

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	2,960,000 2,368,000	一括	592,000	25,245	8,175
1	1,290,000				
2	1,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 9 2 平方メートル
2 階 6 6 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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1, 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

【物件番号1】

隣地(地番4233番2)との境界が不明確である。

《 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 | 新潟市中央区附船町一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 9 2 平方メートル
2 階 6 6 . 5 4 平方メートル |





令和7年(ヌ)第40号
令和8年2月10日受理
令和8年3月 2 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 | 新潟市中央区附船町一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 9 2 平方メートル
2 階 6 6 . 5 4 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 (亡A相続財産) ☐ 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	4 2 3 3 番2の土地との境界が不明確である。	
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居 (非居住、家財残置) 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	南西側にある下屋の一部が4 2 3 3 番2の土地にはみ出している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (4233番2の土地 共有者) ■ C (同)	物件2の建物には誰も住んでいない。 元々、Aとの家とは親戚で、付き合いもあった。 物件1の土地と当方が共有する4233番2の土地との境界は、物件2の建物の西側にあるブロック塀を道路側に延長した線だと思う。物件2の建物の下屋の中央付近にある下水升は共同で設置したもので、その升の中央が境界だと思う。ブロック塀から北側の境界ははっきりしない。 下屋がはみ出しているので撤去してもらえないかと言ったことがあるが、大根を干すのに必要だという理由で撤去してもらえなかったものである。土地の使用料等はもらっていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月10日 (火) 10:00-10:10	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年2月12日 (木) 10:38-10:46	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年2月12日 (木) 10:56-11:13	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、西側の隣地所有者宅を訪問
8年2月17日 (火) 11:00-11:40	受命物件所在地	B, Cから聴取、写真撮影
8年2月26日 (木) 10:25-11:03	受命物件所在地	立入調査 (D立会)、写真撮影

(特記事項)

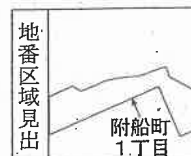
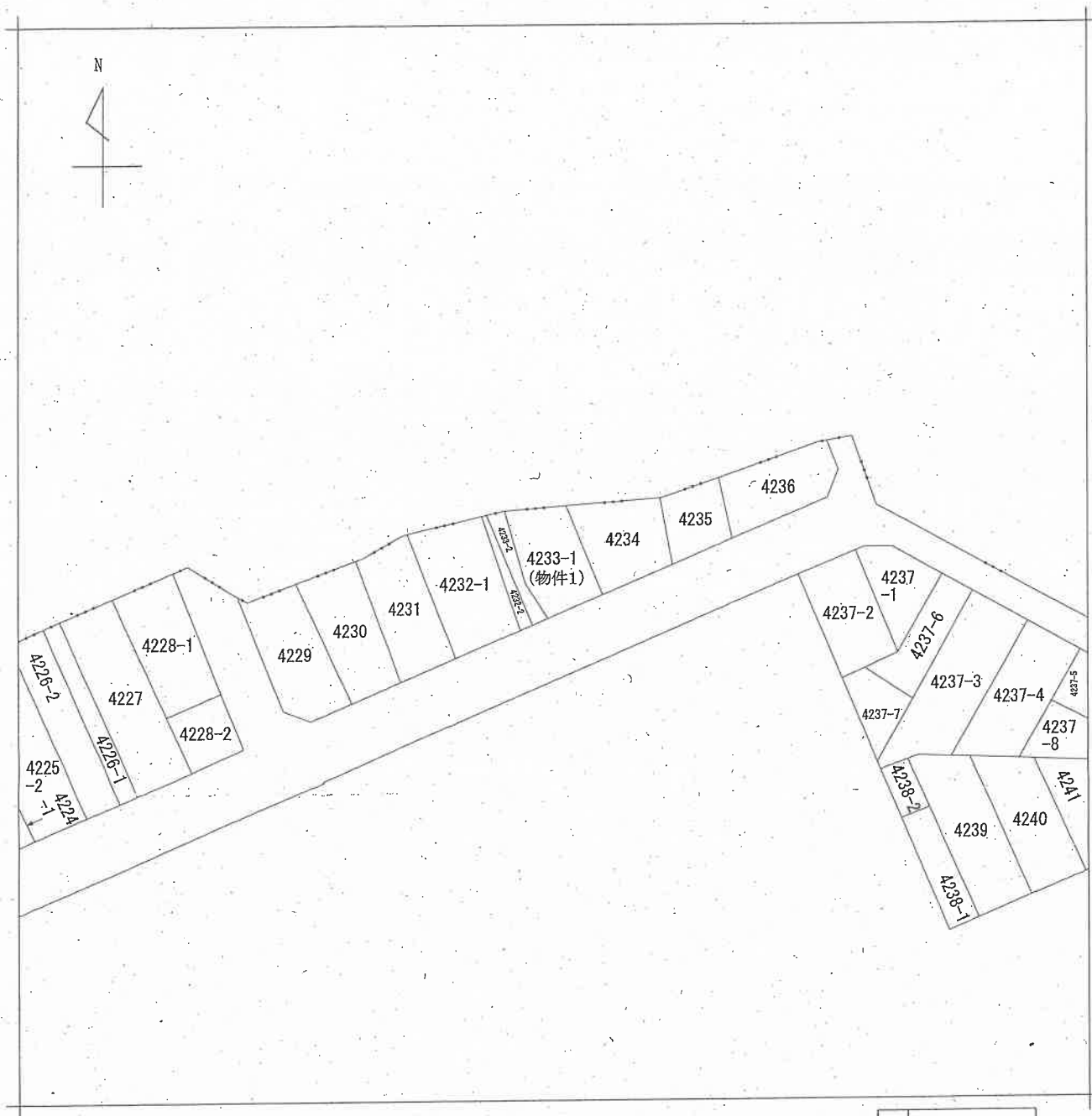
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年2月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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



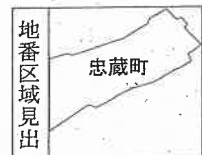
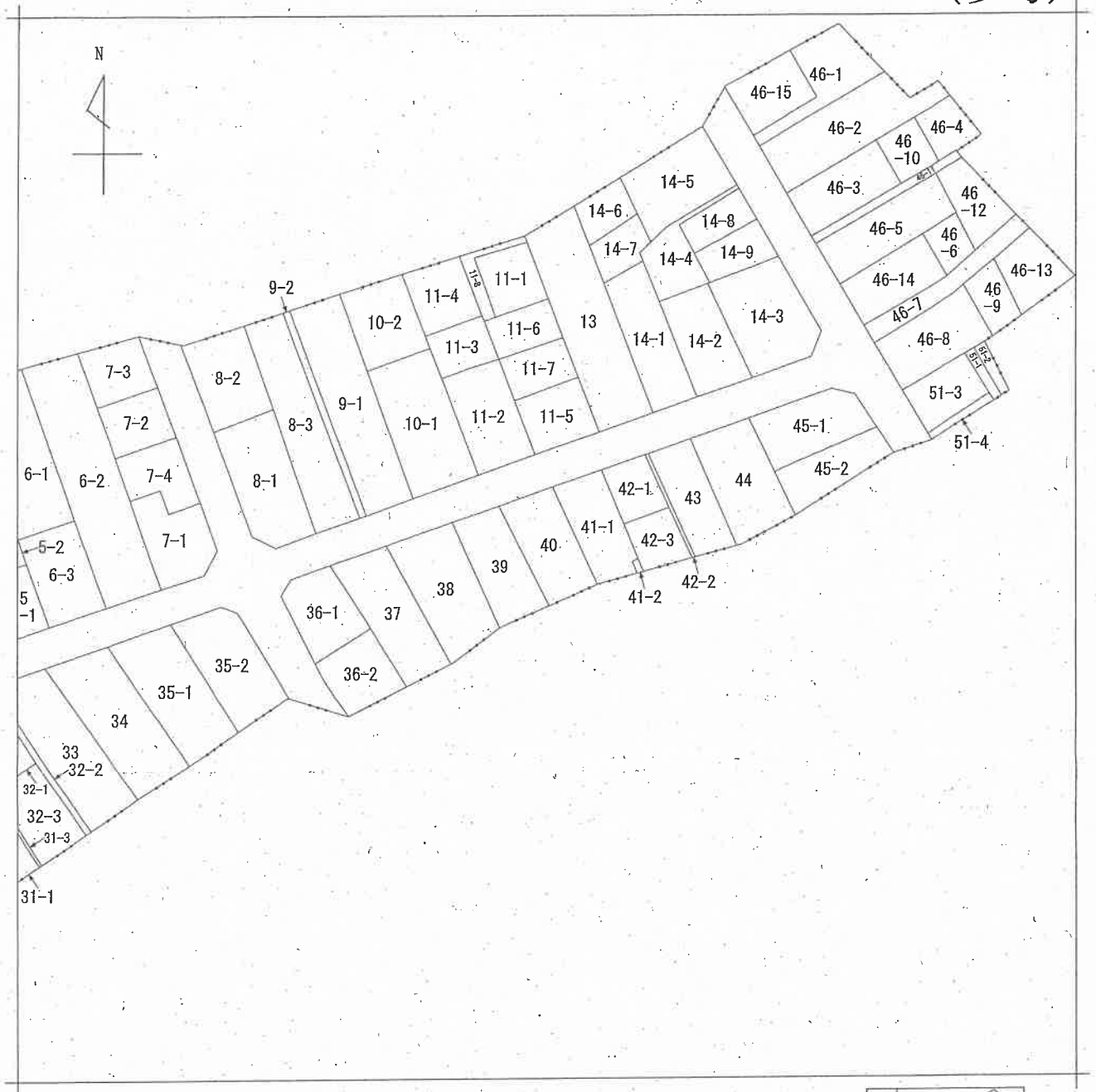
請求部	所在	新潟市中央区附船町一丁目				地番	4233番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：15-1
(1/1)

公用

(参考)



請求部	所在	新潟市中央区忠蔵町				地番	40番			
出力縮	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		

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：15-4
(1/1)

公用

登記年月日：平成4年3月11日

050816

各階平面図

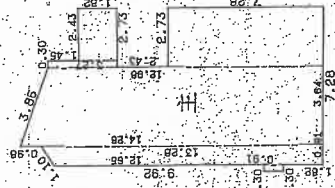
家屋番号 4233-1

建物図面

建物の所在 新潟市耐船舶町一丁目4233-1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

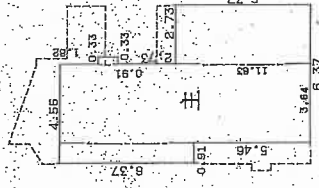
1 階



求積表

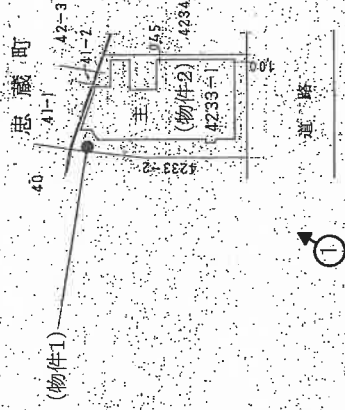
0.30 x 0.91	0.2730
(12.65 + 12.28) x 0.91 / 2	11.79815
(14.26 + 12.98) x 0.91 / 2	49.5288
0.30 x 3.27	0.9810
2.43 x 1.82	4.4226
2.73 x 7.28	19.8744
合 計	86.85595
床面積	86.92 m ²

2 階



求積表

0.91 x 6.37	5.7967
3.64 x 11.83	43.0612
0.33 x 0.91	0.3003
2.73 x 6.37	17.3901
合 計	66.5483
床面積	66.54 m ²



印は写真撮影位置、方向

作製者

申請人

250

縮尺

縮尺

500

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 年 月 日登記

建物間取図

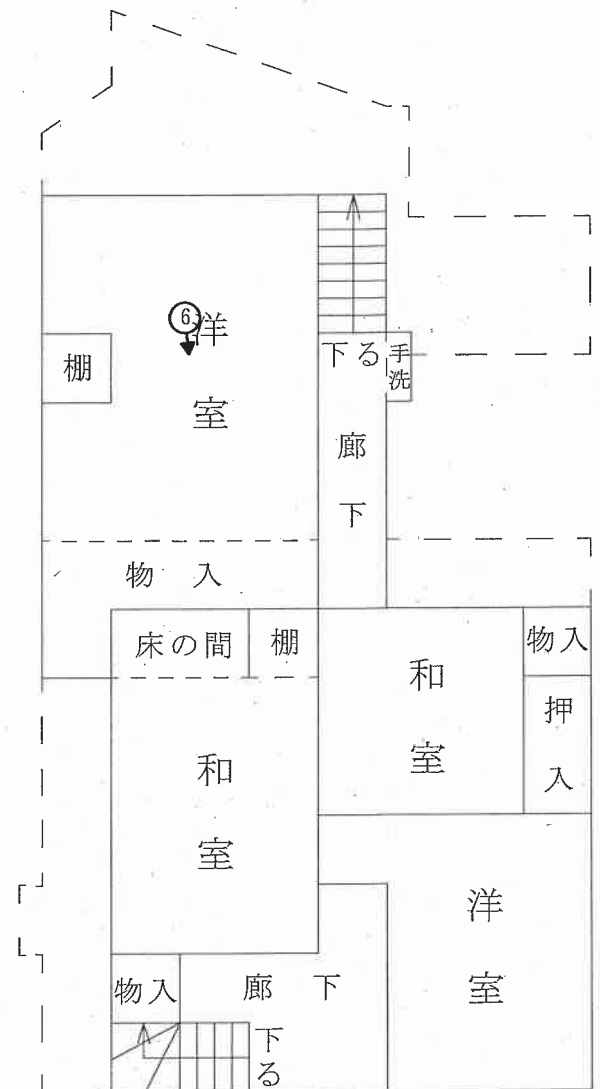
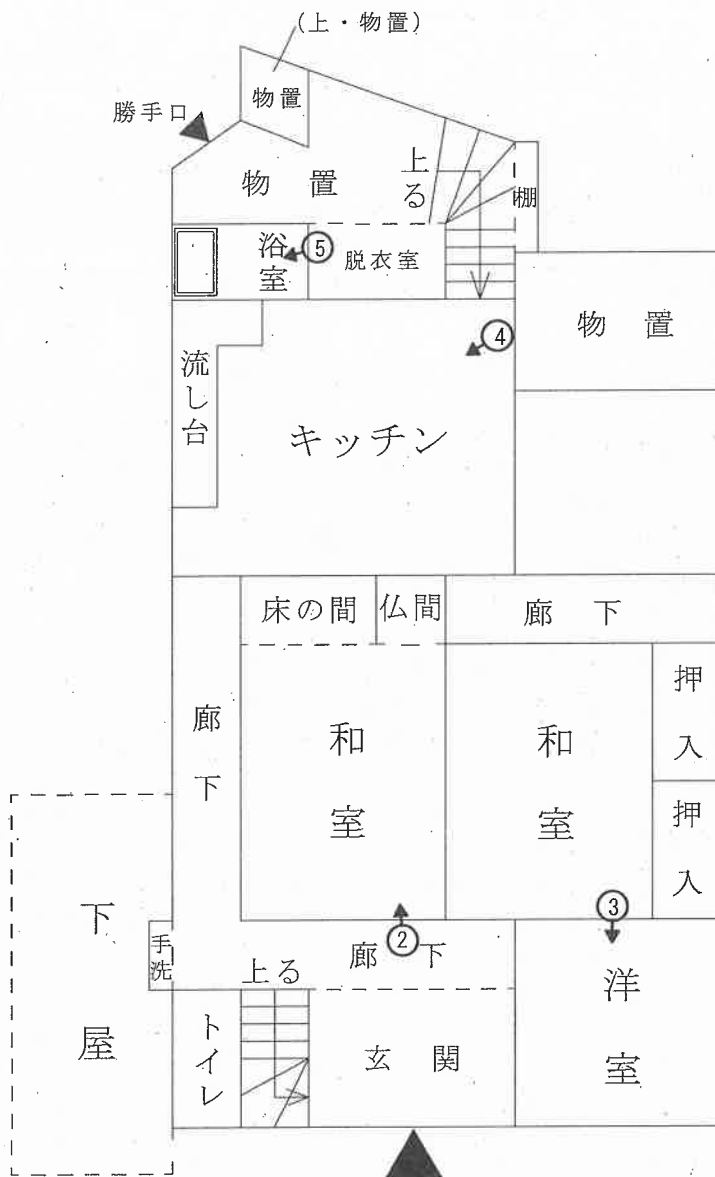
物件 2

S = 1 : 100



1 階

2 階



評価人作成

執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年(又)第 40号

求 意 見 書

飯 田 英 範 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
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12日
評価人

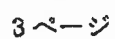
飯田英範

令和 7年(又)第 40号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 |
| | 地 番 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 3 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 9 2 平方メートル
2 階 6 6. 5 4 平方メートル |





令和7年（ヌ）第40号
令和8年 2月26日現地調査
令和8年 3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
飯 田 英 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,930,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,150,000 円
2 (建物)	金 2,780,000 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。
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 地目 地積	新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番 1 宅地 1 2 9 . 3 5 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市中央区附船町一丁目 4 2 3 3 番地 1 4 2 3 3 番 1 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 8 6 . 9 2 m ² 2 階 6 6 . 5 4 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	J R 上越新幹線「新潟」駅の北方、約3.0 k m。 最寄りバス停「浮洲町」（新潟交通バス）の南西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	新潟市中央区の北部に位置する、戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地域周辺には主として戸建住宅が存する。将来的には概ね現状の土地利用の状 態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 ペ イ 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% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	間口約9.5m、奥行約15mでほぼ整形の画地(129.35㎡)である(別添図面参照)。	
接面道路の状況	南東側幅員約8.5m舗装道路(市道・中央3-69号線、一方通行、建築基準法42条1 項1号に該当)とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の建物の敷地として利用されている(別添建物図面参照)。南西側隣地と の境界は不明瞭であるが、建物の南西側の下屋が南西側隣地へ越境している旨 当該隣地の所有者より聴取した。各隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地 である。隣地は戸建住宅等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり(引込済) あり(引込済) あり(引込済)
特 記 事 項		

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 昭和25年7月日不詳新築、昭和35年8月日不詳変更・増築、昭和40年10月日不詳増築（登記記載） 経 過 年 数 約76年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺2階建 外 壁 下見板張り、カラー鉄板張り、外 内 壁 繊維壁、ビニールクロス、化粧合板、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、化粧石膏ボード、外 床 畳、フローリング、Pタイル、クッションフロア、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 ー
床 面 積(現況)	1階：86.92㎡、2階：66.54㎡、計：153.46㎡、
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 7K(別添建物間取図のとおり)
品 等	使 用 資 材 やや劣る 施 工 やや劣る 総 合 やや劣る
保守管理の状態	新築後約76年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。外壁、内壁等に損傷がみられ、家財等も残置されており、保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅(空家の状態)として占有されている。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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る。

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	73,300	1.00	129.35	0.80	-	7,590,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新発田-9 公示価格: 75,500 円/㎡ 年間変動率: -0.8%

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \div 73,300 \text{ 円/㎡}$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{\text{公示地価格時点から評価日までの月数}} \times 14\text{ヶ月} \div 99\%$$

◇標準化補正: 特になし $\pm 0\%$

◇地域格差: 街路条件で優る $+2\%$

イ 個別格差: 特になし $\pm 0\%$

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -20%

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

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を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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	165,000	153.46	0.01		250,000

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、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	7,590,000	0.55	法定地上権	4,170,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 力	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	7,590,000	-4,170,000	1.0	0.9	0.7	1.0	2,150,000
2	250,000	+4,170,000	1.0	0.9	0.7	1.0	2,780,000
一 括 価 格 (合 計)							4,930,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： -10 %

隣地との境界不明瞭、建物の下屋の越境等市場性で劣る。

オ 競売市場修正： -30 %

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地	新潟中央－9
所 在	新潟市中央区窪田町3丁目170番
価 格	75,500円/㎡
位 置	JR信越本線・新潟駅 約3.5km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約152㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	南東側幅員約11m市道
公 法 規 制	市街化区域・第1種中高層住居専用地域・準防火地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

N



国土地理院地図

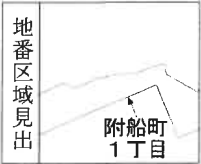
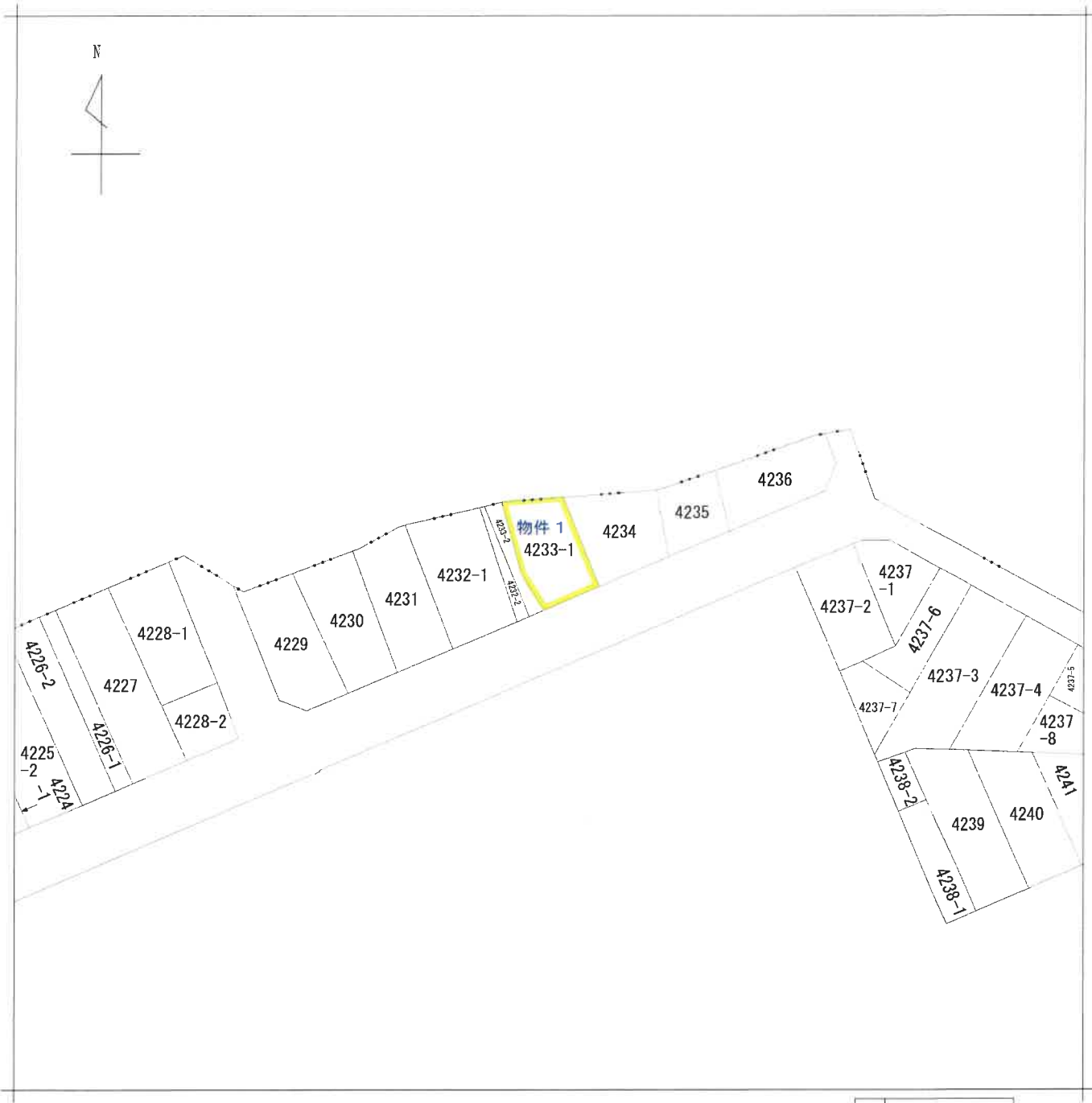
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



公 図 写



請求部	所在	新潟市中央区附船町一丁目				地番	4233番1			
出力縮	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		

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成4年3月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月7日 新潟県地方事務局

總出品部

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

050816

各階平面圖

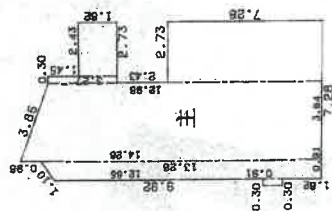
4233-1

面
圖
物
建

新潟市附船町一丁目 4233-1

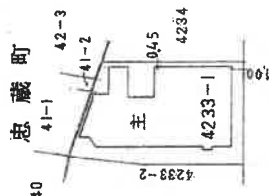
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

陸

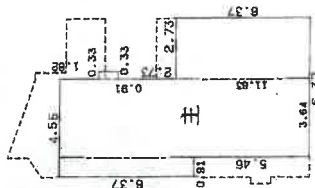


求禮表

0.30	×	0.91					0.2730
12.66	×	19.28	×	0.91	÷		17.9815
0.26	×	19.28	×	3.84	÷		49.5768
0.39	×	3.84	×				0.9610
2.73	×	7.28	×				19.8744
2.73	×	7.28	×				19.8744
合 計							86.92595
床面積							86.92



階
2



求積表

0.91	×	6.37	=	5.7967
3.64	×	11.83	=	43.0612
0.33	×	0.91	=	0.3003
2.73	×	6.37	=	17.3901
合 計				68.5483
床面積				66.54 ㎡

作者

人請申

縮尺 250

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取図

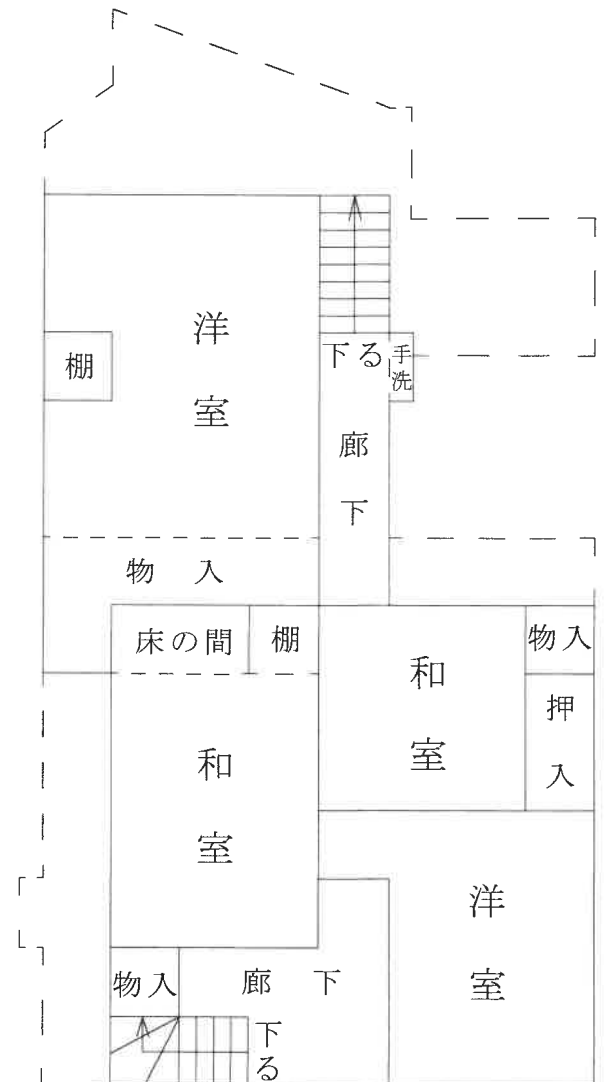
物件 2

S = 1 : 1 0 0



1 階

2 階



評価人作成