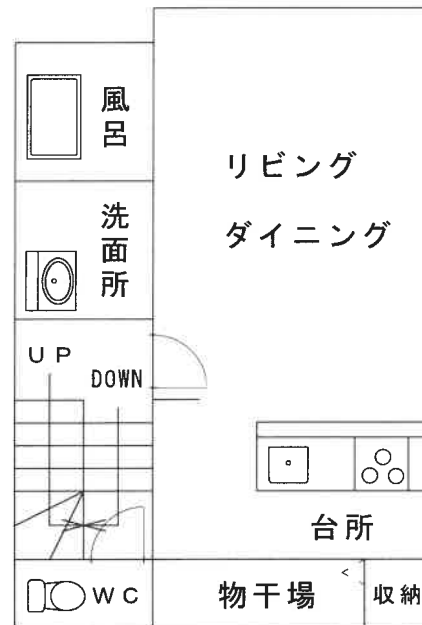


S = 1 : 100

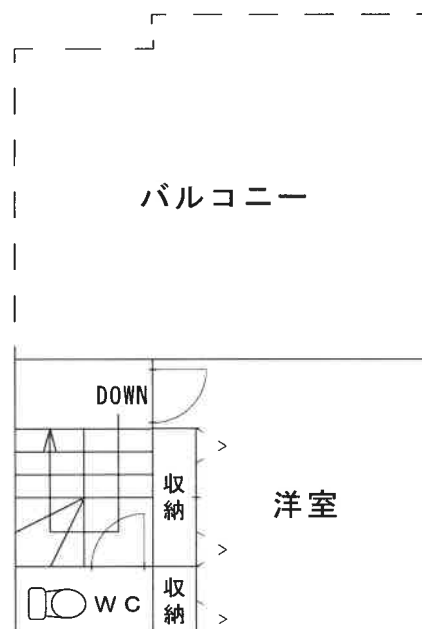
1 階



2 階



3 階



(評価人作成)