

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 目 録

- 1 所 在 阿賀野市中央町二丁目

地 番 4 3 0 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 9 1. 1 0 平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市中央町二丁目

地 番 4 3 0 1 番 9

地 目 宅地

地 積 3 5. 7 0 平方メートル
- 3 所 在 阿賀野市中央町二丁目 4 3 0 1 番地 1

家屋 番号 4 3 0 1 番 1

種 類 店舗

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 7. 4 9 平方メートル
2 階 1 4 7. 9 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 3 4 平方メートル
2 階 1 4 7. 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 阿賀野市中央町二丁目
 地 番 4 3 0 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 9 1. 1 0 平方メートル

- 2 所 在 阿賀野市中央町二丁目
 地 番 4 3 0 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 5. 7 0 平方メートル

- 3 所 在 阿賀野市中央町二丁目 4 3 0 1 番地 1
 家屋 番号 4 3 0 1 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 3 7. 4 9 平方メートル
 2 階 1 4 7. 9 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 3 3 4 平方メートル
 2 階 1 4 7. 9 1 平方メートル





令和8年(ケ)第2.9号
令和8年5月15日受理
令和8年6月10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 阿賀野市中央町二丁目
 地 番 4301番1
 地 目 宅地
 地 積 791.10平方メートル

- 2 所 在 阿賀野市中央町二丁目
 地 番 4301番9
 地 目 宅地
 地 積 35.70平方メートル

- 3 所 在 阿賀野市中央町二丁目4301番地1
 家屋 番号 4301番1
 種 類 店舗
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 337.49平方メートル
 2階 147.91平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	阿賀野市中央町2丁目10番36号	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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		
建物	物件3	
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：1階 約334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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家（動産残置）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	葬儀場として利用されていたものと思われ、葬送用品や骨箱が残置している。	
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月19日 (火) 15 : 09 - 15 : 20	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年5月19日 (火) 15 : 33 - 15 : 41	阿賀野市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年5月19日 (火) 16 : 11 - 16 : 25	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
8年5月20日 (水) 15 : 22 - 15 : 24	当庁	所有者の特別代理人事務所の事務員から電話聴取
8年6月8日 (月) 9 : 27 - 11 : 26	受命物件所在地	立入調査 (A立会)、写真撮影

(特記事項)

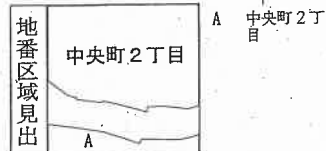
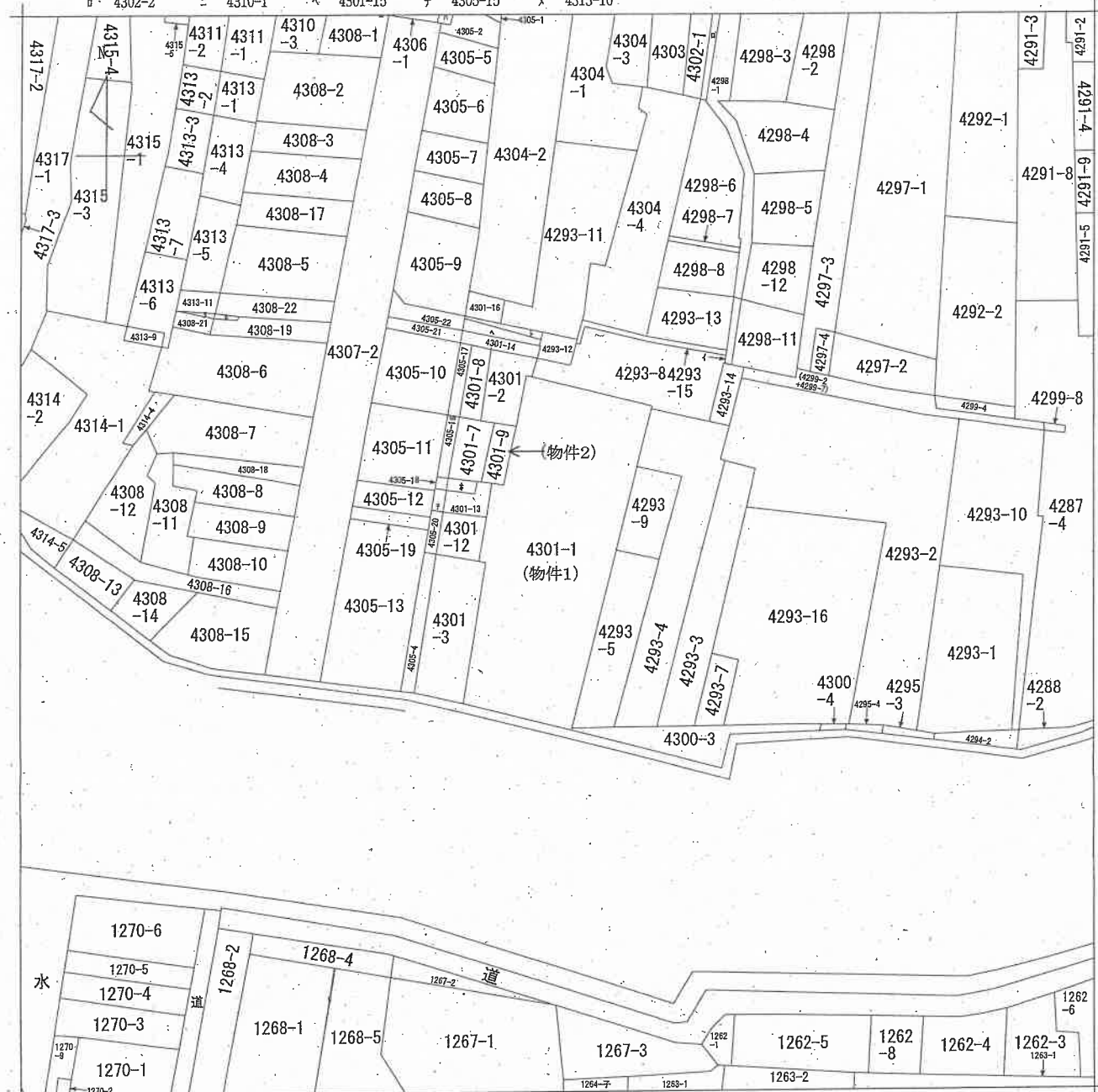
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月8日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠し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



請求部	所在	阿賀野市中央町二丁目				地番	4301番1			
出力縮尺	1/600	精度区		座標番号又記号		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	明治27年7月				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：16-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和54年10月19日

195 前 480/-1 54.10.19

地 積 測 量 図

地 番 4301-12
4301-13

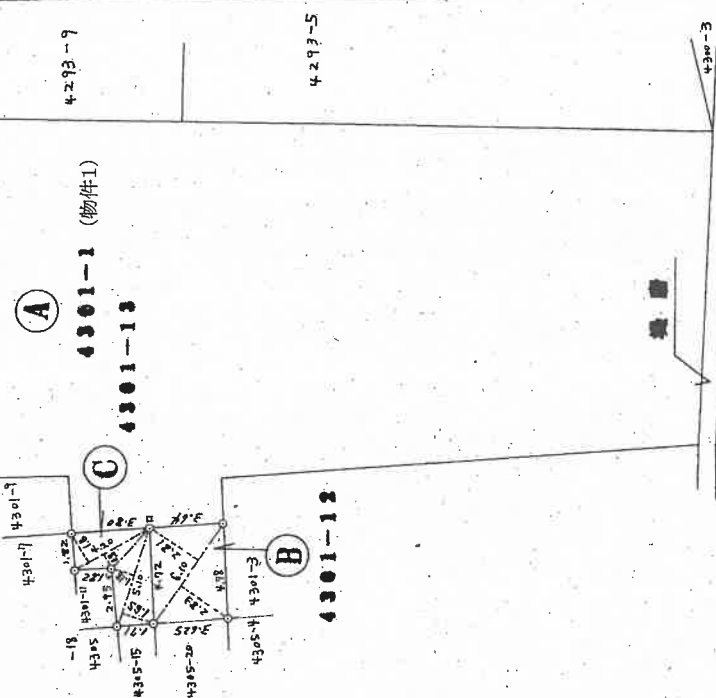
土地の所在 新潟県新潟市中央区二丁目

求 積 表

- ① $31649 - 22222 = 79116$ 面積 $79116m^2$ (物件1)
 $(221+222) \times 610 = 172020$ 面積 $172020m^2$
 $\frac{172020}{2}$
 $(166+119) \times 510 = 142800$
 $(620+160) \times 420 = 160800$
 $\frac{160800}{2}$ 面積 $121600m^2$

地積算の略図

4.8 → 3779 → 1.6



作 製 者

昭和54年10月17日作製

申 請 人

縮 尺

226594

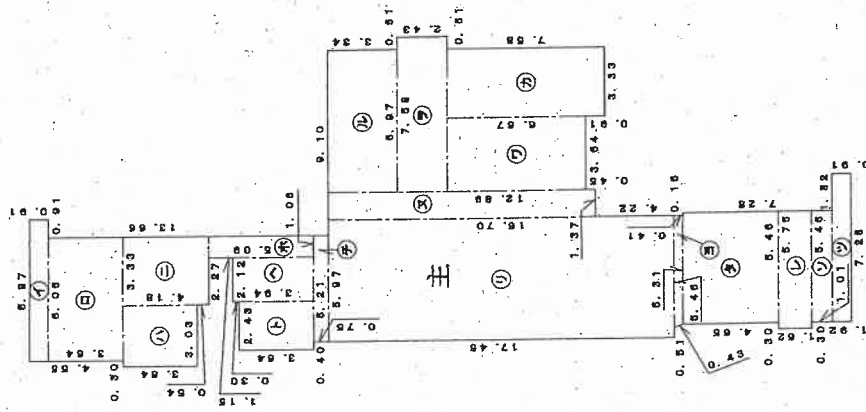
新潟地方方法務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)

登記年月日：平成31年3月14日

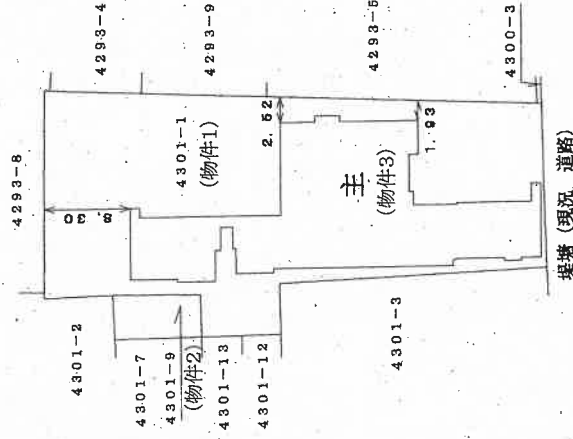
建物図面図 1/2

家屋番号 4301番1

建物の所在 阿賀野市中央町2丁目4301番地1



1 階



堤塘 (現況 道路)

作成者

(平成31年3月8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

新潟県地方税務局新津支局備付図面写し

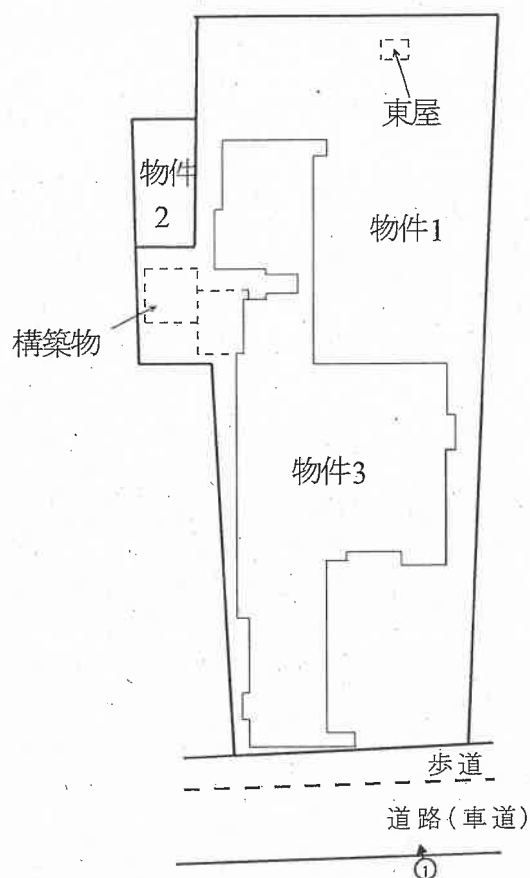
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(1/2)

請求番号：16-3

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{500}$

執行官加筆

➡印は写真撮影位置、方向

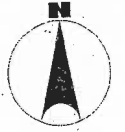
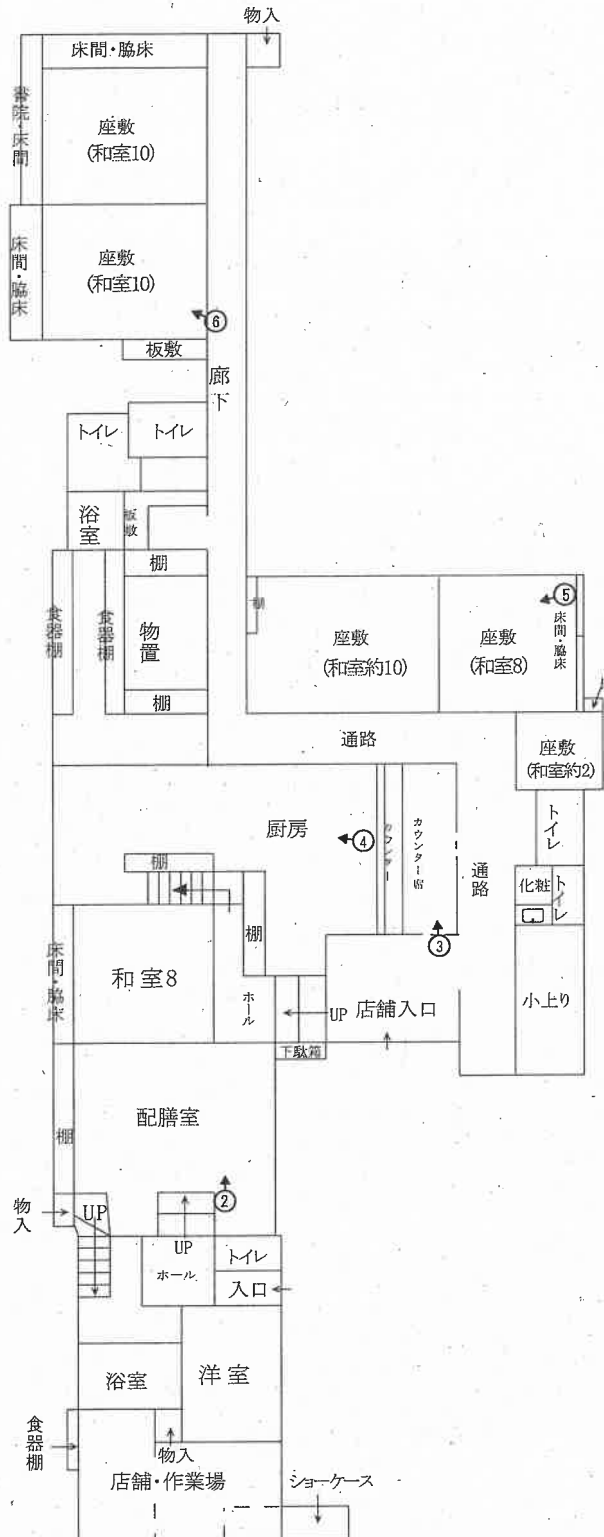
建物図面を基に、建物等の現況を修正した。

〔評価人作成〕

間取図(概略)

物件 3

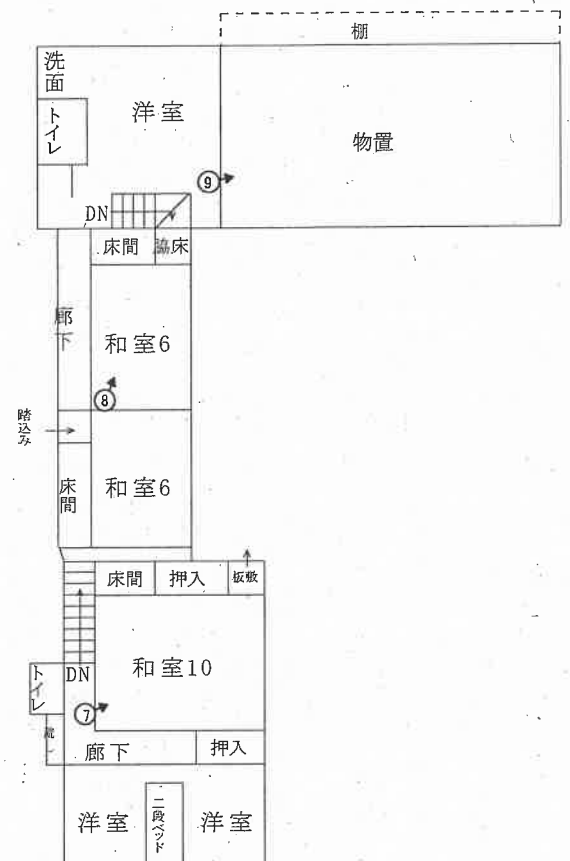
1 階



縮尺約 $\frac{1}{200}$

○印は写真撮影位置、方向
執行官加筆

2 階



[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



写真8



写真9

令和8年(ケ)第29号

令和8年6月 8日 現地調査

令和8年6月19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 11,200,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 4,630,000 円
2 (土地)	金 210,000 円
3 (建物)	金 6,360,000 円

- ①一括価格は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は、物件3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3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	阿賀野市中央町二丁目 4301番1 宅地 791.10m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市中央町二丁目 4301番9 宅地 35.70m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	阿賀野市中央町二丁目4301番地1 4301番1 店舗 木造かわらぶき 2 階建 1階 337.49m ² 、2階 147.91m ²	1階 約334m ² 、2階 147.91m ²
番号	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・2)

位 置 ・ 交 通	物件は、J R羽越本線「水原」駅から北東へ道路距離約1 k mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、水原地区の本町商店街南側背後に位置する飲食店舗や一般住宅が建ち並ぶ地域である。道路は巾員7m舗装道路が標準で、東方約140mで国道49号線に接続する。小学校や小売店舗へは徒歩で5分前後で、接近性は良い状況である。既存商店街の衰退により背後地である当該地域も空家や空地も目立つ状況で、今後も同様の状況が続くものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1・2の土地は、一体として南側が巾員7m舗装道路に等高に接面する間口約16m・奥行約47mのほぼ長方形の画地である。	
接面道路	接面道路は市道(天朝通り西線)で、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・2の土地は、物件3建物の敷地に利用されている。公図では南側道路との間に水路が介在しているが、阿賀野市建設課の道路台帳では道路部分に含まれる状況である。土地建物位置関係図のとおり北側に東屋があり、北西側に天井及び床が崩落している部分や、外壁や内部の造作が取り壊された旧建物と見られた構築物がそのままの状態に残されている。周辺隣接地とはほぼ等高となっている。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス なし 下水道 あり (公共マスは設置されているが建物に未接続)	
特 記 事 項	北側の庭に、倒木(松)がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（昭和30年増築、昭和61年12月1日増築、平成2年5月30日増築） 経過年数 不明（増築後約71年～36年） 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 砂壁、漆喰、合板等 天井 杉板、化粧合板等 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 337.49㎡、2階 147.91㎡ （現況1階 約334㎡、2階 147.91㎡、延約481.91㎡）
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 店舗 間取り 店舗 （詳細は間取図のとおり。）
品 等	中位品等
保守管理の状態	飲食店仕様であるが、近年は葬儀場として使用していた模様である。数回にわたり取壊・増築がなされており、西側外壁の傷みが見られる。内部は一部水廻りの設備が入れ替えられている模様であるが、1階北側は、座敷の床や廊下に歪みが見られる。南側の店舗・作業場も汚れが目立ち、什器等が残されている。2階中程の和室内壁が崩れている箇所が見られた。全体として老朽化が進んでおり、保守管理はやや劣る状況で、市場における経済価値は低いものと思われる。
建物の利用状況	空家（所有者が管理している）。
特 記 事 項	土地建物位置関係図のとおり北側に東屋があるが、木造の簡易な建物で老朽化も進んでいることから、市場における経済価値はないと判断した。

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・2)

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	27,300	1.00	791.10	0.85	18,360,000
2	27,300	1.00	35.70	0.85	830,000
計					19,190,000

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。

地価公示：阿賀野-5 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,200\text{円/㎡} \times 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & \div & 27,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差：接近条件で劣る。 -1%

イ. 個別格差：特にない。

なお、敷地規模が大きいのが、後述の市場性修正で考慮することとした。

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。 -15%

(2) 建物価格(物件3)

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、経済的残存耐用年数が徒過し、老朽化が進んでいることから現価率を1%と査定して建物価格を求めた。

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
3	167,000	481.91	0.01	800,000

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	18,360,000	100	0.55	法定地上権	10,100,000
2	830,000	100	0.55	法定地上権	460,000
					10,560,000

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	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	18,360,000	-10,100,000	-	0.8	0.7	—	4,630,000
2	830,000	-460,000	-	0.8	0.7	—	210,000
3	800,000	+10,560,000	-	0.8	0.7	—	6,360,000
一括価格（合計）							11,200,000

ウ. 占有減価：なし

エ. 市場性修正

建物が古く早期の建物取毀が想定されることや、土地・建物ともに広く市場流通性の減退を考慮した。-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

・地価公示 阿賀野-5

所 在 : 阿賀野市岡山町811番5

住 居 表 示 : 岡山町5-8

価 格 : 27,200円／m²

位 置 : JR羽越本線「水原」駅から道路距離約750m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 186m²

供給処理施設 : 上水道・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 北西側が巾員7.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域, 建ぺい率60%・
容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 土地建物位置関係図

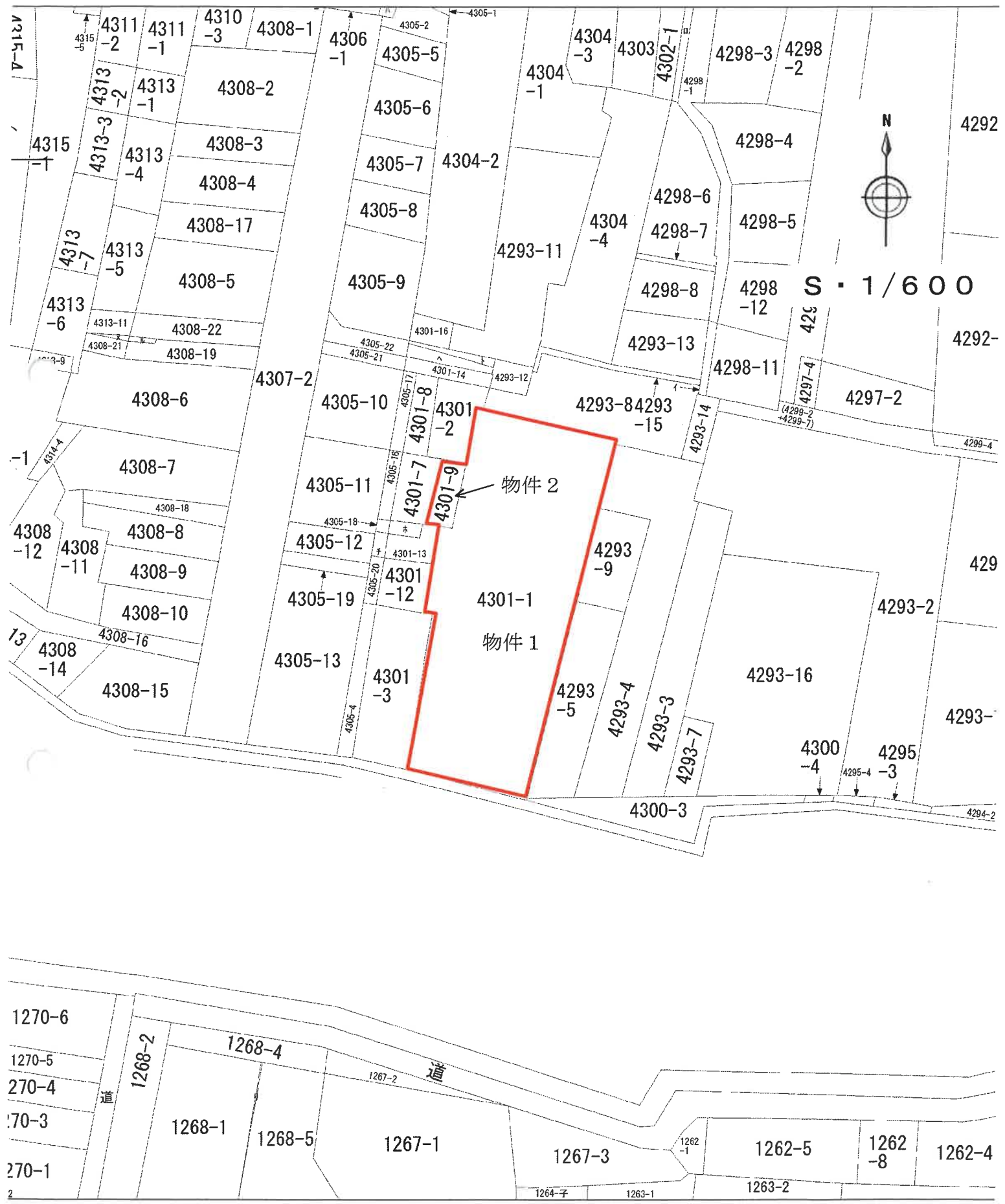
4 建物図面・各階平面図写

5 間取図

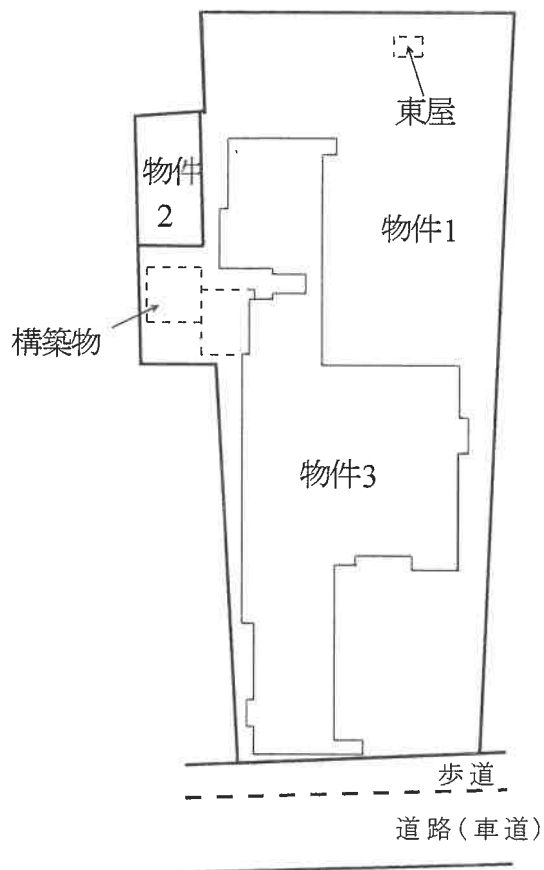
－ 以 上 －



公 函 写



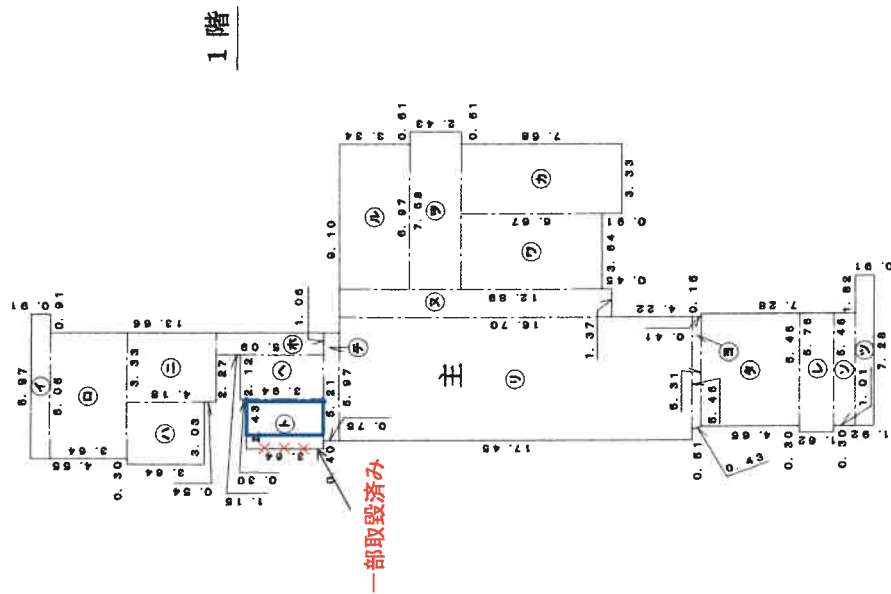
土地建物位置関係図(概略)



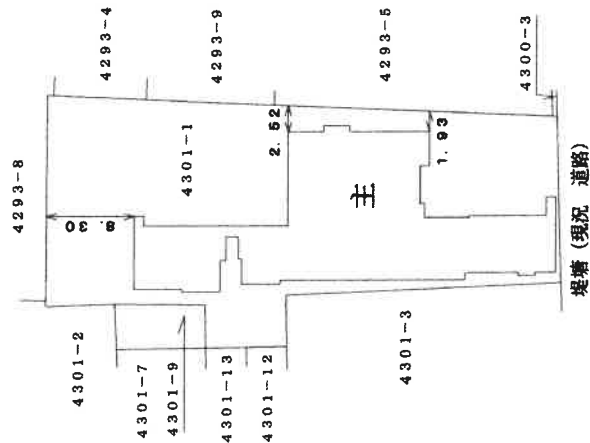
縮尺約 $\frac{1}{500}$

家屋番号	4301番1	建築物各階平面図	1/2
------	--------	----------	-----

建物の所在
阿賀野市中央町2丁目4301番地1



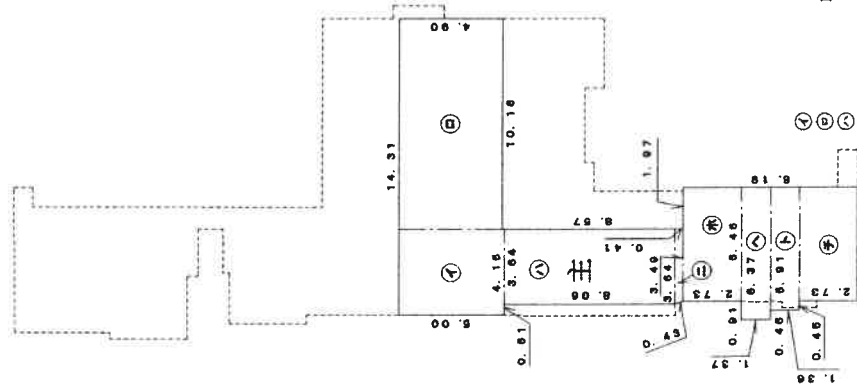
物件3



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成31年3月8日作成

新潟県土地家屋調査士会



隨
2

2階		求積表	
④	4.15	×	5.00
⑤	10.16	×	4.90
⑥	3.64	×	8.06
⑦	(3.64+3.49)	×	0.41
⑧	5.46	×	2.73
⑨	6.37	×	1.37
⑩	5.91	×	1.36
⑪	5.46	×	2.73
			計

床面積	147.91 m ²
-----	-----------------------

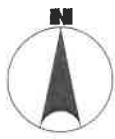
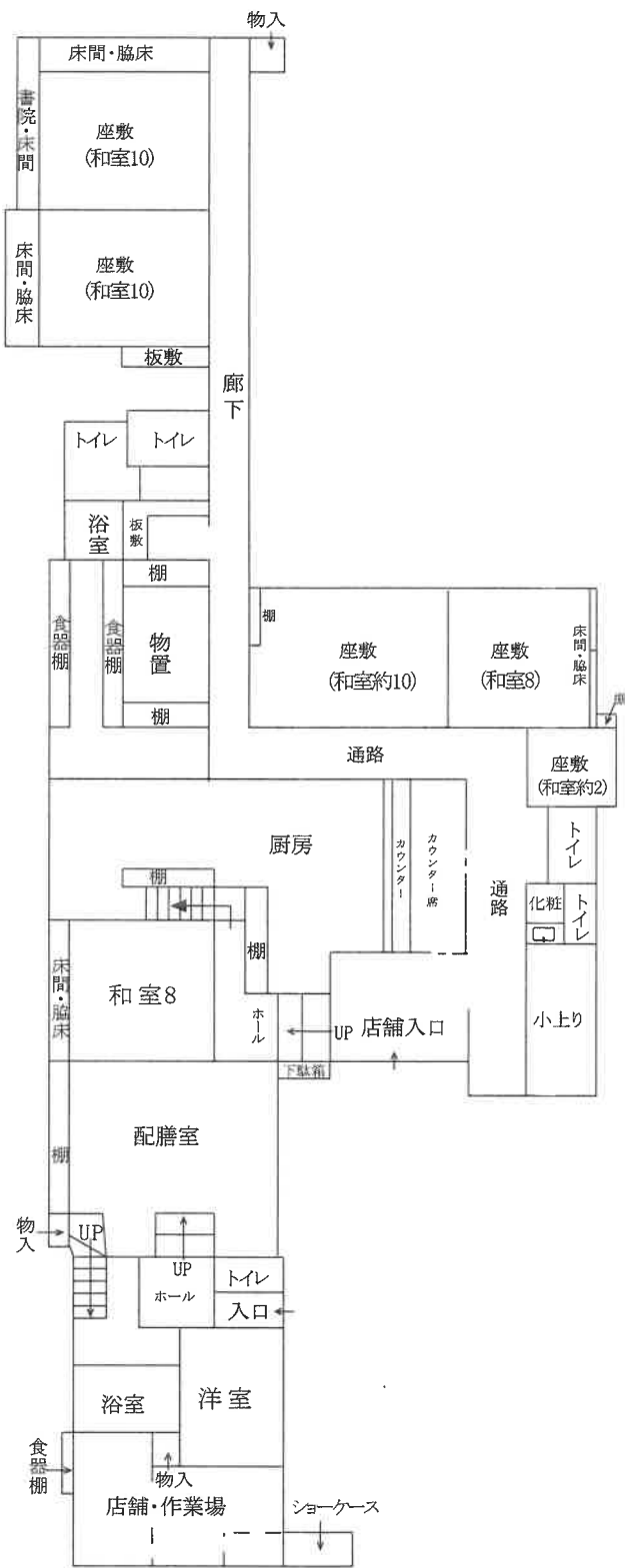
[illegible]

新潟県土地家屋調査士会

間取図(概略)

物件 3

1 階



縮尺約 $\frac{1}{200}$

2 階

