

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 猪 股 奈 珠

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区草水町一丁目 |
| | 地 番 | 196 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区草水町一丁目196 番地 |
| | 家屋 番号 | 196 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.61 平方メートル
2階 26.49 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 | 新潟市秋葉区草水町一丁目 |
| | 地 番 | 196番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区草水町一丁目196番地 |
| | 家屋 番号 | 196番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.61平方メートル
2階 26.49平方メートル |





令和8年(ケ)第30号
令和8年4月27日受理
令和8年5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 | 新潟市秋葉区草水町一丁目 |
| | 地 番 | 196番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区草水町一丁目196番地 |
| | 家屋 番号 | 196番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.61平方メートル
2階 26.49平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県新潟市秋葉区草水町一丁目6番22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（共有者A、B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	南東側の斜面に幅約2メートル、奥行き約3.7メートル程度の車庫に使用していたと思われるくぼみがある。		
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（共有者A及び共有者B破産管財人C） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 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

その他の事項

■玄関の門柱にあった表札から上記占有者を判断した。建物内は蜘蛛の巣が張っているなど長期間空き家の状態となっている様子が窺えた。なお、家具などはほとんど残置されていなかった。

■1階北西側の6畳洋室及び1階の広縁は天井や床が雨漏りにより崩落しているなど損傷が著しい。その外の個所も経年劣化による損傷が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (破産者 B 破産管財人)	物件 2 は現在空き家の状態である。物件 1, 2 とも未だ破産財団に属しており、破産者 B の持分については破産管財人である当職が管理・占有している。将来的には破産財団から放棄する予定である。

(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28日 (火) 14:40-14:55	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
8年4月28日 (火) 15:05-15:35	物件所在地	外観写真、写真撮影
8年5月7日 (木) 12:50-13:00	物件所在地	外観写真、写真撮影
8年5月8日 (金) 14:40-15:05	市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年5月19日 (火) 10:40-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年5月25日 (月) 15:15-15:20	電話照会	所有者B破産管財人に占有権原等
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8年5月19日
目的物件は不在だったので、立会人Dを立ち会わ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



A 草水町 2丁目

請求部	所在	新潟市秋葉区草水町一丁目				地番	196番			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成4年3月11日

209

各階平面図

建物図面

面

196

家屋番号

新津市草水町1丁目196番地

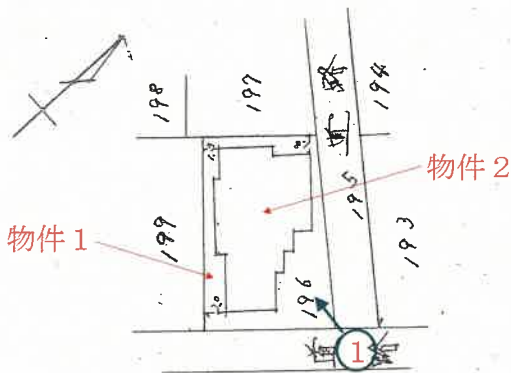
建物の所在

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

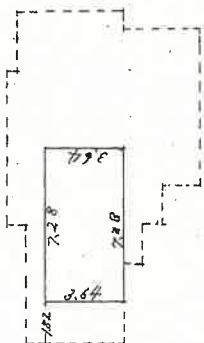
新潟地方法務局新津支局備付図面

A3をA4に縮小



印は写真撮影位置、方向

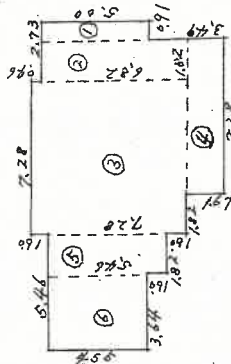
2階



2階 26.49

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

1階



1階 108.61

$$\begin{aligned} ① & 5.00 \times 9.91 = 49.55 \\ ② & 6.82 \times 1.82 = 12.4124 \\ ③ & 7.28 \times 7.28 = 52.9984 \\ ④ & 7.28 \times 1.67 = 12.1576 \\ ⑤ & 5.46 \times 1.82 = 9.9372 \\ ⑥ & 4.55 \times 3.64 = 16.5620 \\ & \text{計 } 108.6176 \end{aligned}$$

作製者

(平成4年3月9日作製)

縮尺 1/250

申請人

008557

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成

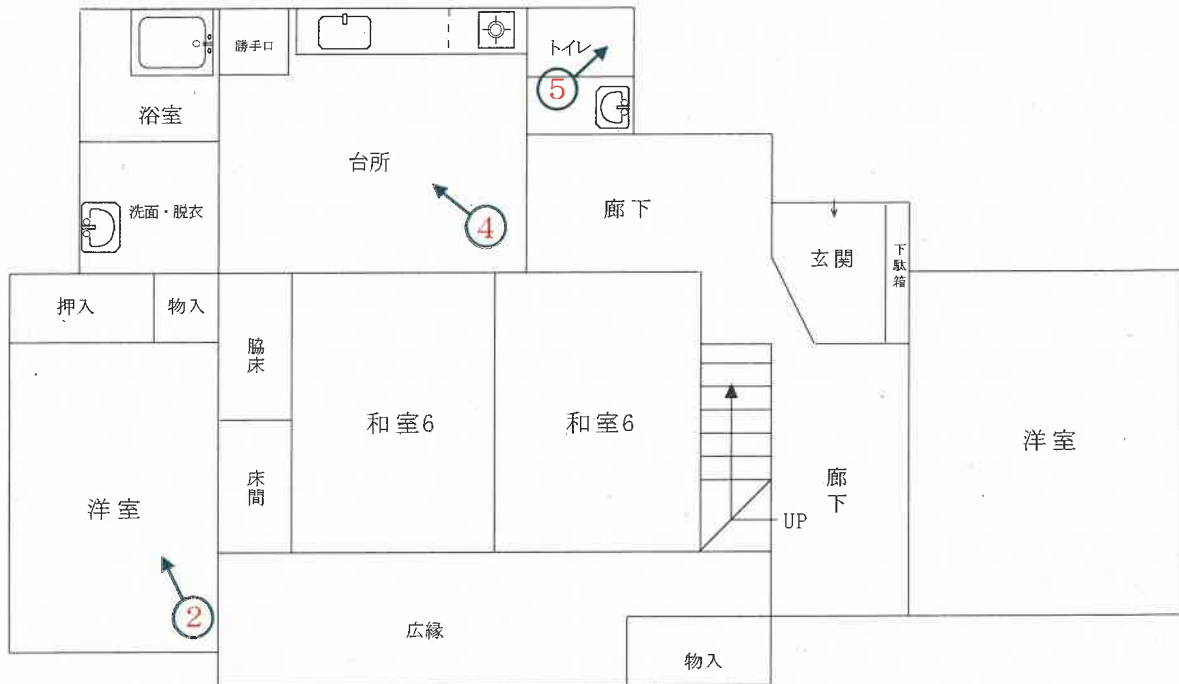
4年3月11日登記

間取図(概略)

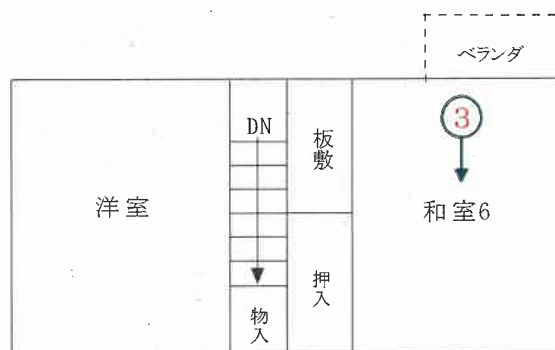
物件 2

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和8年(ケ)第30号

令和8年5月19日 現地調査

令和8年6月 2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1,780,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金750,000円
2 (建物)	金1,030,000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	新潟市秋葉区草水町一丁目 196番 宅地 204.49㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市秋葉区草水町一丁目196番地 196番 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 108.61㎡、2階 26.49㎡	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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磐越西線「東新津」駅から南東方へ道路距離約600mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、秋葉山の山裾に古くに開発された一般住宅が建ち並ぶ分譲地である。北東向き下がりの地勢で、道路はやや起伏があるが、巾員6m舗装が標準となっており、県道新津・村松線に約150mで接続する。日用品店舗には徒歩10分程度であるが、小・中学校へ25～30分程度で生活利便施設への接近性は劣る状況にある。特に地域要因に変動はなく、今後も同様の環境を維持して推移するものと予測する。	
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1種住居地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1は、南東側が巾員6m舗装道路に、北東側が巾員約4mの未舗装道路に接面する。画地は、北東側間口約18m・奥行約11mのほぼ長方形地で、北東側道路(詳細は特記事項のとおり)より約0.7m高く、南東側道路とは約2.7m程度高くなっている。	
接面道路	南東側道路は市道(新津4-170線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。物件1は道路より高台となっていることから、北東側の現況道路より出入りしている。	
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の建物の敷地に供されている。 南東側道路に面して間口約2m・奥行約3.7m・高さ約2.1mのコンクリートの掘込車庫が設置されている。 目的外建物はなく、周辺隣接地とは1～1.5mの高低差がある。	
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 あり(公共マスは設置されているが、接続されていない)	
特 記 事 項	秋葉区役所建設課担当者より、物件1北東側に位置する195番は、新潟市所有(登記:新津市)の雑種地で、法定外公共物に該当しないこと、建物建築時にどのような対応であったか不明であるが、占用許可も不要であると口頭で説明を受けた。	

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) 不明(増築昭和46年9月5日) 経過年数 不明(増築後約55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・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、クロスほか 天井 杉板、クロス、化粧合板ほか 床 畳、フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 108.61㎡、2階 26.49㎡、延床面積135.10㎡ (現況はほぼ登記と同じ)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6K 詳細は間取図のとおり。但し、北西側の洋室は、傷みがひどく、使用困難な状況である。
品 等	下位品等
保守管理の状態	既存部分と増築部分との区分はできないが、ともに耐用年数を徒過しており、老朽化が進んでいる。外壁の褪色等がみられ、居室の床に歪みも見られる。特に1階北西側の洋室の天井や床が雨漏により一部崩落しており、広縁の床にも傷みが見られる。2階ベランダは支柱が腐食して崩落しており使用不能である。維持管理は劣る状態で、全体として老朽化が進んでいることから、市場における経済価値は低いものと判断した。
建物の利用状況	空家。(建物共有者や破産管財人が管理している。)
特記事項	特にない。

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	20,200	0.85	204.49	0.85	2,980,000

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:新潟秋葉-9 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,300\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/105 \div & & & & & & & & 20,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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:地価公示価格等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近性や環境条件で優る。+5%

イ.個別格差:道路との高低差あり、利用価値が低いことを考慮。-15%

ウ.地積:登記簿数量

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残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を1%と査定し、建物価格を求めた。

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
2	145,000	135.10	0.01	200,000

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、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,980,000	100	0.55	法定地上権	1,640,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	共有 持分 ウ	占有減 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,980,000	-1,640,000	1.00	—	0.80	0.7	750,000
2	200,000	+1,640,000	1.00	—	0.80	0.7	1,030,000
一括価格(合計)							1,780,000

エ.占有減価修正:必要ない。

オ.市場性修正:建物が古く、建替えの可能性があることなどを考慮。-20%

カ.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

地価公示価格等

基準地番号：新潟秋葉－9

所在：新潟市秋葉区滝谷町19番2

住居表示：滝谷町12-24

価格：21,300円／㎡

位置：JR磐越西線「東新津」駅から道路距離約250m

価格時点：令和8年1月1日

地積：330㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接面街路：南西側が巾員6mの舗装市道に接面。

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50％・容積率100％

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる高台の住宅地域

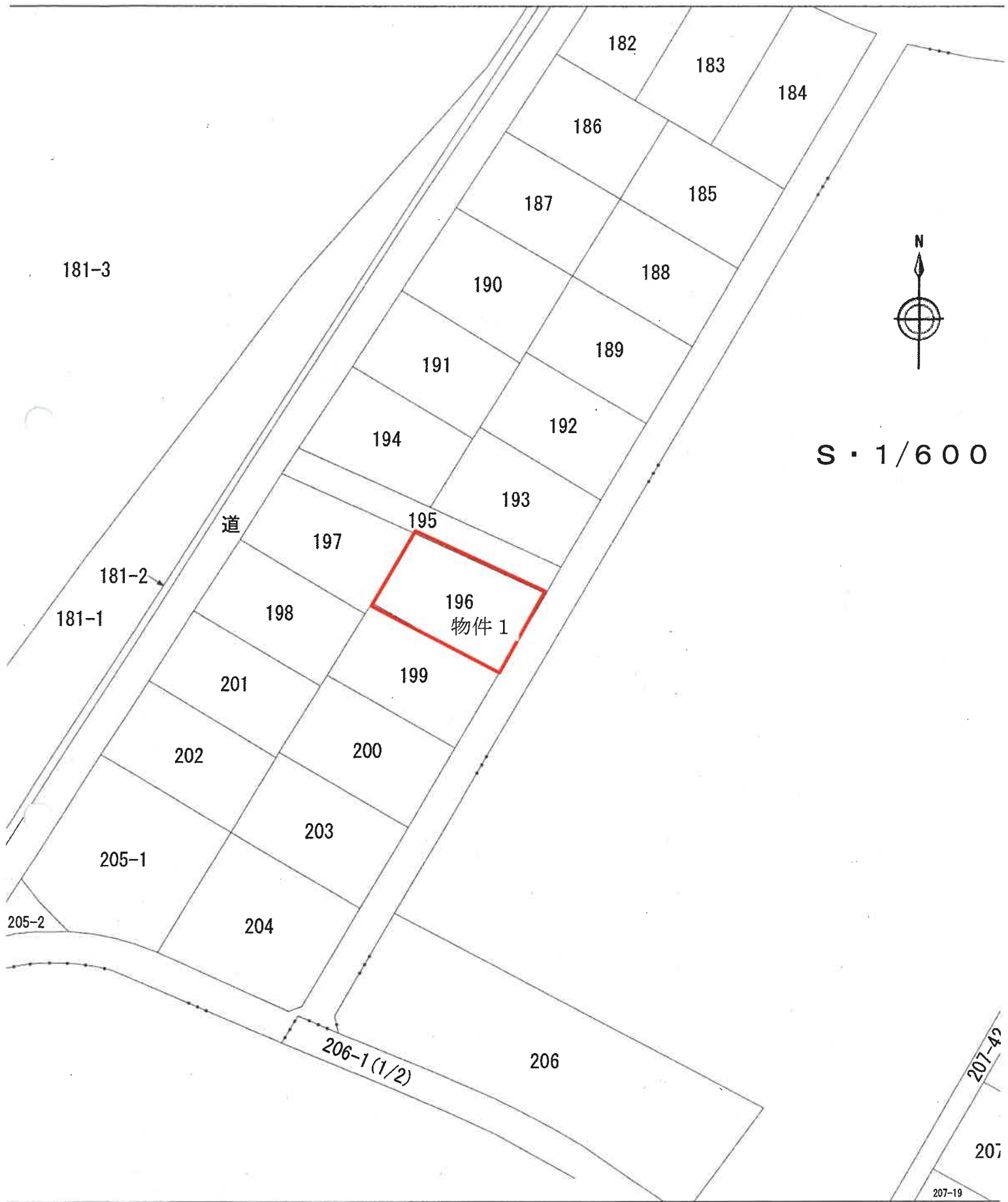
第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取図(概略)

－ 以 上 －



公 図 写



家屋番号	196
建物の所在	新津市草水

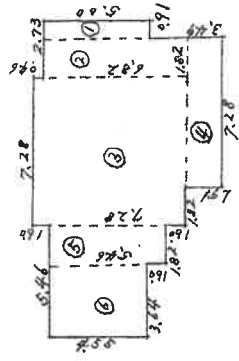
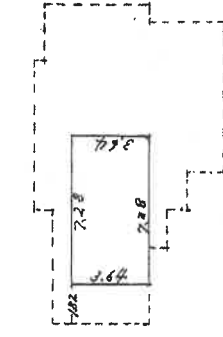
新津市草水町1丁目 196番地

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市秋葉区〕に変更

物件2

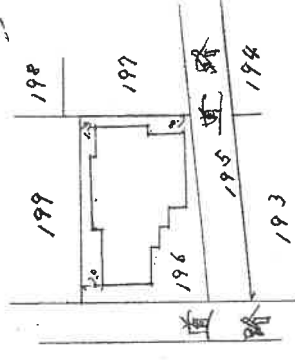
2. 答

1/ 25


$$2 \text{ P } 26.49$$

198.61 m²

- ① $5.10 \times 0.91 = 4.6350$
- ② $6.82 \times 1.82 = 12.4124$
- ③ $7.28 \times 7.28 = 52.9984$
- ④ $7.28 \times 1.67 = 12.1576$
- ⑤ $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
- ⑥ $4.55 \times 3.64 = 16.5620$



作製者				$\frac{1}{250}$	申請人						$\frac{1}{500}$	縮尺
-----	--	--	--	-----------------	-----	--	--	--	--	--	-----------------	----

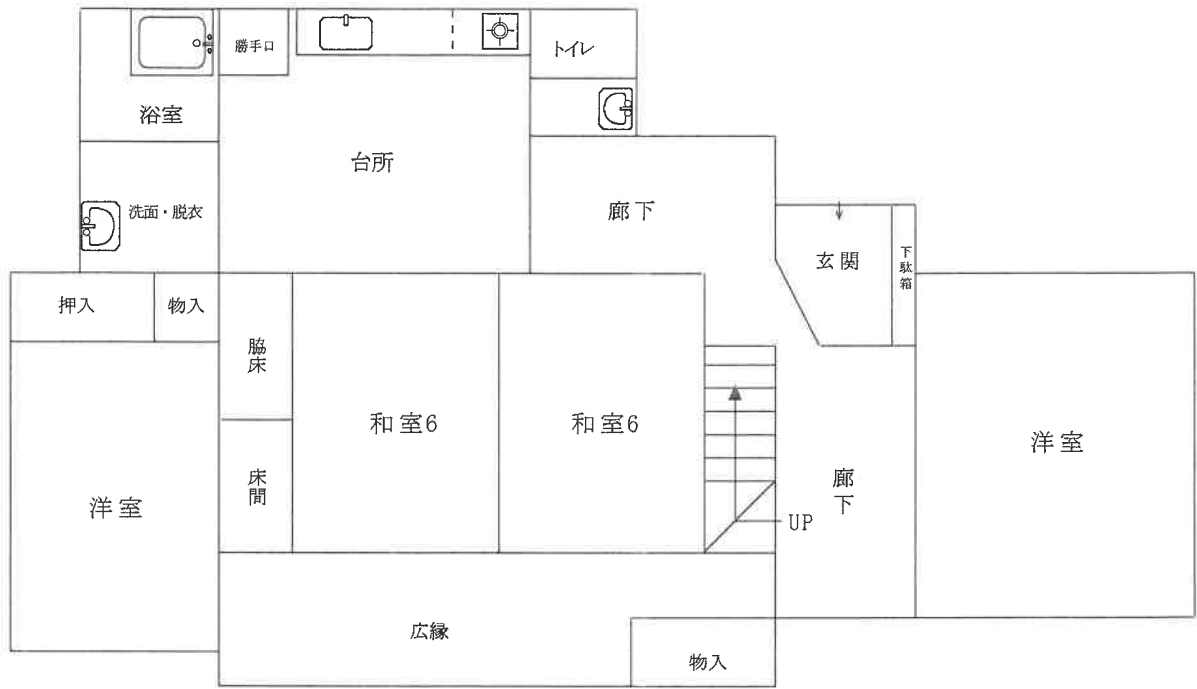
新瀾縣土地家屋調查士會

昭和・平成 4年11月11日登記

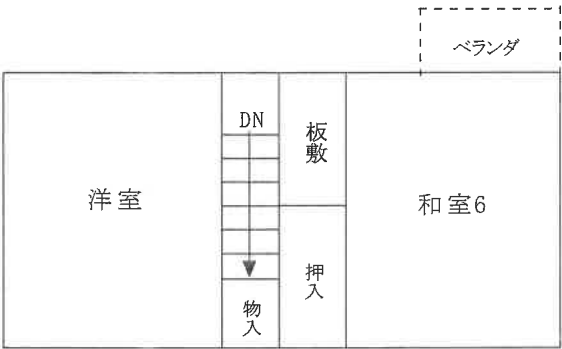
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$