

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	4, 520, 000 3, 616, 000	一括	904, 000	25, 968	7, 524
1	1, 860, 000				
2	2, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区新岡山二丁目 |
| | 地 番 | 2 8 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区新岡山二丁目 2 8 1 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 2 8 1 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 3 3 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 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 | 新潟市東区新岡山二丁目 |
| | 地 番 | 281番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区新岡山二丁目281番地24 |
| | 家屋 番号 | 281番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.33平方メートル
2階 23.18平方メートル |





令和8年(ケ)第17号
令和8年3月31日受理
令和8年5月**21**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 | 新潟市東区新岡山二丁目 |
| | 地 番 | 281番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区新岡山二丁目281番地24 |
| | 家屋 番号 | 281番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.33平方メートル
2階 23.18平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市東区新岡山2丁目3番13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	「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が異なる(☐ 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	「その他の事項」のとおり	
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の南角には金属標が、東角にはコンクリート製の杭がそれぞれあり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の南西側から、北西側、北東側にかけて、低いブロック塀が続いていて、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の東側には簡易物置(動産)が置かれている。
- 3 物件2の1階洋室の南角付近の天井に、雨漏りの跡が確認できる。
- 4 物件2の2階南東側にはバルコニーが設置されている。

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、現在私が一人で住んでいる。ペット等は飼っていない。 2 本件建物の1階洋室の南角付近の天井に雨漏りの跡がある。 3 本件建物の階段の手すり等が水色になっているが、私が自分で塗ったものである。 以 上

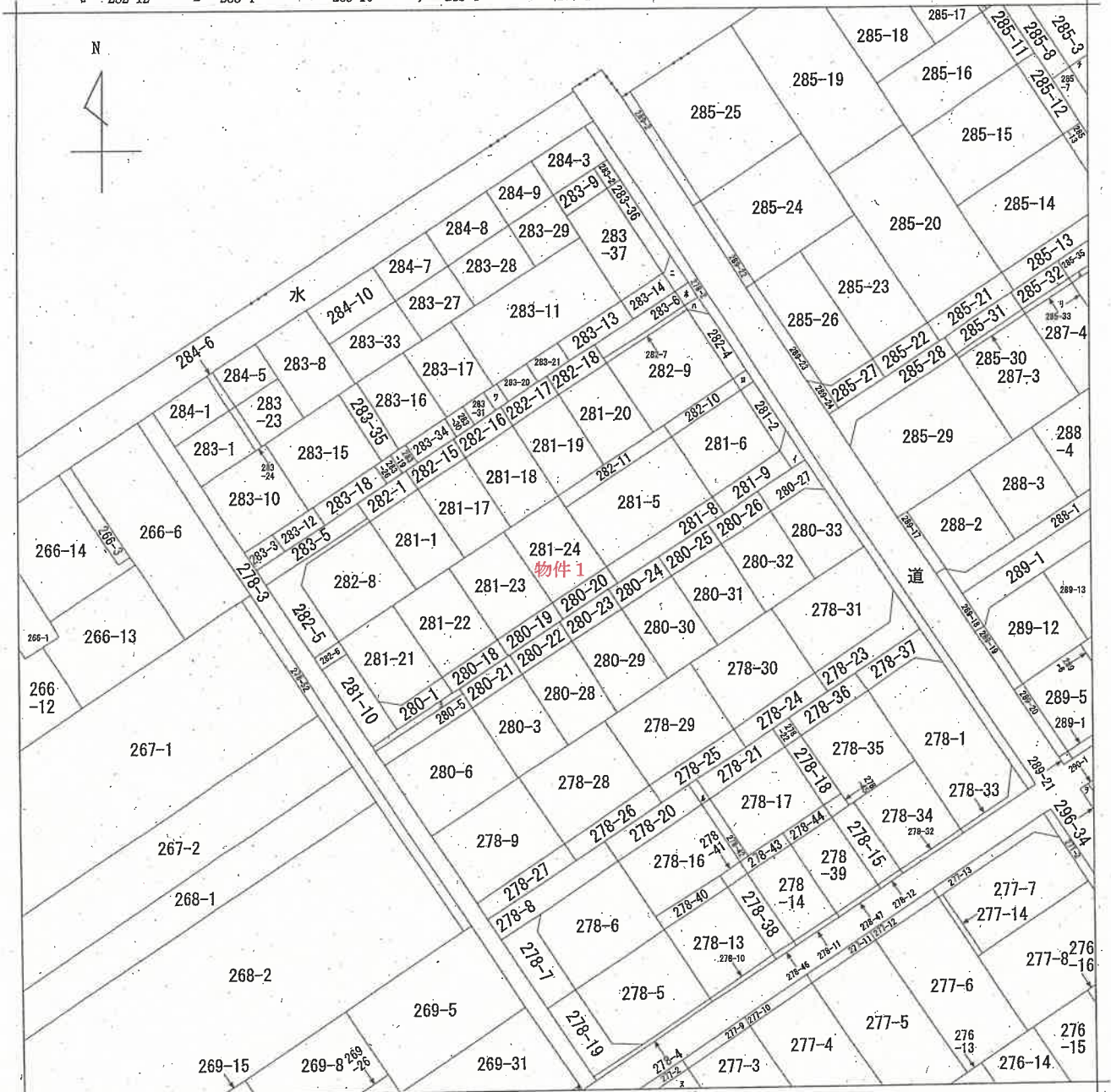
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1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 申請書郵送 (返信用封筒添付)
8年4月6日 (月) 10:15-10:25	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
8年4月9日 (木) 13:19-13:28	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年4月22日 (水) 11:05-11:10	物件所在地	立入調査日通知投函、外観写真撮影 (調査日を4月28日として通知したところ、5月7 日に変更したい旨申出あり。)
8年5月7日 (木) 12:53-12:58	同上	不在 (5月9日に再訪されたい旨のメモが玄関ドアに 貼付されていた。)、評価人同行、外観写真撮影
8年5月9日 (土) 8:58-9:33	同上	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

イ 281-4 282-12 ハ 282-2 283-4 ヘ 283-7 285-10 ト 285-34 285-4 リ 287-5 277-1 ル 278-48



地番区域見出
新岡山2丁目

請 求 部 分	所 在	新潟市東区新岡山二丁目					地 番	281番24		
出 力 縮 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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

登記年月日：昭和50年7月31日

192993

家屋番号

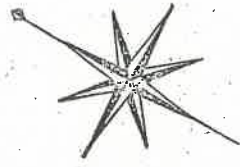
281番24

建物の所在

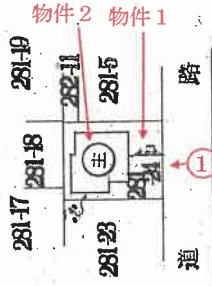
新潟県新潟市東区森田281番地24
新田山7丁目

平成19年4月1日区制施行により
「新潟市東区」に変更

建物図面



印は写真撮影位置、方向



製作年月日
昭和50年7月25日

製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/600

昭和50年7月31日登記

(日調連 13)

登記年月日：昭和50年7月31日

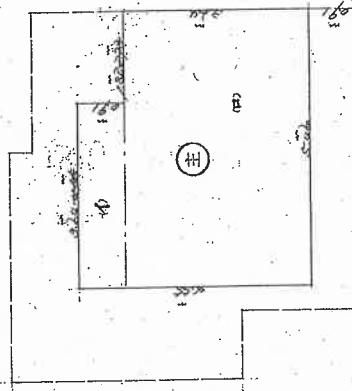
192994

各階平面図

家屋番号	281番 24
建物の所在	新潟県新潟市東区281番地 24 新潟市東区

平成19年4月1日区制施行により
[新潟市東区]に変更

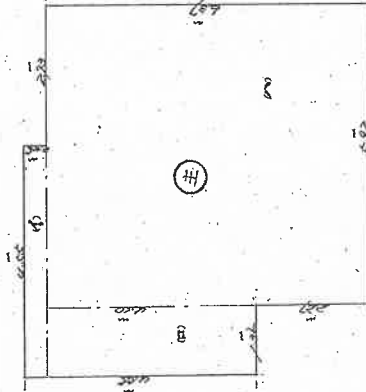
2 階



主 2 階

主	27.4	×	27.1	=	742.64
付	5.4	×	2.4	=	12.96
計					755.60
床面積					755.60

1 階



主 1 階

主	45.5	×	24.5	=	1114.75
付	12.0	×	4.0	=	48.00
計					1162.75
床面積					1162.75

製作年月日
昭和50年7月25日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

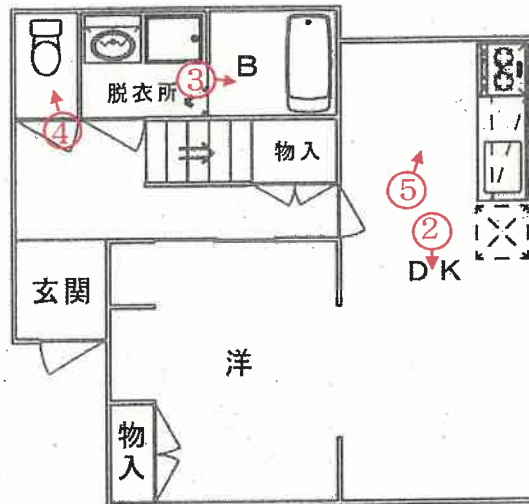
昭和50年7月9日登記

縮尺 1/100

(日測連14)

建物間取図

1階



2階



○→印は写真撮影位置、方向

1階	45.33m ²
2階	23.18m ²
合計	68.51m ²
縮尺	1/100
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8年 (ケ) 第 17 号
令和8年 5 月 9 日 現地調査
令和8年 5 月 18 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,520,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	1,860,000	円
2(建物)	金	2,660,000	円

- 1 一括価格は、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の内訳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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区新岡山二丁目 281番24 宅地 108.10㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区新岡山二丁目281番地24 281番24 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 45.33㎡ 2階 23.18㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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	JR白新線「東新潟」駅の南東方約1.5km(道路距離) 新潟交通バス「新岡山」停留所 南東方約130m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。	
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 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 日影規制、建築基準法第22条地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は南東側で市道と接する。間口が約9.2m、奥行約12mの長方形の画地である。地勢について、敷地内は概ね平坦であり、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	南東側幅員約6m舗装市道(東8-225号線)	
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概ね明確である。	
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の東側には簡易物置(動産)が置かれている。	

2. 建物の概況及び利用状況等(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	昭和 49 年11月11日新築
	経過年数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水衛生(トイレ)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階	45.33㎡
	2階	23.18㎡
	合計	68.51㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(3DK 附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材及び施工の程度は、建築当時としては概ね標準的な水準にあるが、近時の建築仕様・設備水準と比較すると、やや見劣りする面が認められる。	
保守管理の状態	概ね清潔に保たれており、通常の使用管理はなされているものの、全体としては経年相応の劣化が認められる。1階洋室南角付近等には雨漏りの痕跡が見受けられるほか、階段手すり等について所有者による塗装が施されているが、一部にとどまっている。	
建 物 状 況 利 用 状 況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	1階和室については、畳敷からフローリングへ変更され、洋室として利用されている。 2階南東側にはバルコニーが設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	65,000	1.050	108.10	0.80	1.00	5,900,000
合計						5,900,000

ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査標準価格）から規準し、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-1 を規準した価格

標準画地価格 73,400 円/㎡ × 時点修正 100.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 113.9 ≒ 規準した標準価格 65,000 円/㎡

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 15%
: 道路幅員 -1%
(相乗積) 13.9%

イ 個別格差 : 南方位 5%
(相乗積) 5.0%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化が相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主建物	160,000	68.51	0.05	550,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,900,000	0.55	法定地上権	3,250,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,900,000	-3,250,000	1.00	1.00	0.70	1,860,000
2	550,000	3,250,000	1.00	1.00	0.70	2,660,000
一括価格(合計)						4,520,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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による修正率－30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [新潟東-1]

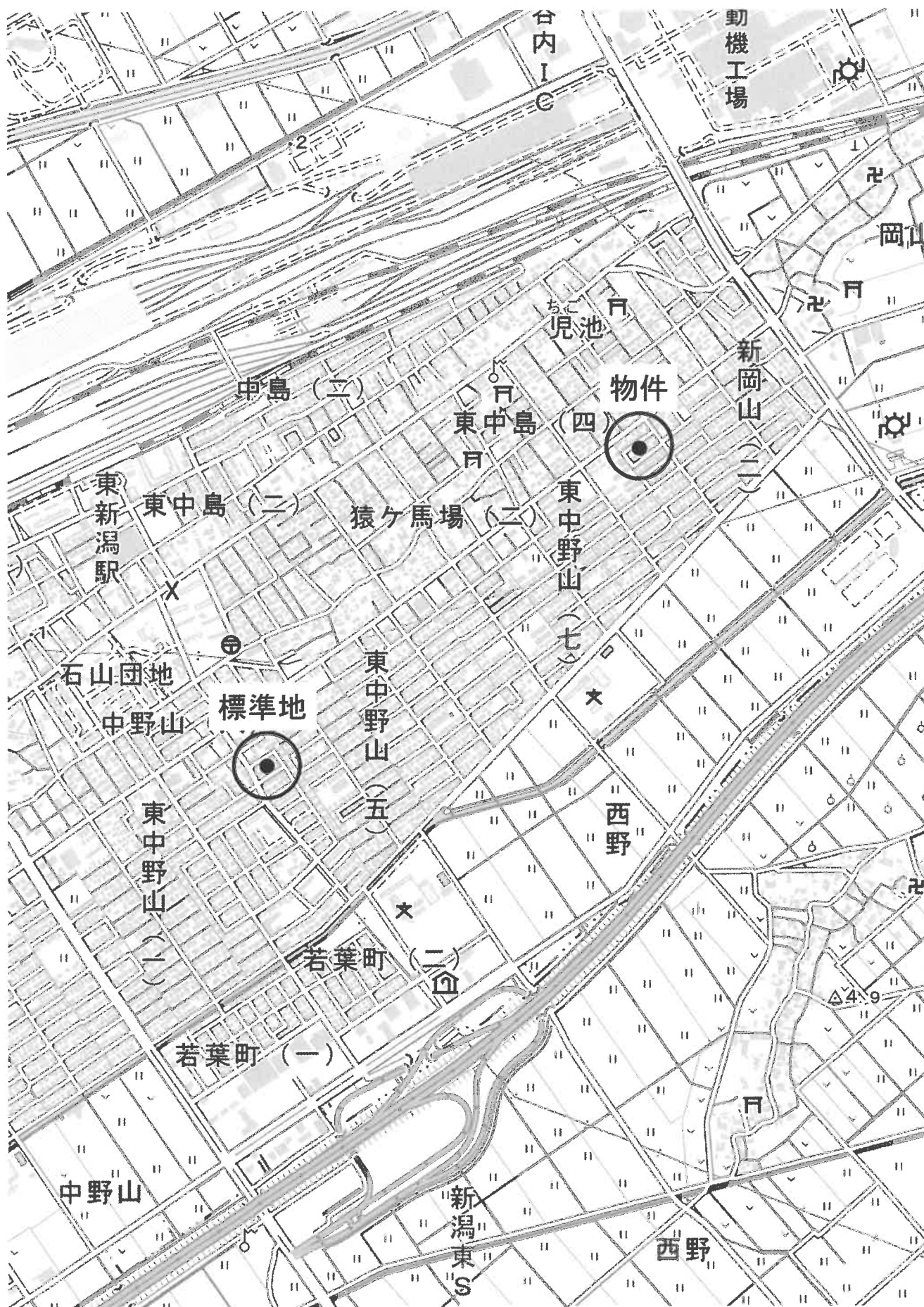
所 在	: 東区東中野山4丁目242番32
価 格	: 73,400円/㎡
位 置	: JR「東新潟」駅から道路距離800mに位置する。
価 格 時 点	: 令和8年1月1日
地 積	: 198㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南東側幅員約5m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	: 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

S = 1 : 1 0, 0 0 0

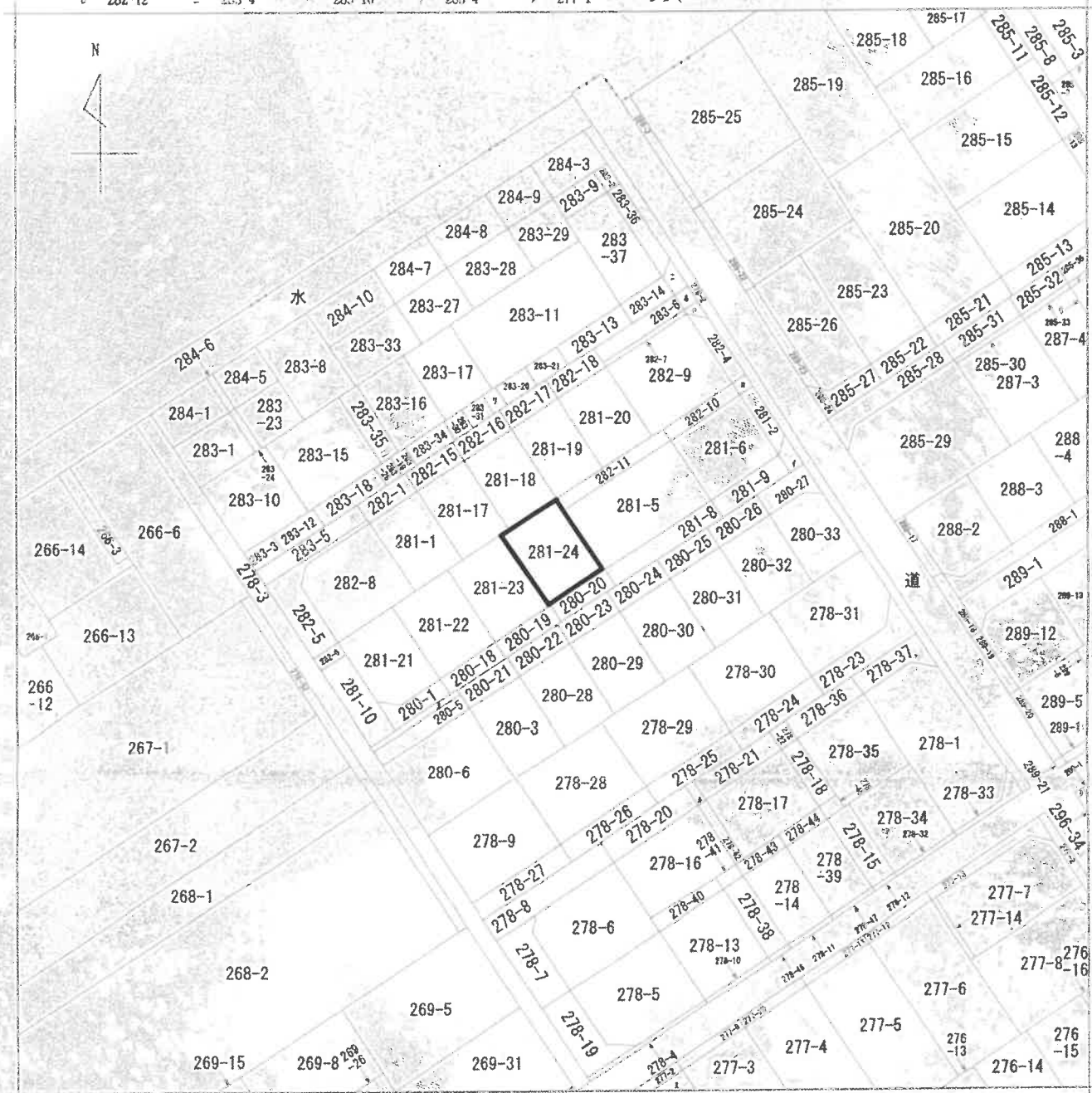
S = 1 : 1 0, 0 0 0



国土地理院地図

公函 (写)

281-4	282-2	283-7	285-34	287-5	278-48
282-12	283-4	285-10	285-4	277-1	つづく



(注) 地図に準ずる図面は、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え付けられている図面で、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

新岡山 2丁目

請求部	所在地	新潟市東区新潟山二丁目		地番	281番24	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標 系 記号	分類	地図に準ずる図面	種類 土地改良所在図
作成 年月日			備考 付 年月日 (原図)			補記 事項

※原図を70%に縮小

建物図面

登記年月日：昭和50年7月31日

192993

家屋番号

281番 24

建物の所在

新潟県新潟市東区荒田281番地24
新田471号

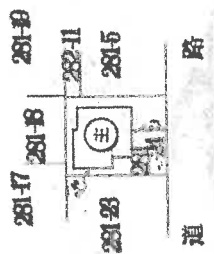
平成19年4月1日区制施行により
「新潟市東区」に変更

建物図面

作製年月日
昭和50年7月25日

作製者

申請人



(日測 13)

縮尺

1/600

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

昭和・平成50年7月31日登記

登記年月日 昭和50年7月31日

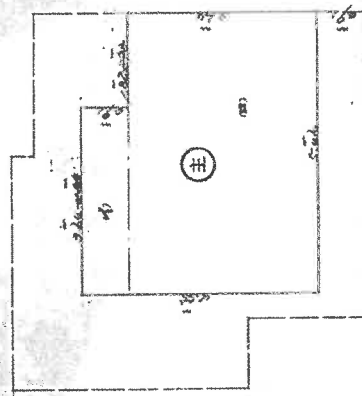
192994

各階平面図

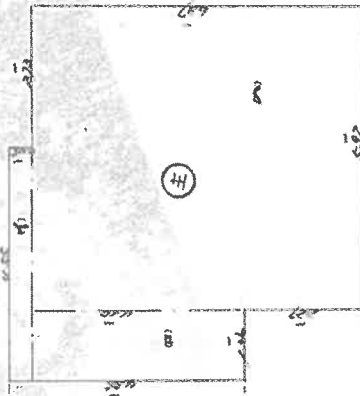
家屋番号	281番 24
建物の所在	新潟県新潟市東区281番地24 新潟市東区

平成19年4月1日区制施行による
「新潟市東区」に変更

2 階



1 階



作製年月日
昭和50年7月25日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成50年7月31日登記

縮尺 1/100

(日測連以)

M24837

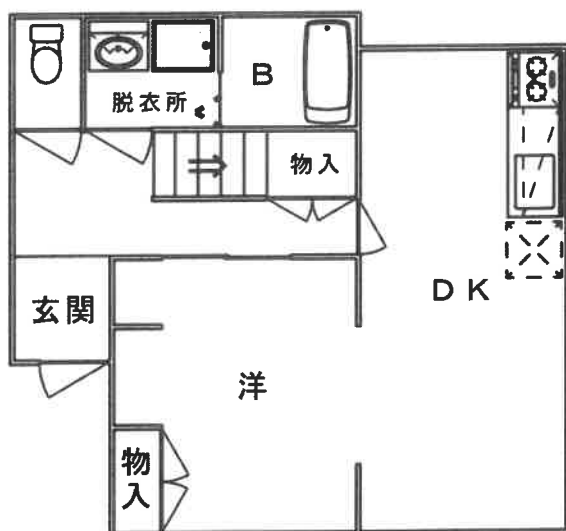
(2/2)

※原図を70%に縮小

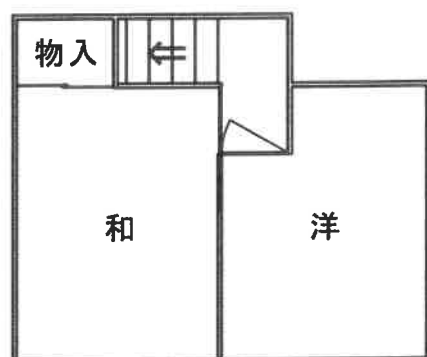
建物図面

建物間取図

1階



2階



1階	45.33m ²
2階	23.18m ²
合計	68.51m ²
縮尺	1/100
評価人作成	