

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 20 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 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 9 月 28 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 新潟市南区高井東二丁目
地 番 8 5 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 6 平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区高井東二丁目
地 番 8 5 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 3 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区高井東二丁目 8 5 3 番地 8
家屋 番号 8 5 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 0 . 0 1 平方メートル
(現況)
構 造 木造セメント瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 約 6 8 平方メートル
2 階 9 1 . 9 1 平方メートル
3 階 4 0 . 0 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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1～3】

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 新潟市南区高井東二丁目
 地 番 8 5 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 3 6 平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区高井東二丁目
 地 番 8 5 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 3 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区高井東二丁目 8 5 3 番地 8
 家屋 番号 8 5 3 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
 2 階 4 0 . 0 1 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造セメント瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 6 8 平方メートル
 2 階 9 1 . 9 1 平方メートル
 3 階 4 0 . 0 1 平方メートル





令和7年(ヌ)第41号
令和8年1月20日受理
令和8年2月**17**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 | 新潟市南区高井東二丁目 |
| | 地 番 | 8 5 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区高井東二丁目 |
| | 地 番 | 8 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区高井東二丁目 8 5 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 5 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 0 . 0 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市南区高井東二丁目12番26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	1 物件1, 2は一体として使用されている。 2 物件1の北東側に電柱がある。		
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造セメント瓦葺3階建 ☒ 床面積: 1階 約68㎡ 2階 91.91㎡ 3階 40.01㎡		
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	DKや流し台は乱雑に物が山積みされている状態であった。		
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 (債務者)	1 物件3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3は中古住宅として買ったが、買ったときから現在の構造であり、増築などはしていない。 3 物件1, 2と隣地との境界について争いなどはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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20日 (火) 15:30-15:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月21日 (水) 14:15-14:35	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
8年1月21日 (水) 15:00-15:15	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年1月21日 (水) 15:40-15:55	市税事務所資産税第2分室 (新潟市役所潟東出張所内)	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年1月29日 (木) 12:25-12:35	物件所在地	外観調査
8年2月5日 (木) 14:55-15:05	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
8年2月9日 (月) 9:55-10:55	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、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



+45526.587

(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。

地番区域見出
高井興野
高井東2丁目

請求部	所在	新潟市南区高井東二丁目				地番	853番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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59年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

100

番

地

地積運量

土地の所在

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

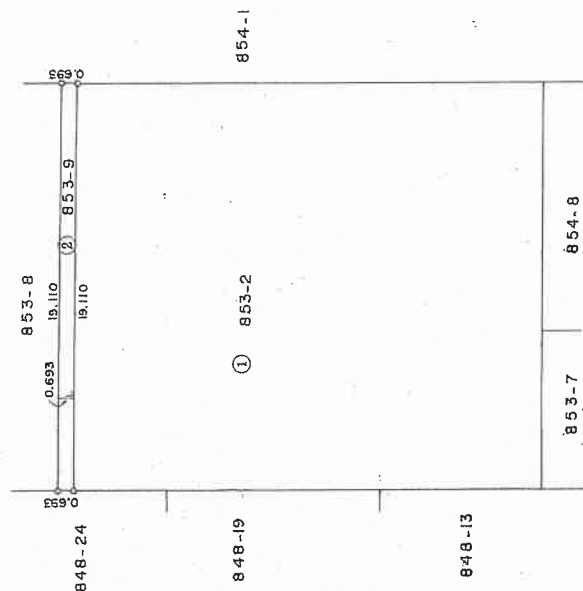
新潟地方法務局新津支局備付図面

A 3をA 4に縮小

面積計算表

② $853 \sim 9$
 $(19.110 + 19.110) \times 0.693 \div 2 = 13.24323$
 面積 13.24 m^2

① $853 \sim 2$
 $429.32526 - 13.24323 = 416.08203$
 面積 416.08 m^2



白国調確認第 122 号
昭和60年12月10日 国調確認済

全ポインツトコンクリート杭埋設

⑤石杭・⑤金舞國・⑤コンクリート・杭・⑤金成建設監指

作者

(昭和60年12月9日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

新渴県土地、家屋調査士会

110027

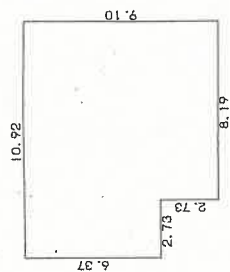
建 物 圖 面

134

家屋番号	853-8
建物の所在	白根市大字高井野

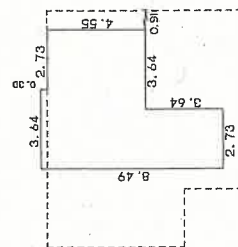
新 鴻 市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

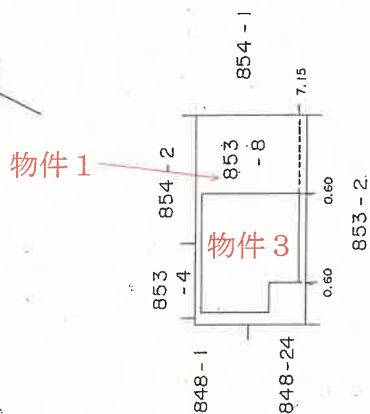


求積表		
6.37×2.73	$=$	17.3901
9.10×8.19	$=$	74.5290
合計		91.9191
床面積		91.91 ㎡

2. 证明



8.49 X	2.73	=	23.1777
4.85 X	0.91	=	4.4135
4.55 X	2.73	=	12.4215
合 計			40.0127
床 面 積			40.01 坪



作者

日次(日作製)

縮尺

250

申請人

110613

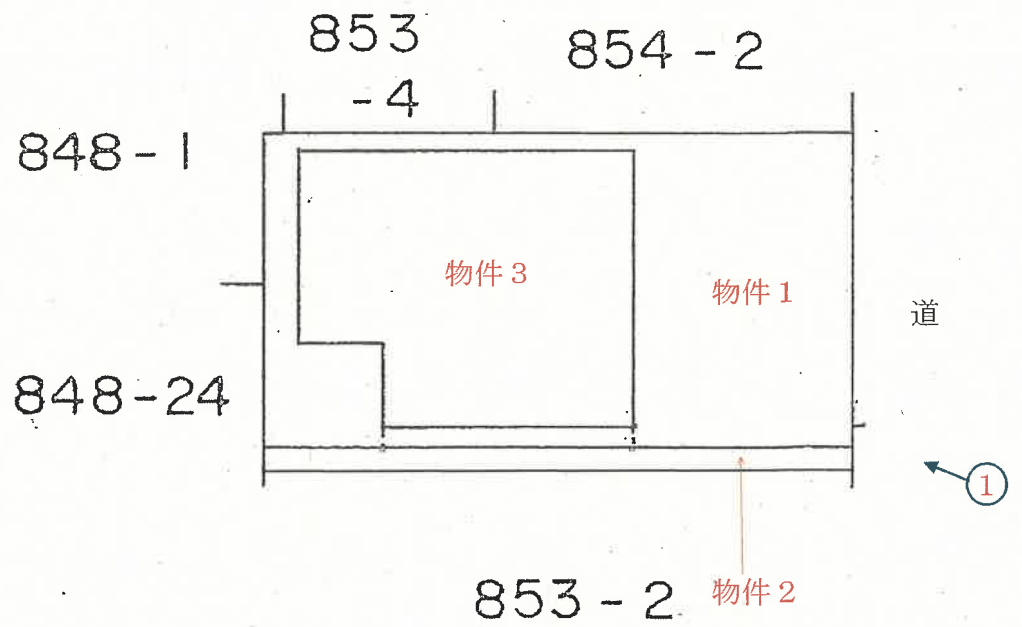
新瀉県土地家屋調査士会

籍

500

昭和・平成60年11月5日登記

写真撮影位置図



←○印は写真撮影位置，方向

建物間取図

1階

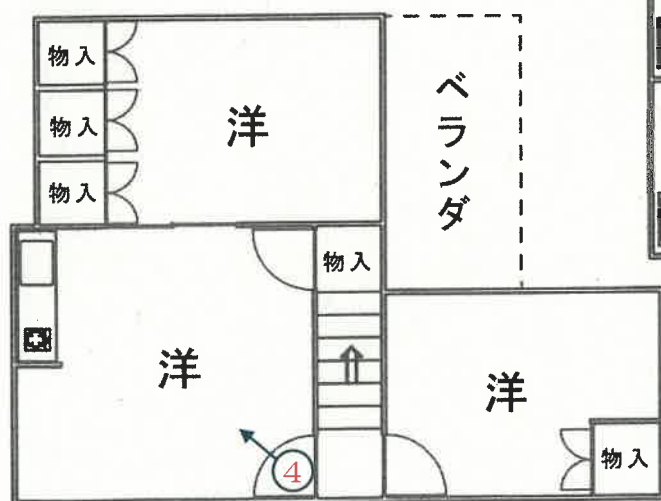


←○印は写真撮影位置，方向

2階



3階



1階	約68.00m ²
2階	91.91m ²
3階	40.01m ²
合計	約199.92m 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 7年(ヌ)第 41号

求 意 見 書

浅 妻 信 殿

令和 8年 8月10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
たので、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 [redacted])

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 8月 10日

評価人

浅妻 信



6915*

令和 7 年 (ヌ) 第 41 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区高井東二丁目 |
| | 地 番 | 8 5 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区高井東二丁目 |
| | 地 番 | 8 5 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区高井東二丁目 8 5 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 5 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 4 0 . 0 1 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和7年 (又) 第 41 号
令和8年2月9日現地調査
令和8年2月24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		2,370,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	870,000	円
2(土地)	金	60,000	円
3(建物)	金	1,440,000	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及び物件2の土地の価格は物件3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3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 地 地 地	在 番 目 積 新潟市南区高井東二丁目 853番8 宅地 198.36㎡	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 新潟市南区高井東二丁目 853番9 宅地 13.24㎡	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 号 類 別 造 型 積 算 新潟市南区高井東二丁目853番地8 853番8 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 91.91㎡ 2階 40.01㎡	特記事項参照
特 記 事 項			
物件3は、高基礎形式により地盤面より床高を確保した住宅であり、登記簿記載事項と異なると判断した。これらを反映させた数量は以下のとおりである（数量は評価人による概測面積）。 1階 約68㎡ 2階 91.91㎡ 3階 40.01㎡			

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及び物件2)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「新津」駅の西方約12km(道路距離) 新潟交通観光バス「北田中」停留所 北西方約250m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	かつて開発された郊外の住宅地で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶなか、空地も散見される。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	市街化調整区域 — 70% 200% — 既存集落地域内
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1および物件2は、北東側で市道と接する。北東側の間口は約11m、奥行は約19mで、全体としてはほぼ長方形を呈する画地である。地勢は敷地内全体にわたり概ね平坦である。	
接 面 道 路	北東側幅員約6.5m舗装市道(白根2-288号線)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。	
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 なし	
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況及び利用状況等(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	昭和 60 年10月31日
	経過年数	約 40 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
	内 壁	ビニルクロス、砂壁調クロス貼りほか
	天 井	化粧石膏ボード、化粧合板張ほか
	床	畳、合板系フローリングほか
	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	約68.00㎡
	2階	91.91㎡
	3階	40.01㎡
	合計	約199.92㎡
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	7K(附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。	
保 守 管 理 の 状 態	内装仕上げ材には経年相応以上の汚れ・変色等が認められ、物理的な破損箇所、床面の歪みも散見される。室内も散らかっており、維持管理状態は劣るものと判断される。	
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	物件3は、高基礎形式により地盤面より床高を確保した住宅であり、1階部分は車庫・物置等として利用され、2階部分に主たる居室が配置されている構成である。	

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及び物件2）

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	22,800	1.00	198.36	0.50	1.00	2,260,000
2	22,800	1.00	13.24	0.50	1.00	150,000
合計						2,410,000

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。

○地価調査 南(県)-2 を規準した価格

標準画地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $32,400 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 143.0 \div 22,800 \text{ 円/㎡}$

◇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 30%
: 商業施設接近 10%
(相乗積) 43.0%

イ 個別格差 : なし
(相乗積) 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、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場所である。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3%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
3	主建物	160,000	199.92	0.03	960,000
合計					960,000

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	2,260,000	0.45	法定地上権	1,020,000
2	150,000	0.45	法定地上権	70,000

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	2,260,000	-1,020,000	1.00	1.00	0.70	870,000
2	150,000	-70,000	1.00	1.00	0.70	60,000
3	960,000	+1,090,000	1.00	1.00	0.70	1,440,000
一括価格(合計)						2,370,000

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

地価調査基準地 [南(県)-2]

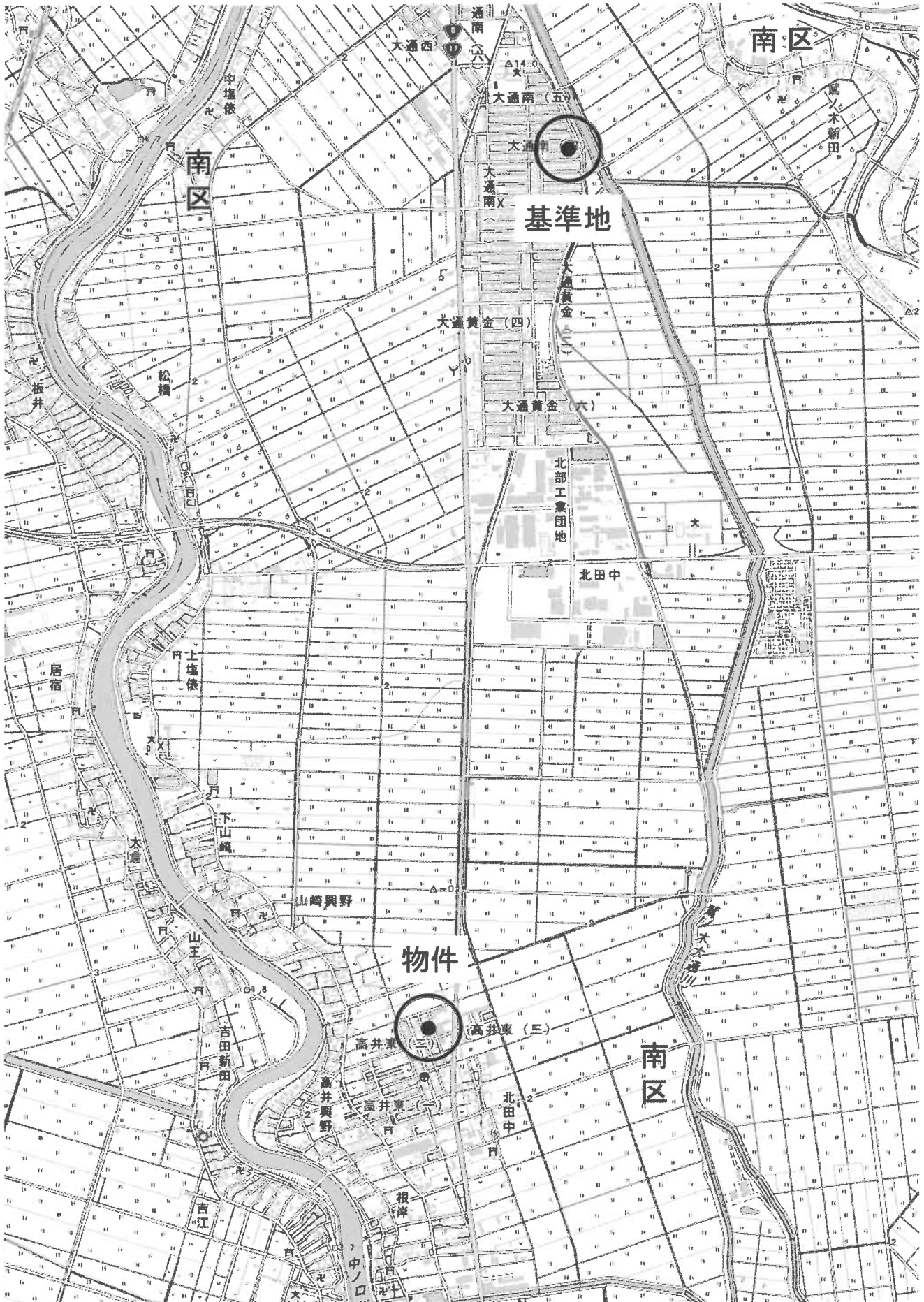
所 在	: 新潟市南区大通南4丁目160番
価 格	: 32,400円/㎡
位 置	: JR「小針」駅から道路距離8.5kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 184㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南幅員約6.0m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

位置図

S=1:10,000



縮尺: 1 / 20,000

国土地理院地図

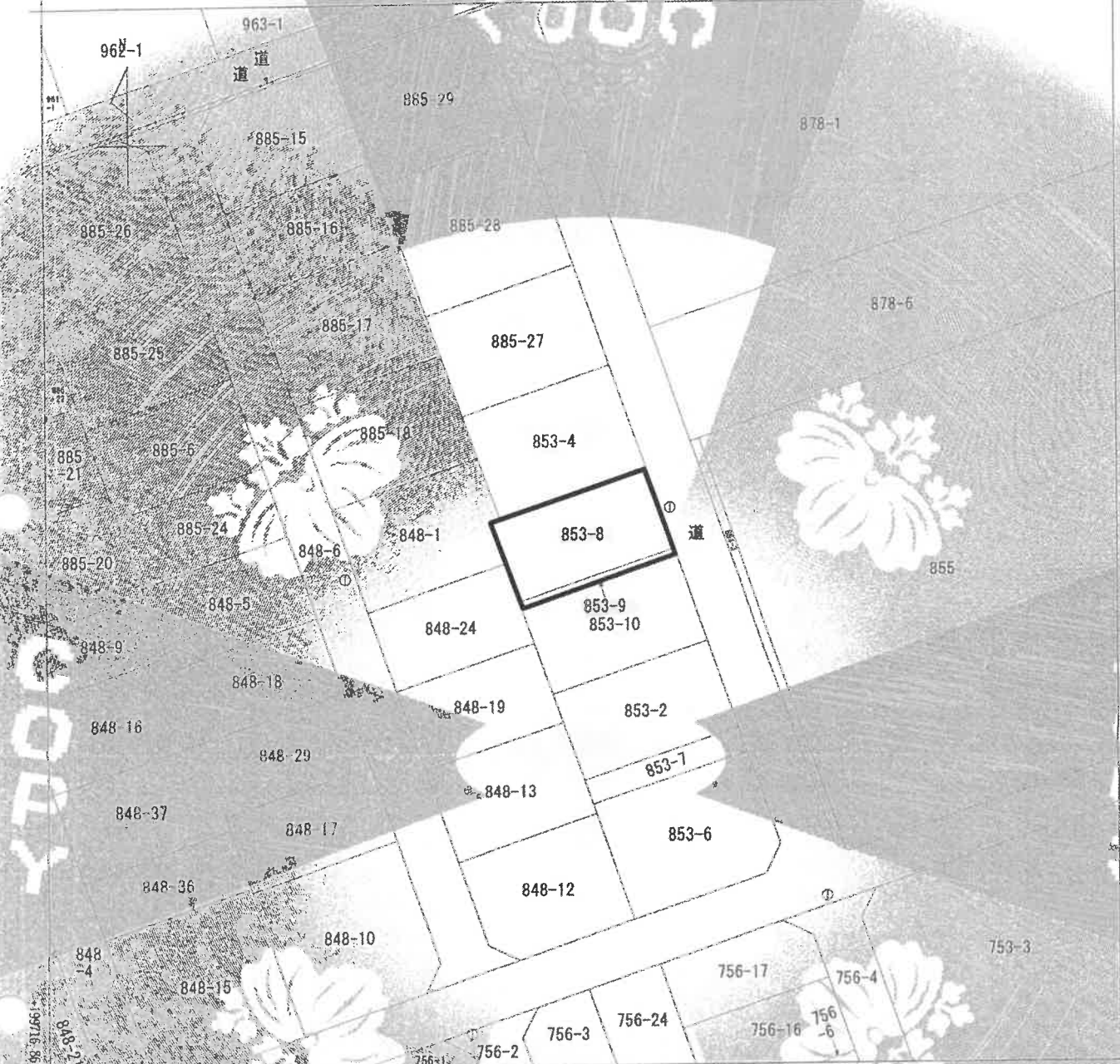
公図 (写)

4 848-33

座標値種別：国土地院

+45651.587

199842.861



+45526.987

座標値種別：国土地院

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(Tohoku+Heiyouki2011.par)による修正がされています。

地帯区域見出し
高井東2丁目

部	分	所 在	新潟市南区高井東二丁目				地 番	853番8		
出 縮	方 尺	1/500	精 度	中二	座標系 番号又は記号	分和	地図(法第14条第1項)		種 別	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年2月				備 考 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

※原図を70%に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号	853-8
建物の所在	白根市大字高井原野字堀外 853-8

建物図面

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

1 階

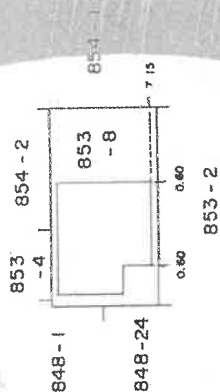


床面積	
6.37 X 2.73	17.3901
9.10 X 8.19	74.5290
合計	91.9191
床面積	91.91 ㎡

2 階



床面積	
6.37 X 2.73	17.3901
9.10 X 8.19	74.5290
合計	91.9191
床面積	91.91 ㎡



縮尺	1/500
----	-------

昭和60年11月5日登記

110613

※原図を70%に縮小

建物間取図

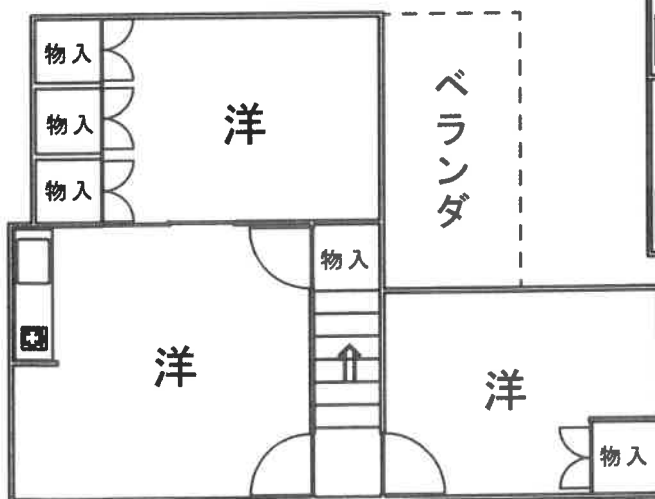
1階



2階



3階



1階	約68.00m ²
2階	91.91m ²
3階	40.01m ²
合計	約199.92m ²
縮尺	1/100
評価人	作成