

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 5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10月19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10月 7日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9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 8月21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	7, 140, 000 5, 712, 000	一括	1, 428, 000	85, 582	0
1	5, 620, 000				
2	1, 520, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市南区赤渋字大田
- 地 番 7 1 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 7 9. 8 7 平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区赤渋字大田 7 1 6 番地
- 家屋 番号 7 1 6 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 9 9. 5 0 平方メートル
2 階 7 4. 0 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 3. 5 0 平方メートル
2 階 7 4. 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 物置
- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 床 面 積 3 3. 1 2 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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 新潟市南区赤渋字大田

地 番 7 1 6 番

地 目 宅地

地 積 1 4 7 9 . 8 7 平方メートル

2 所 在 新潟市南区赤渋字大田 7 1 6 番地

家屋 番号 7 1 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 5 0 平方メートル
2 階 7 4 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 3 . 5 0 平方メートル
2 階 7 4 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅





令和7年(ケ)第135号

令和8年3月6日受理

令和8年3月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 新潟市南区赤渋字大田
地 番 7 1 6 番
地 目 宅地
地 積 1 4 7 9 . 8 7 平方メートル

2 所 在 新潟市南区赤渋字大田 7 1 6 番地
家屋 番号 7 1 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 5 0 平方メートル
2 階 7 4 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 3 3 . 1 2 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	土地所有者(共有者)Aが本土地上に下記建物を所有し、占有している。Aの他の共有者に対する占有権原は使用借権である。		
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	西側に車庫や事務室等・物置、下屋、コンテナ、事務室が存在するがいずれも基礎は無く建物ではない。また、カーポートや焼却炉が存在する。		
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約103.50㎡		
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	主たる建物と附属建物は接続されており内部から往来できるようになっているが、それぞれの独立性は保たれているものと判断した。なお、附属建物の現況種類は居宅である。また、附属建物の北側にある車庫は基礎が無く建物ではない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件2は私が居宅として使用している。第三者は使用していない。 2 物件2は物件1が亡父Bの所有である平成13年2月に建てたが、親子であり地代などは支払っていなかった。令和6年11月に父死亡後、私と母C、姉D、妹Eが相続したが、同様にC、D、Eに地代などは支払っていない。 3 物件2を建てる前に物件1上には他の建物があり、物件2の附属建物はその建物の附属建物であった。物件2を建てる時にその建物は取り壊し、残った附属建物と物件2を接続した。接続したのは物件2を建ててから1年後くらいだったと思う。それまで附属建物には自分の両親が居住していた。自分としては新築した物件2を増築して附属建物と接続したと考えている。また附属建物の北側にある車庫は基礎が無く簡易な造りで建物ではない。 4 物件1の西側には車庫や事務室・物置、下屋、コンテナ、事務室があるが、いずれも基礎は無く建物ではない。これは私が個人で経営している建設会社の事務所等として使用しているものである。現在当該建設会社には従業員はおらず、私が一人でやっている。 5 物件1上にあるカーポートや焼却炉は私の所有である。焼却炉は亡父が他所からもってきたものを設置したものであるが、もう10年以上使用していない。 6 物件2を建てる際に地中に杭を打つなどして地盤改良をしている。その費用は100万円位だったと思う。 7 母Cは令和8年2月24日に死亡している。

(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3月7日 (土) 13:05-13:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月9日 (月) 13:15-13:35	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
8年3月9日 (月) 14:30-14:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月11日 (水) 11:00-11:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年3月11日 (水) 11:30-11:40	市税事務所資産税第2分室 (新潟市役所潟東出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年3月17日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月18日 (水) 13:35-15:00	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、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

4 781-3

(座標値種別：図上測定)

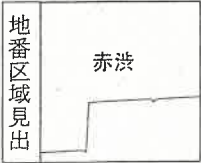
+48873.666



+48748.666

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

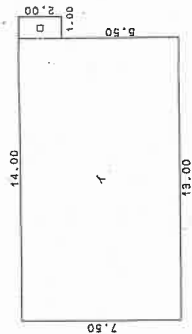


請求部	所在	新潟市南区赤渋字大田				地番	716番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成13年2月20日

各階平面図

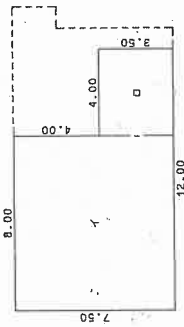
主たる建物 1 階



求積表

イ	13.00 × 7.50 =	97.5000
ロ	1.00 × 2.00 =	2.0000
合計		99.5000
床面積		99.50 ㎡

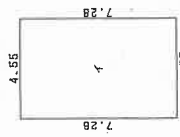
主たる建物 2 階



求積表

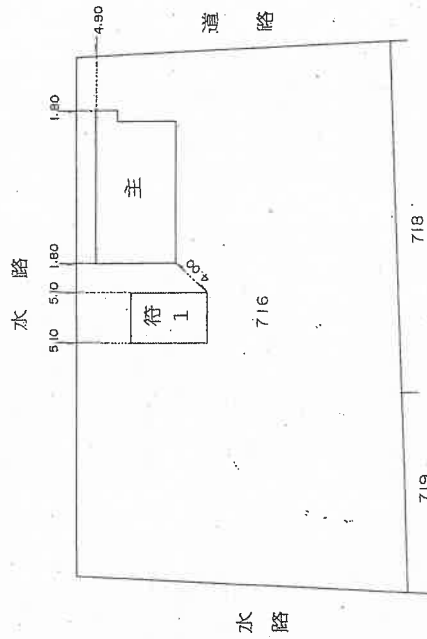
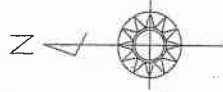
イ	8.00 × 7.50 =	60.0000
ロ	4.00 × 3.50 =	14.0000
合計		74.0000
床面積		74.00 ㎡

附属建物 (符1)



求積表

イ	4.55 × 7.28 =	33.1240
合計		33.12 ㎡



建物図面

家屋番号 7-16番

建物の所在 白根市大字赤浜字大田 716番地

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

作製者

縮尺 1/250

申請人

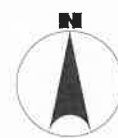
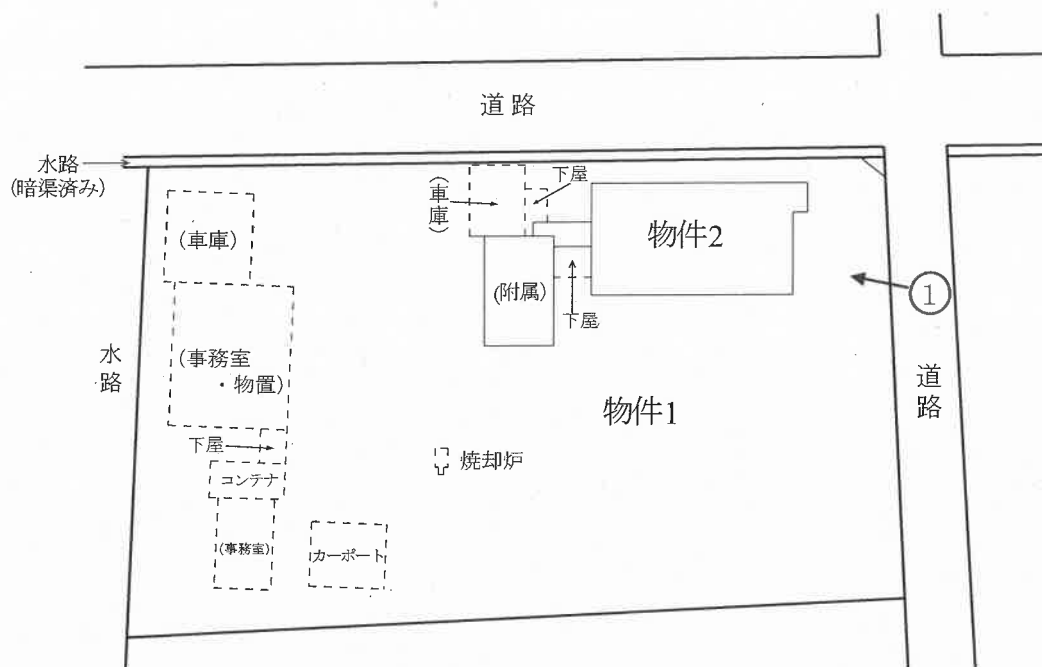
縮尺 1/500

(平成13年2月14日作成)

F00031

昭和・平成13年2月20日登記

土地建物位置関係図(概略)



←○印は写真撮影位置, 方向

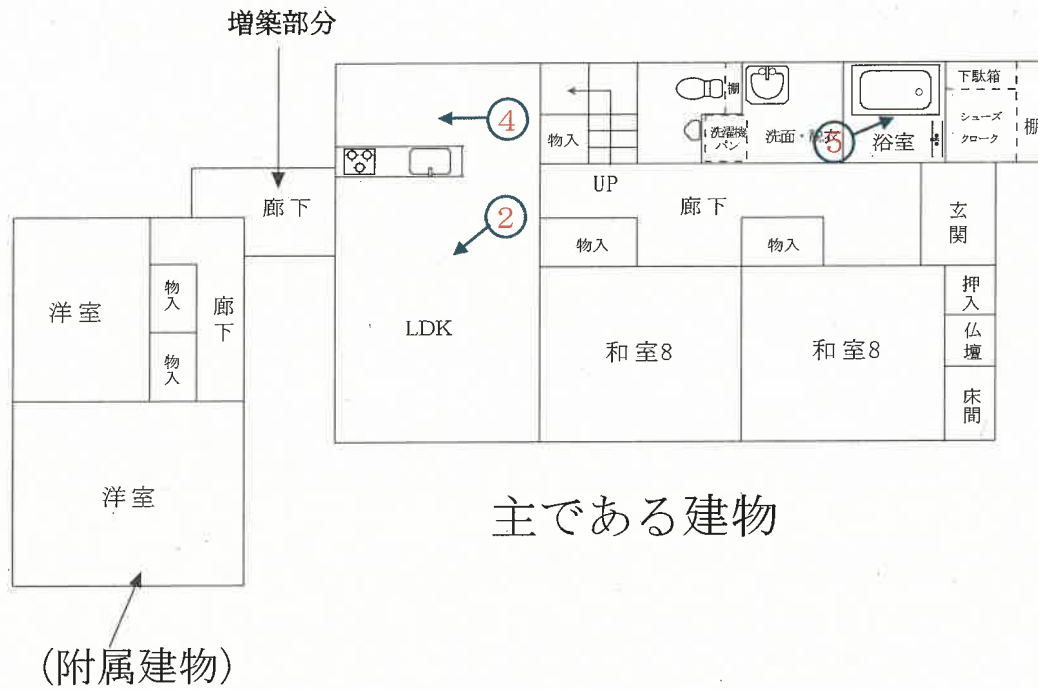
縮尺約 $\frac{1}{500}$

間取図(概略)

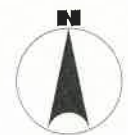
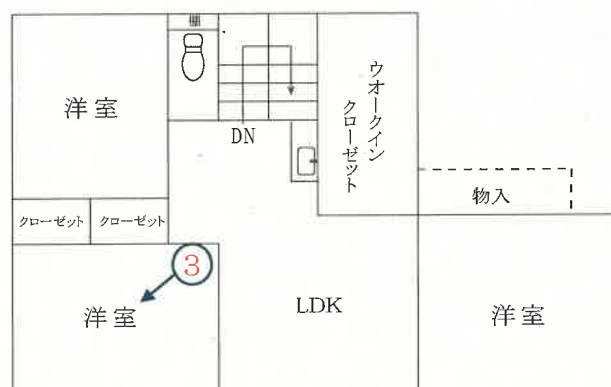
物件 2

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{150}$

〔評価人作成〕

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写 真

5



令和7年(ケ)第135号

令和8年3月18日 現地調査

令和8年4月 4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7,140,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金5,620,000円
2 (建物)	金1,520,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	新潟市南区赤渋字大田 716番 宅地 1479.87㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	新潟市南区赤渋字大田716番地 716番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 99.50㎡、2階 74.00㎡ (附属建物) 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 33.12㎡	1階 約103.50㎡、2階 74.00㎡ 居宅
番号	特 記 事 項		
2	主である建物と附属建物は廊下で繋がっている。		

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	物件は、JR信越本線「新津」駅から西方へ道路距離約7.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、農家住宅のほか事業所等も点在する地域である。道路は巾員5～6m舗装が標準で、西方約600mで県道白根黒埼線に接続する。中学校へは徒歩10分程度であるが、日用品店舗や小学校へは20～30分と、生活利便施設への接近性は劣る。周囲は田園地帯で、特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% ない。 既存集落区域
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、北側が幅約0.7mの水路(暗渠済み)を介して巾員6m舗装道路に、東側が巾員3～4m舗装道路にそれぞれ等高に接面する北側間口約47m・奥行約30mのほぼ長方形地である。	
接面道路	北側道路は市道(白根2-109号線)で、東側道路は市道(白根2-116号線)に認定され、建築基準法第42条1項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は、物件2の建物の敷地に利用されており、北東端が角切り(舗装済)されている。角切りはAによると、経緯は不明で亡父Bの所有時に設けられたものではないかとの説明を受けた。目的外建物は無いが、土地建物位置関係図のとおり車庫、事務所、カーポート等の構築物や焼却炉などがある。これら構築物はコンクリートブロック等上に置かれ、基礎がない状態である。西側は約0.7m程度低い水路で、他の隣接地とはほぼ等高である。	
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	ない(処理区域外)
特 記 事 項	・公図では北側道路との間に幅約3mの水路が存しているが、道路拡幅により水路が狭まり、前記の画地条件記載のとおりである。 ・南区建設課担当者より、水路の占用許可は必要ないこと、また、北東端の角切りについては、経緯は不明で現地調査を行わなければ確定できないとの説明を受けた。	

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13年2月13日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス、杉板等 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 99.50㎡、2階 74.00㎡ (現況 1階 約103.50㎡、2階 74.00㎡、延床面積約177.50㎡) 間取図のとおり、主である建物と附属建物は廊下で繋がっている。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK+LDK (2階にミニキッチンが設置された二世帯住宅仕様)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経年相応の老朽化程度で、特に補修を要する箇所は見当たらなかった。所有者より、2階の天窓より風向きによって雨の侵入が見られるとの説明を受けた。維持管理は普通の状態である。
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	附属建物は、昭和45年建築の木造セメント瓦葺平家建物置(現況居宅)で、延床面積が33.12㎡である。間取図のとおり、主たる建物と廊下で繋がっている。外壁が亜鉛鉄板で内部は改装され、内壁:クロス、天井:板貼、床:フローリング等であるが、躯体は築後約56年を経過して老朽化が進んでおり、市場における経済的価値は低いものと判断した。

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)

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。

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	8,290円	1.01	1,479.87	0.90	11,150,000

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。

地価調査:秋葉(県)-11 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/121 & \div & 8,290\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件や住環境が優ることを考慮。+21%

イ.個別格差:角地 +1%

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)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等を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的耐用年数が満了しているが、十分居住に耐えうる状況から現価率を5%と査定して建物価格を求めた。なお、附属建物は、経済的残存耐用年数が満了し、老朽化が進んで市場性が劣ることから備忘価格の10,000円とした。

番 号 等	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
2 主である建物	178,000	177.50	0.05	1,580,000
2 附属建物	—	33.12	—	10,000
計				1,590,000

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用率等割合 ウ	土地利用率等価格 (円) ア×イ×ウ
1	11,150,000	100	0.10 使用借権	1,120,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,150,000	-1,120,000	1.00	0.80	0.7	5,620,000
2	1,590,000	+1,120,000	1.00	0.80	0.7	1,520,000
一括価格(合計)						7,140,000

ウ.占有減価修正:特にない。

エ.市場性修正

老朽化したコンテナ、焼却炉、車庫などの構築物等が存しており、撤去・処分費用を要することから市場流通性の減退を考慮。-20%

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

・地価調査価格

基準地番号: 秋葉(県)-11

所在: 秋葉区川根字四反田甲598番2

住居表示: -

価格: 10,100円/㎡

位置: JR信越本線「新津」駅から道路距離約4.9km

価格時点: 令和7年7月1日

地積: 518㎡

供給処理施設: 上水道・公共下水道

接面街路: 南東側巾員11m舗装の国道

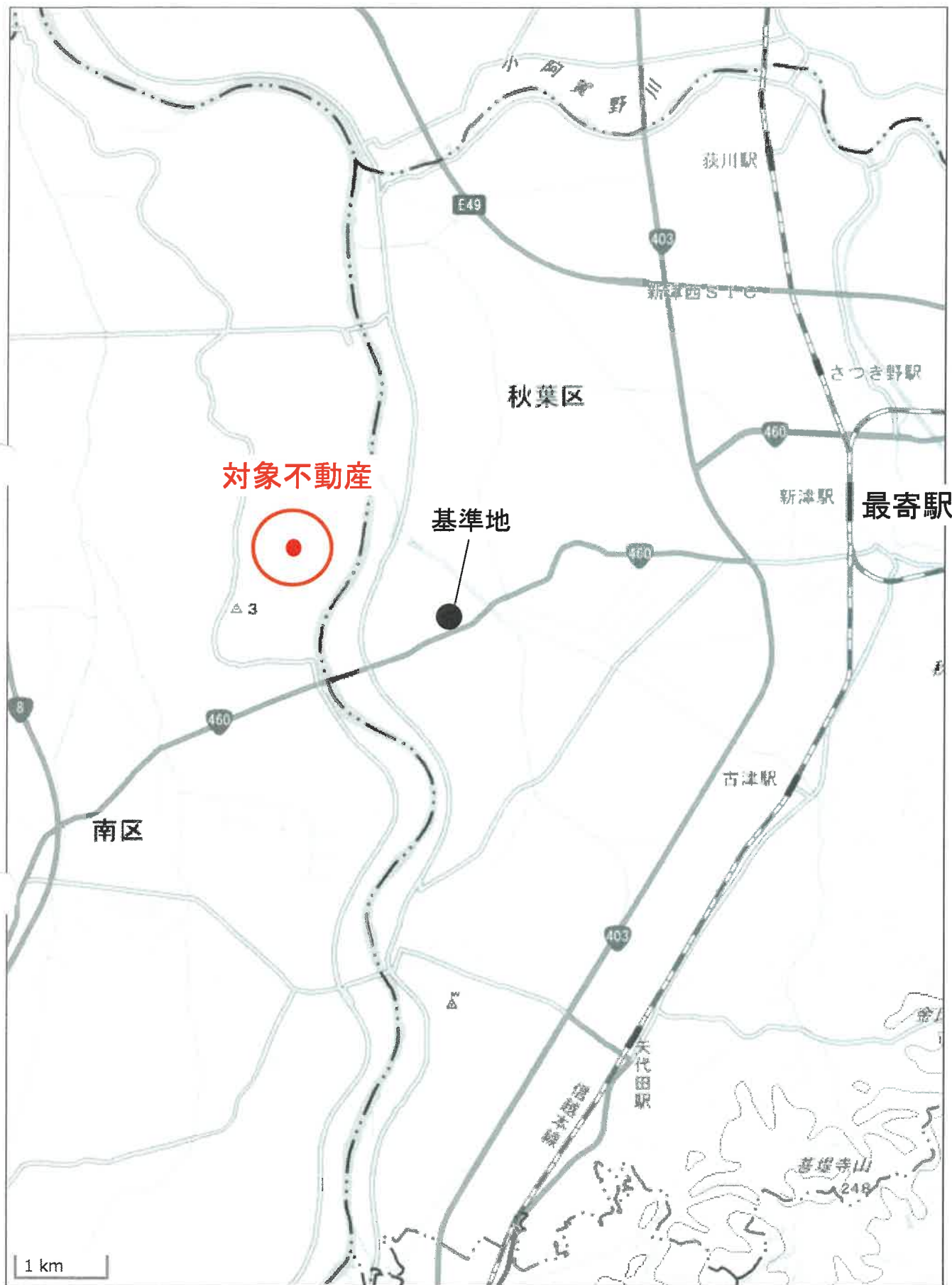
用途指定等: 市街化調整区域、建ぺい率60%・容積率200%

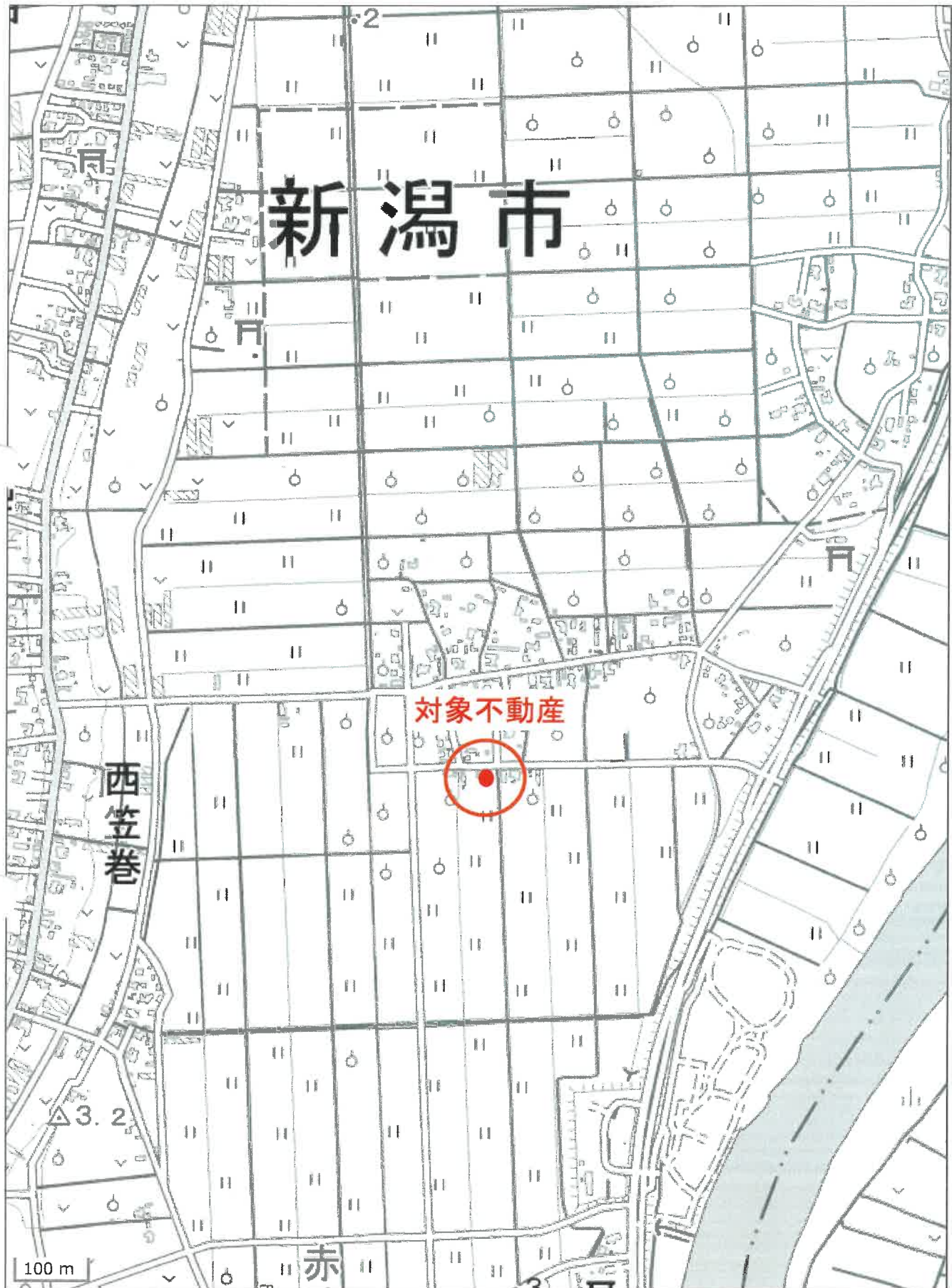
地域の概要: 農家住宅の建ち並ぶ国道沿いの農村住宅地域

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)
- 6 建物求積図(概略)

－ 以 上 －

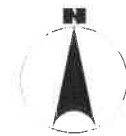
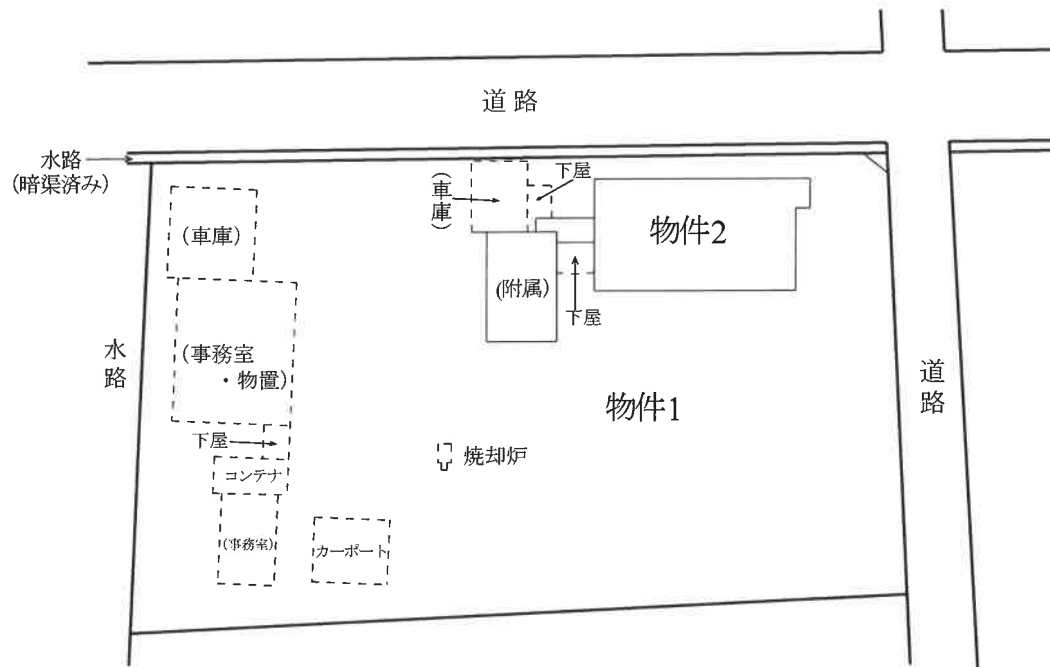




公 図 写



土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{500}$

31

各階平面図

家屋番号 7-16番

建物図面

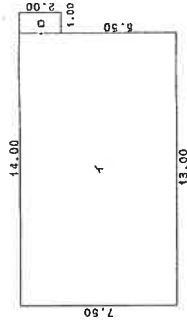
建物の所在 白根市大字赤浜字大田716番地

主たる建物 1階

求積表

イ 13.00 x 7.50 = 97.5000
ロ 1.00 x 2.00 = 2.0000
合計 99.5000

床面積 99.50㎡

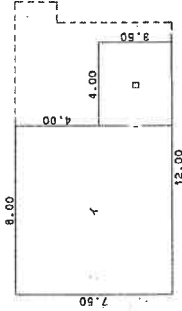


主たる建物 2階

求積表

イ 8.00 x 7.50 = 60.0000
ロ 4.00 x 3.50 = 14.0000
合計 74.0000

床面積 74.00㎡

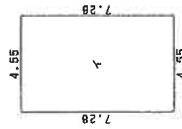


附属建物 (符1)

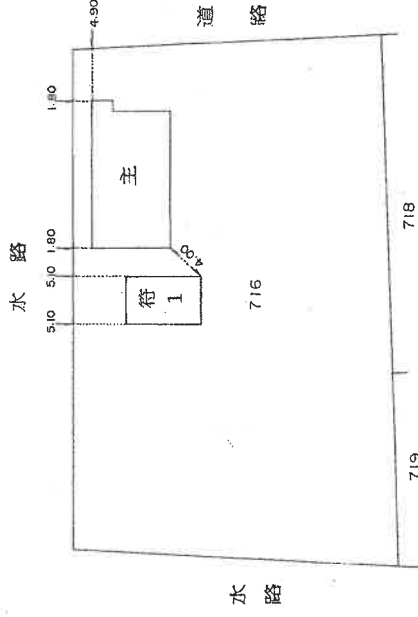
求積表

イ 4.55 x 7.28 = 33.1240

床面積 33.12㎡



物件2



作製者

13年2月14日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

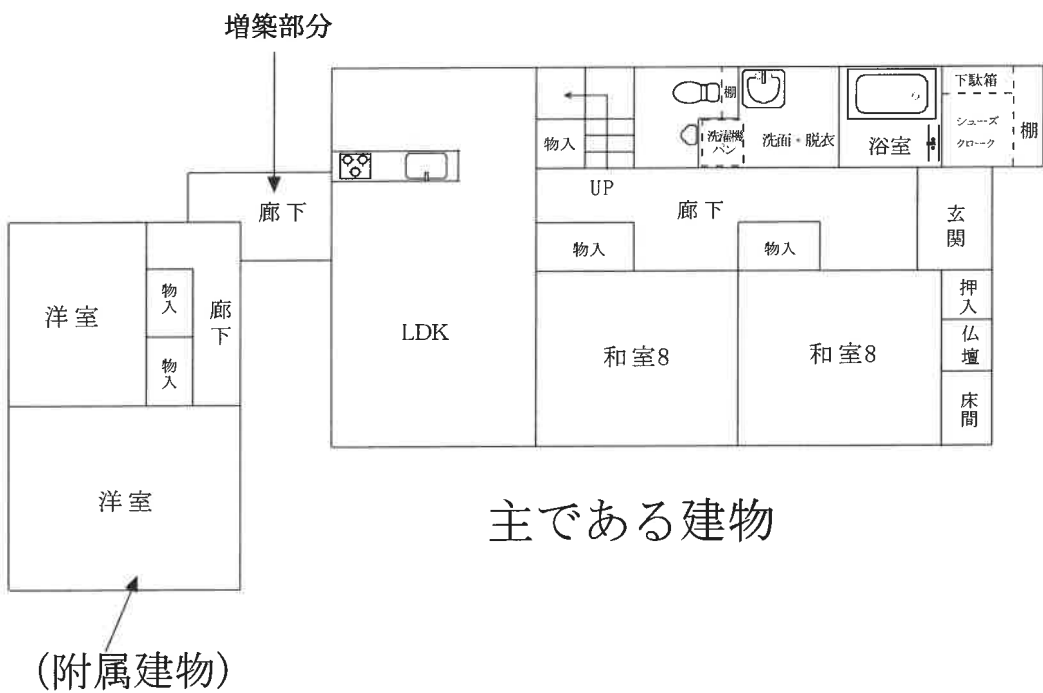
100031

昭和・平成13年2月20日登記

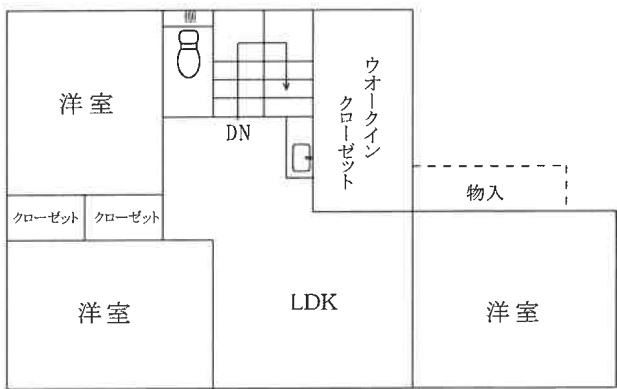
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階

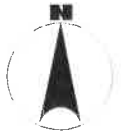
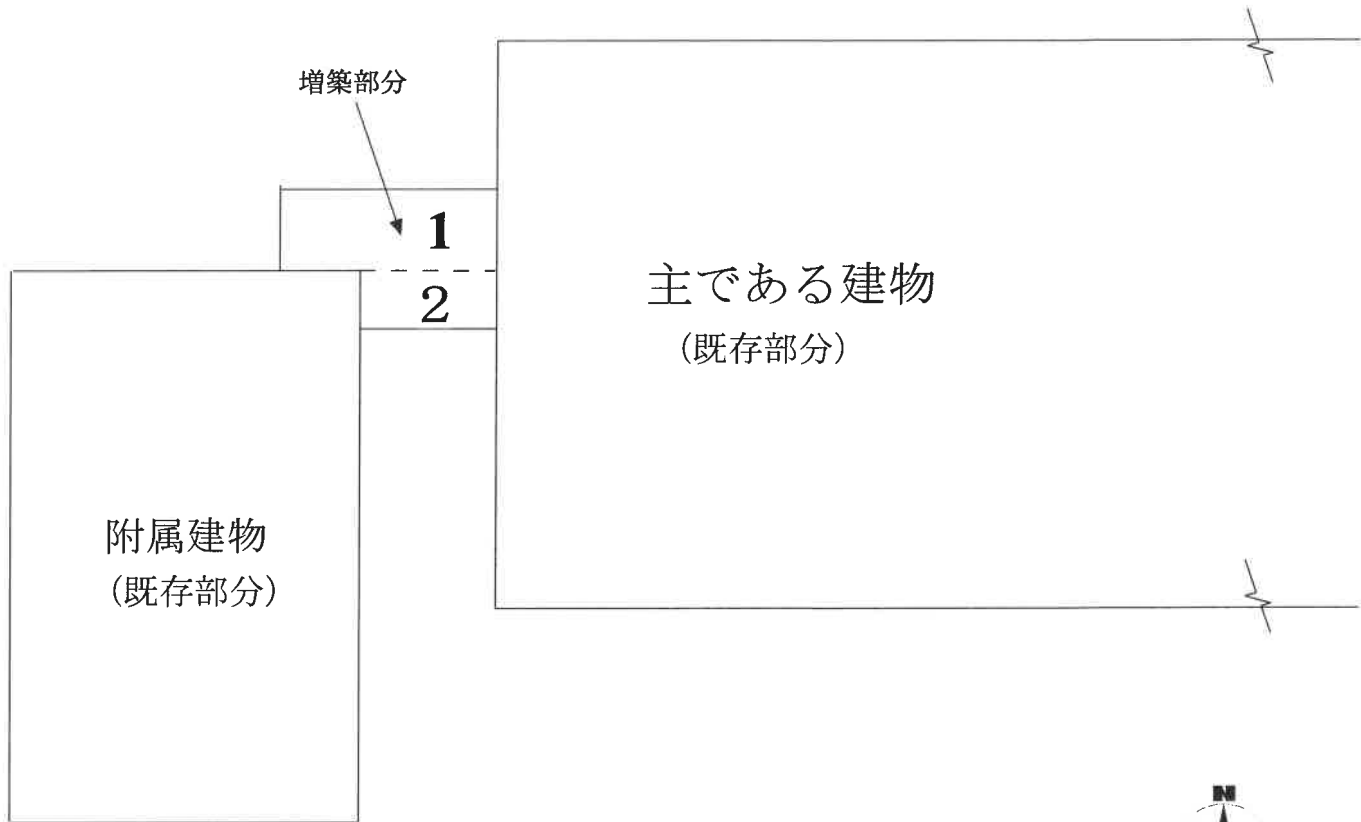


縮尺約 $\frac{1}{150}$

建物求積図（概略）

物件 2

1 階



		m		m		m ²	
増築部分	1	1.20	×	2.80	=	3.3600	
	2	0.80	×	1.80	=	1.4400	
計						4.8000	
(小数点以下切捨て)						約 4 m ²	

縮尺約 $\frac{1}{100}$