

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 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 8 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 3 1 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 8 日 午前 9 時 3 0 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 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 7 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	2,390,000 1,912,000	一括	478,000	25,831	0
1	1,360,000				
2	1,030,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市緑岡 |
| | 地 番 | 38番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市緑岡38番地47 |
| | 家屋 番号 | 38番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約85.56平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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 | 阿賀野市緑岡 |
| | 地 番 | 38 番 47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市緑岡 38 番地 47 |
| | 家屋 番号 | 38 番 47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 69.56 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 85.56 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |





令和7年(ヌ)第31号
令和8年1月21日受理
令和8年**2**月**19**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 | 阿賀野市緑岡 |
| | 地 番 | 38番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市緑岡38番地47 |
| | 家屋 番号 | 38番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 33.12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(共有)者ら ☐ 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: 1階 約85.56平方メートル 2階 33.12平方メートル	
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(共有)者(A) ☐ 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 保管開始日 { 令和 年()第 号 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の西角に鋸があり、隣地との境界を示していると思われる。同物件の北東側にはブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、同物件の北角付近に、雨水桟があり、その付近から上記の鋸までの間には、以前あったと思われるフェンスの跡が見受けられ、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の敷地内には、植栽や雑草等が繁茂している。
- 3 物件2内の建具類はかなり破損している。また、特に普段使用していない部屋や廊下には、クモの巣が張っている状態である。
- 4 物件2の2階の南西側和室の天井に雨漏りの跡があり、その下の畳も濡れている状態である。
- 5 物件2の1階の車庫について、市は附属建物として課税しているが、同物件の南西側の壁に接続して一体となっているので、増築部分として認定した。

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

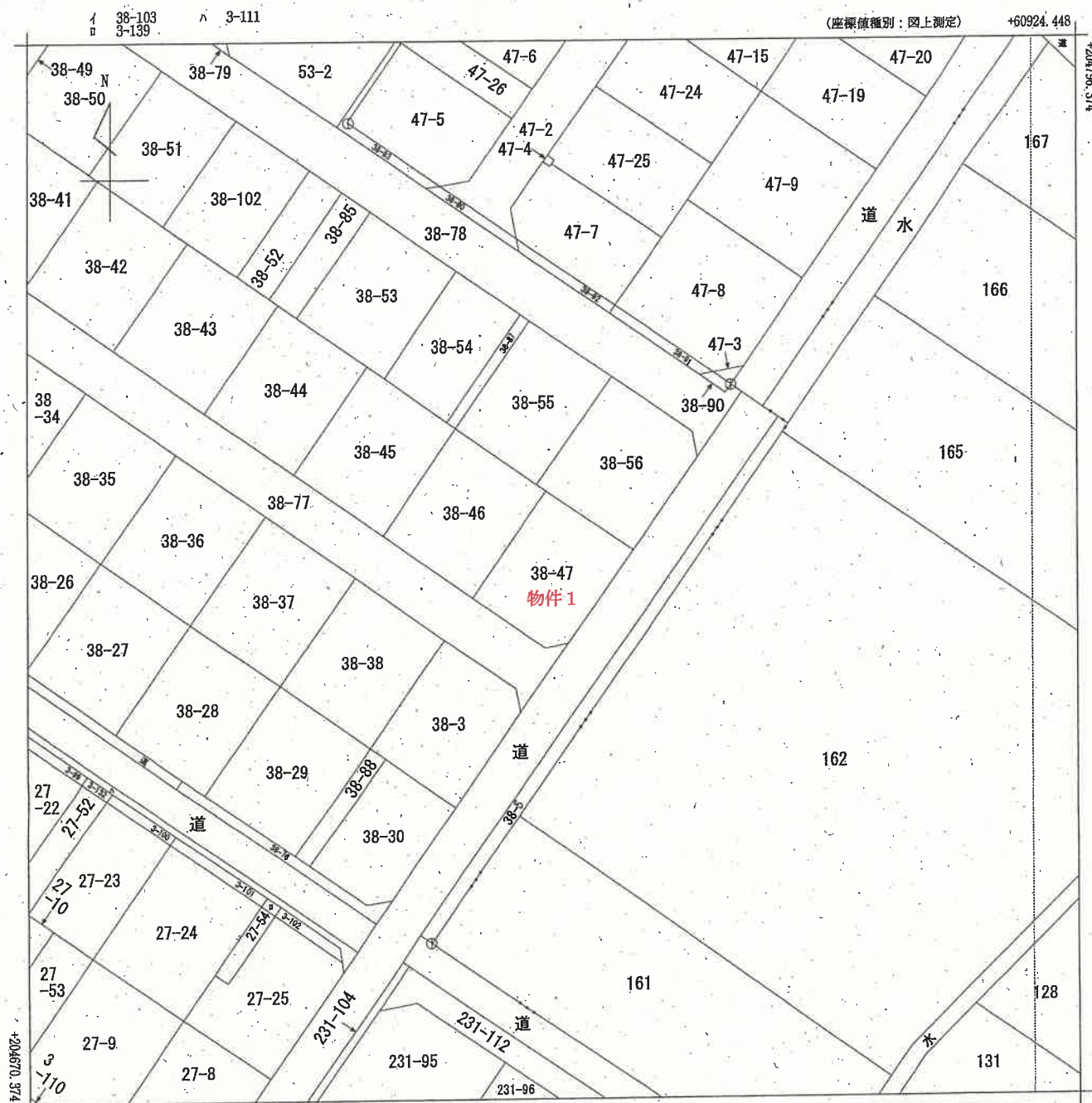
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有(共有)者)	1 Bは私の母親で、私の他の共有者(相続人)らは、兄弟姉妹である。 2 本件建物には、私が一人で住んでいる。小さい犬を1匹、室内で飼っている。 3 2階の天井から雨漏りがしているとのことだが、2階は普段使っていないので状況はよく分からない。 以上

(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
8年1月27日 (火) 9:11-9:21	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請 (7 (ヌ) 43と同時)
8年1月27日 (火) 9:59-10:10	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1月27日 (火) 11:00-11:15	阿賀野市役所税務課	固定資産評価証明書等申請 (7 (ヌ) 43と同時)
8年2月6日 (金) :-:	当庁	立入調査日通知書発送
8年2月16日 (月) 13:00-13:36	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8年2月16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C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	阿賀野市緑岡					地 番	38番47		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日	昭和49年9月1日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：昭和56年10月1日

149

各階平面図

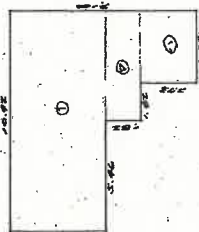
家屋番号 38-47

建物図面

建物の所在 北角半利町・瀬村大字緑岡38番地47

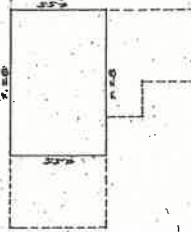
阿賀野市

延 床
① 4.25⁰ × 10.72 = 45.54⁰ /
② 4.82⁰ × 5.46 = 26.32⁰ /
③ 2.28⁰ × 2.46 = 5.61⁰ /
合計 69.56⁰ /
床面積 69.56 m²

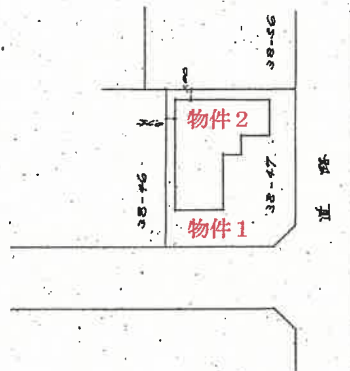


1 階

延 床
4.55⁰ × 7.20 = 32.76⁰ /
床面積 32.76 m²



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

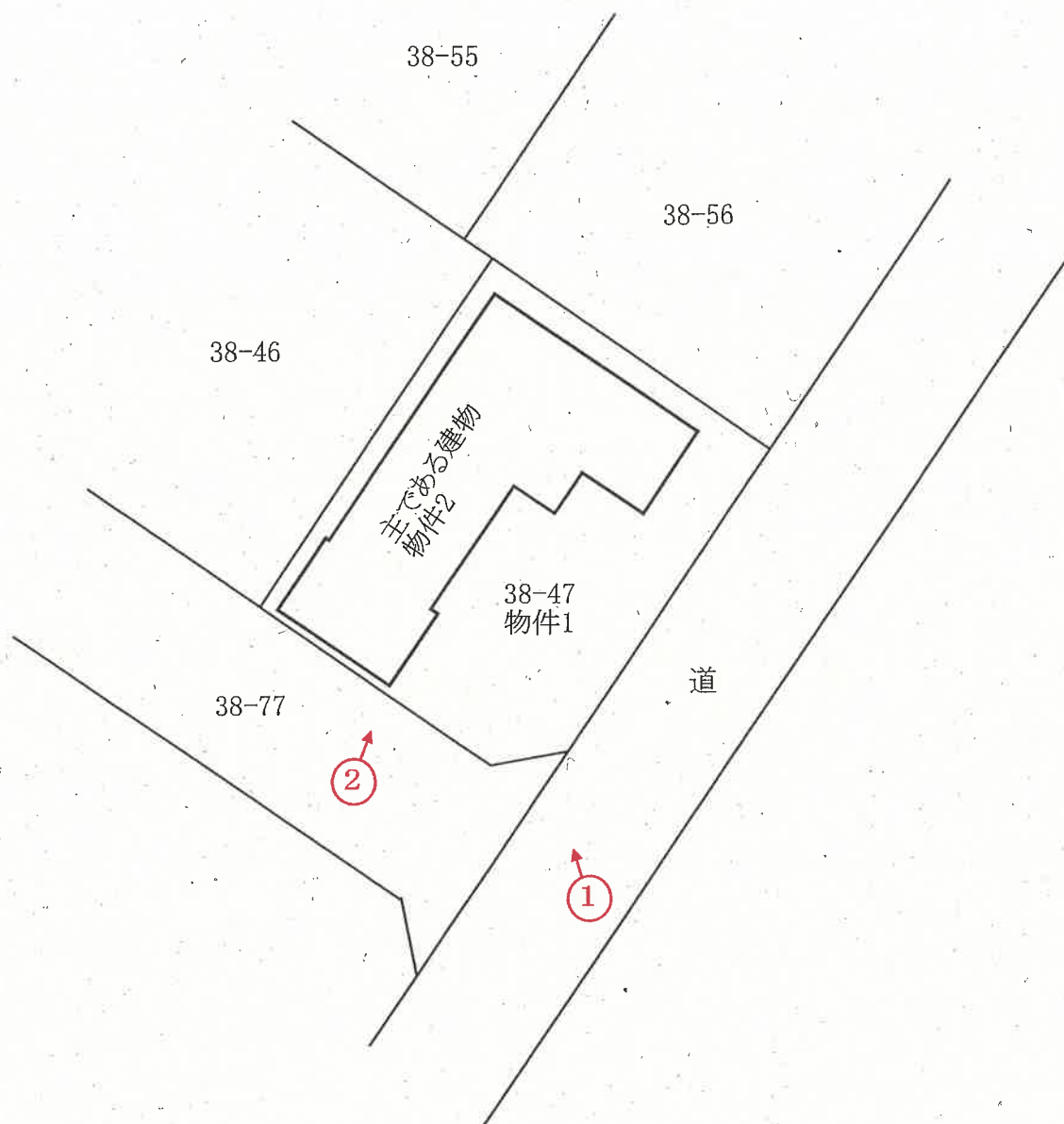
尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

211332

昭和・平成56年10月 / 日登記

土地建物
位置関係図
S1/250



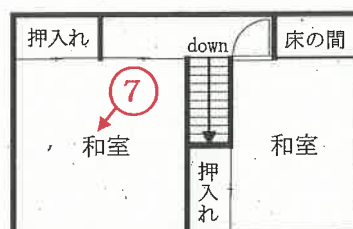
○→印は写真撮影位置、方向

主である建物

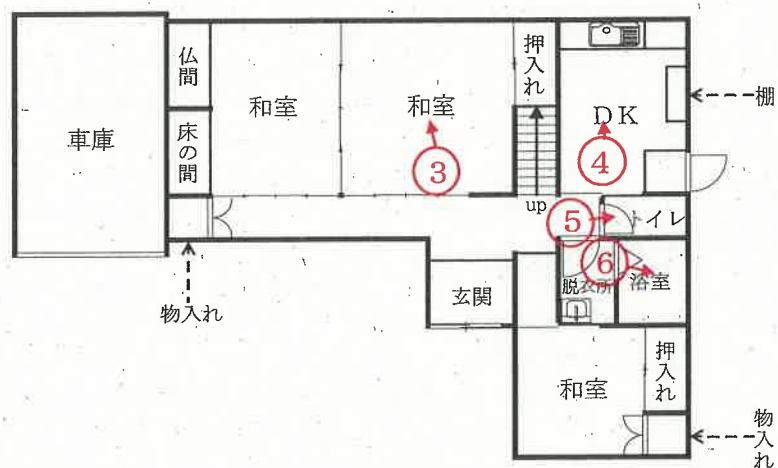
間取図
S1/150



2階



1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



写真

7



求 意 見 書

松田光市殿

令和 8 年 6 月 4 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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください（FAX番号 XXXXXXXXXX）

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 6 月 5 日

評価人

松田光市

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市緑岡 |
| | 地 番 | 38番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市緑岡38番地47 |
| | 家屋 番号 | 38番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 33.12平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和7年 (ヌ) 第 31 号
令和8年 2月16日 現地調査
令和8年 2月20日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 田 光 市

第1. 評価額

一括価格	
金 3,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,270,000 円
物件 2	金 1,720,000 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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続き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	阿賀野市緑岡 38 番 47 宅地 195.27 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市緑岡 38 番地 47 38 番 47 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 69.56 m ² 2 階 33.12 m ²	1 階 約 85.56 m ²
特 記 事 項			

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羽越本線「京ヶ瀬」駅 北東方向道路距離約 3.9km。 緑岡公園前バス停 北東方向道路距離約 300m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ画地整然とした住宅地域。住宅団地の周囲には、農地が広がっている。	
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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — —
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	物件 1 は、南東方間口約 15m、奥行約 12m。ほぼ長方形の角地。前面市道に等高に接道。	
接 面 道 路	南東側は、舗装市道(緑岡 109 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅員約 6m。 南西側は、舗装市道(緑岡 122 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅員約 6m。	
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。物件 1 の南側には植栽や雑草等が繁茂している。 物件 1 の北東、北西、南西側は戸建住宅、南東側は農地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	物件 1 の西角には鋸、北東側にはブロック塀があり、それぞれ境界を示していると思われる。北東側に雨水枡があり、当該付近から西角の鋸までフェンスの跡が認められ、隣地との境界をおおよそ示していると思われる。	

2 対象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(登記記載) 昭和 56 年 9 月 5 日新築 経 過 年 数 約 44.5 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 羽目板張り、金属鋼板等 内 壁 京壁、クロス、プリント合板等 天 井 合板、天井板等 床 畳、板張り等 設 備 ー その他 ー
床面積(現況)	1 階約 85.56 m ² 、2 階 33.12 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り 5DK(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、かなりの傷みが認められる。車庫の南側の外壁については傷みが少ないので、修繕がされたものと考えられる。 内壁、床については、傷みや汚れ等が認められる。2 階南西側の和室の天井には雨漏りのシミが認められ、畳も濡れている。1階南西側の和室には、家財道具等は少ない。当該北東側の和室には、寝具や家財道具等がある。東側の和室にはベッドのほか衣類等が散乱している。廊下にも物品やゴミ等が散乱している。DK にも物品、ゴミ、ビニール袋等が散乱しており、汚れ等が認められる。キッチン周りの汚れも目立つ。 2 階の和室には、ほとんど使用されておらず、家財道具等も少ない。 普段使用していない部屋や廊下には蜘蛛の巣が張っている。 車庫には、梯子、タイヤ、自転車のほか物品等が多数保管されている。 保守管理の状態は、劣ると判定。
建物の利用状況	Aが居住している。
特 記 事 項	室内に犬を一匹飼育。

第 5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1(土地)

物件 1 については、更地価格を算出し、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	27,800	×1.02	×195.27	×0.9	÷ 4,980,000

ア 標準画地価格(地価公示から規準)

地価公示 阿賀野-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 27,400 \text{ 円/㎡} & \times 101.6/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \div 27,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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:標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差:必要なし。

イ 個 別 格 差:角地であるので+2%と判定。

ウ 地 積:登記面積を採用。

エ 建付減価補正率:建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△10%と判定。

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並びに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	200,000	×118.68	×0.03	= 710,000

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 44.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 50%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 44.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\div 0.03 \end{aligned}$$

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,980,000	×0.35	法定地上権	÷ 1,740,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	4,980,000	－1,740,000	－	1.0	0.7	2,270,000
2	710,000	1,740,000	－	1.0	0.7	1,720,000
一括価格(合計)						3,990,000

ウ 占有減価率:必要なし。

エ 市場性修正率:必要なし。

オ 競売市場修正率:前記第 2 (評価の条件) の 1 の通り。

第 6. 参考価格資料

1 地価公示価格(阿賀野-4)

所 在:阿賀野市緑岡 3 番 86 外

価 格:27,400 円/㎡

位 置:JR羽越本線京ヶ瀬駅北東方 3.7km

価格時点:令和 7 年 1 月 1 日

地 積:244 ㎡

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:南西側 6m市道

用途指定等:非線引都市計画区域(建蔽率 70%、容積率 200%)

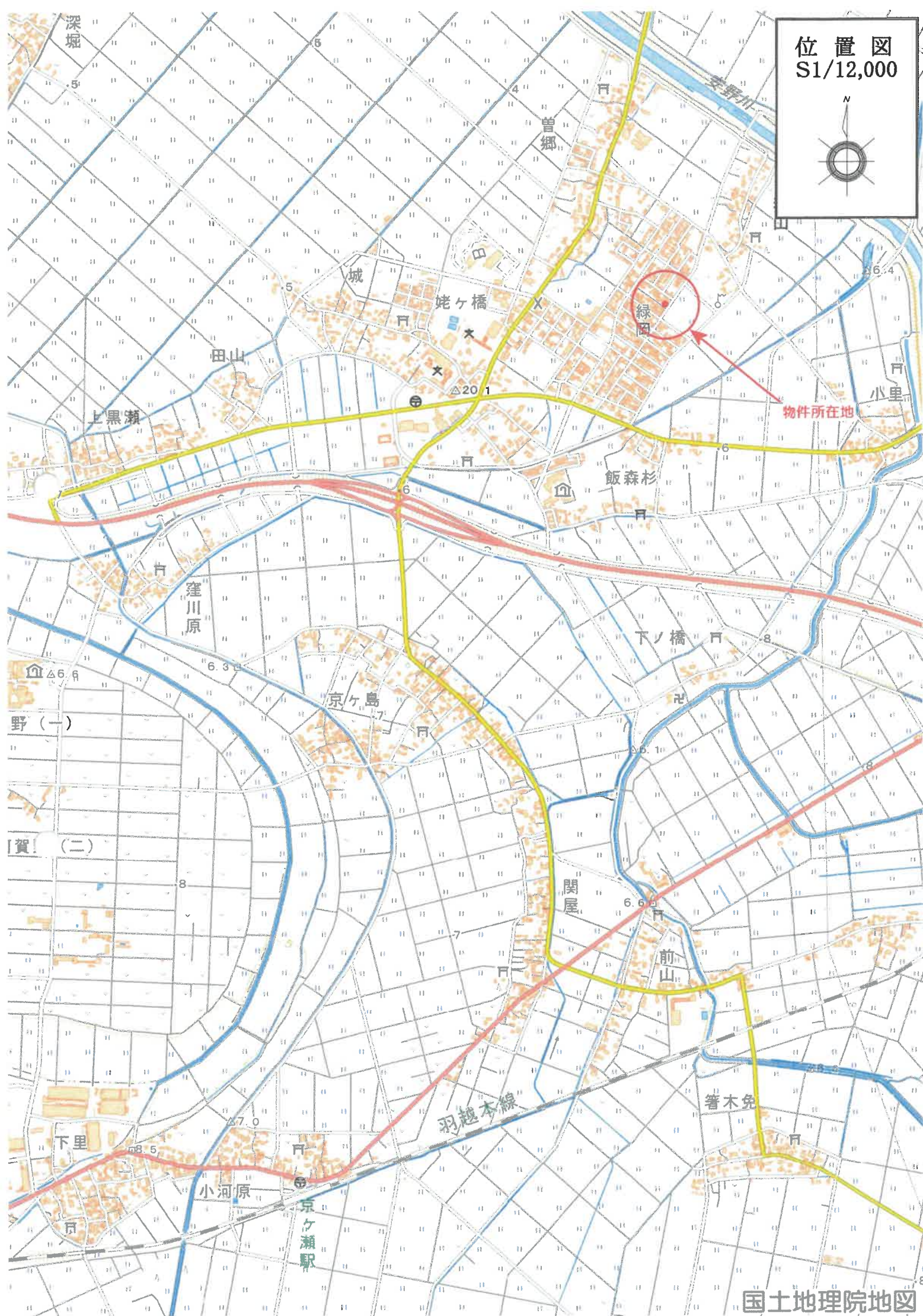
地域の概要:一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

第 7. 附属資料の表示

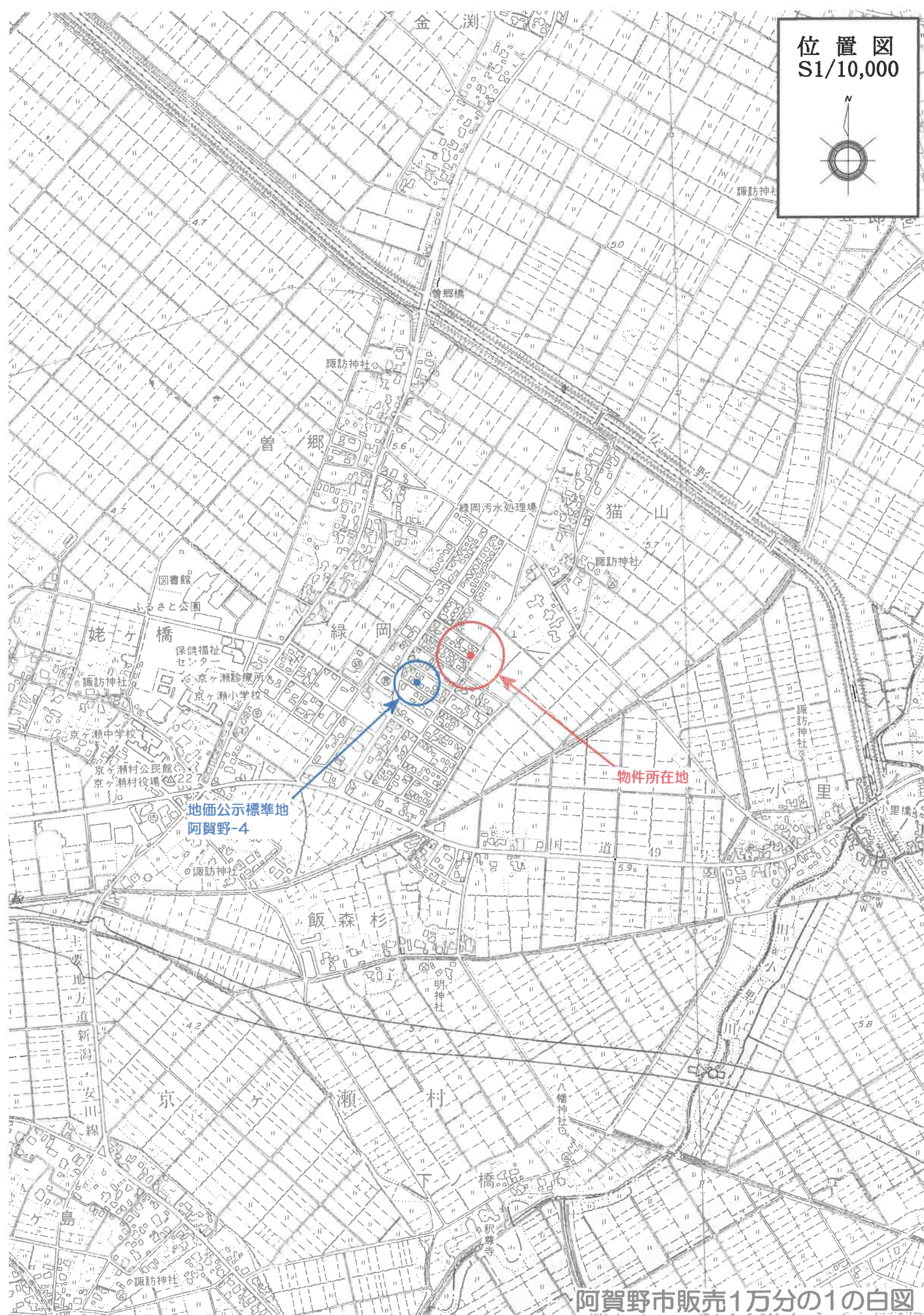
- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 概測図
- 5 建物間取図

以 上

位置図
S1/12,000

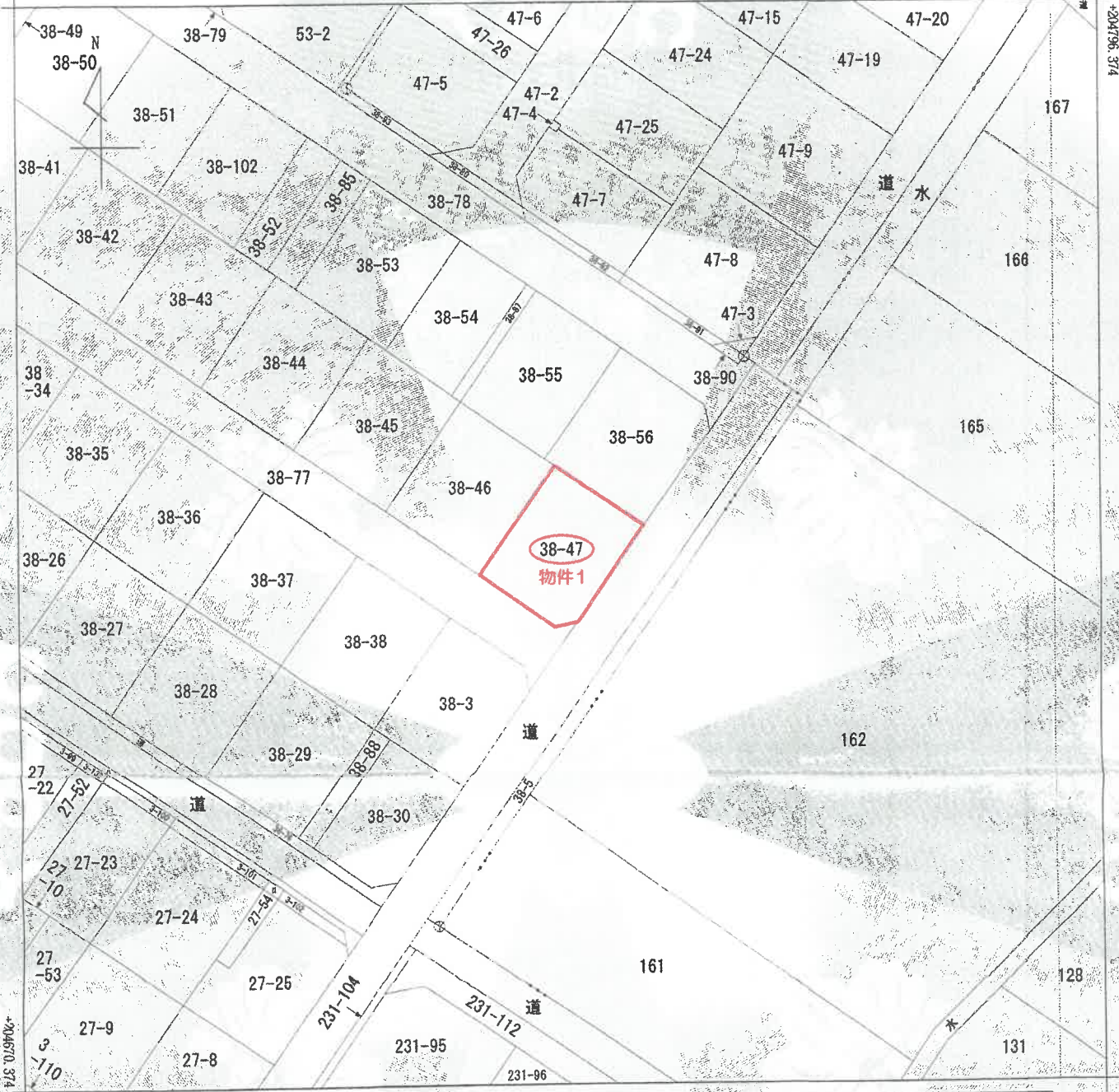


位置図
S1/10,000

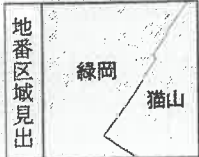


A3版をA4版に縮小

イ 38-103 ハ 3-111 (座標値種別：図上測定) +60924.448



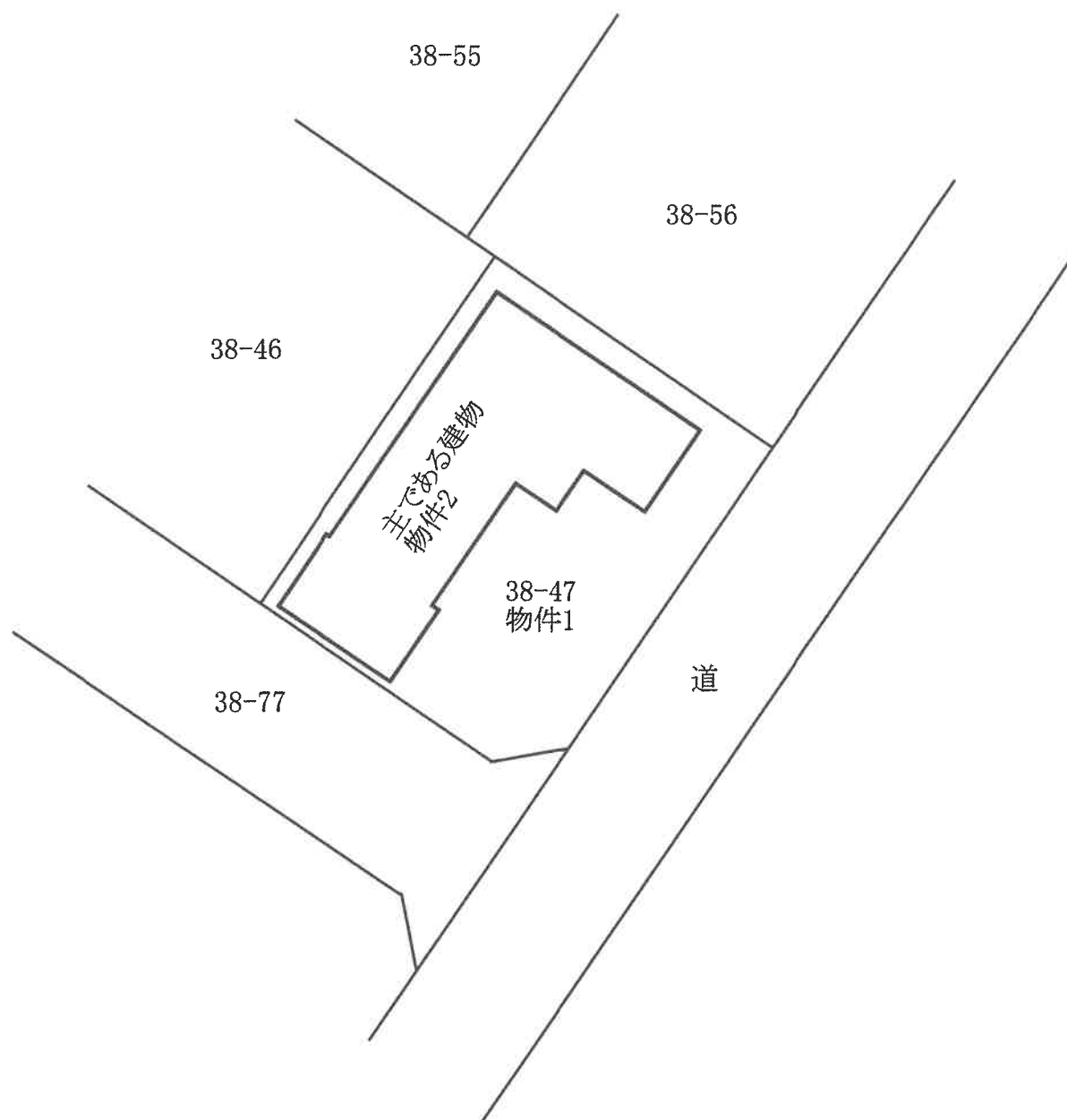
+60799.448 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	阿賀野市緑岡				地番	38番47			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年9月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

土地建物
位置関係図
S1/250



主である建物

間取図
S1/150



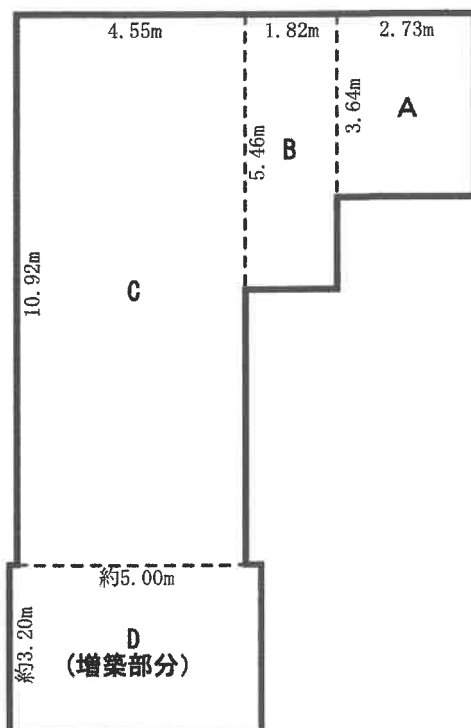
2階



$$4.55 \text{ m} \times 7.28 \text{ m} = 33.124 \text{ m}^2$$

$$\text{2階床面積} \approx 33.12 \text{ m}^2$$

1階



既存部分

$$\begin{aligned} \text{A: } 2.73 \text{ m} \times 3.64 \text{ m} &= 9.9372 \text{ m}^2 \\ \text{B: } 1.82 \text{ m} \times 5.46 \text{ m} &= 9.9372 \text{ m}^2 \\ \text{C: } 4.55 \text{ m} \times 10.92 \text{ m} &= 49.686 \text{ m}^2 \\ \text{合計} &= 69.5604 \text{ m}^2 \\ &\approx 69.56 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

増築部分

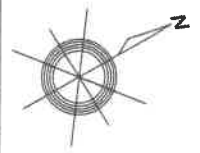
$$\text{D: } \text{約} 5.00 \text{ m} \times \text{約} 3.20 \text{ m} = \text{約} 16 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{1階床面積合計} &= \text{既存部分} + \text{増築部分} \\ &= 69.56 \text{ m}^2 + \text{約} 16 \text{ m}^2 \\ &\approx \text{約} 85.56 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

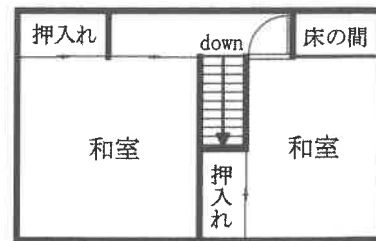
評価人作成

主である建物

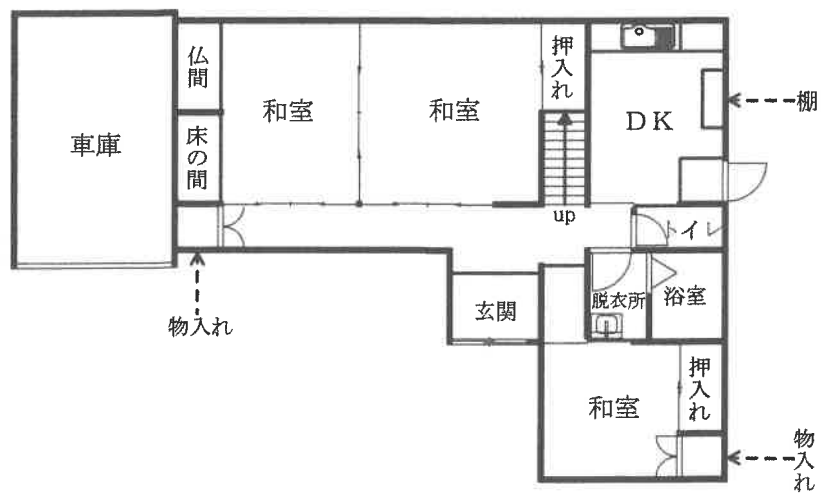
間取図
S1/150



2階



1階



評価人作成