

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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	17,590,000 14,072,000	一括	3,518,000	118,973	27,067
1	2,800,000				
2	610,000				
3	14,180,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市東区山の下町
 地 番 44番4
 地 目 宅地
 地 積 146.38平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区山の下町
 地 番 45番3
 地 目 宅地
 地 積 31.73平方メートル

- 3 所 在 新潟市東区山の下町44番地4、45番地3
 家屋 番号 44番4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 77.67平方メートル
 2階 67.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9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1～3】

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 | 新潟市東区山の下町 |
| | 地 番 | 4 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区山の下町 |
| | 地 番 | 4 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区山の下町 4 4 番地 4、4 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 6 7 平方メートル
2 階 6 7. 1 1 平方メートル |





令和8年(ケ)第81号
令和8年7月29日受理
令和8年8月25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 新潟市東区山の下町
地 番 44番4
地 目 宅地
地 積 146.38平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区山の下町
地 番 45番3
地 目 宅地
地 積 31.73平方メートル

- 3 所 在 新潟市東区山の下町44番地4、45番地3
家屋 番号 44番4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.67平方メートル
2階 67.11平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市東区山の下町25番4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	一体地の南東端に関して、公図や建物図面に記載されている段差は現地において確認できない。		
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 ☐ 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住居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			
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

(関係人の陳述等用)

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)	物件1、2の土地に関して境界争いはない。 物件1～3の土地建物は私が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 物件1、2の土地は買った当時、更地であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月29日 (水) : :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年7月30日 (木) 12:35-12:41	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年7月30日 (木) 14:45-14:50	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7月30日 (木) 15:21-15:25	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
8年8月20日 (木) 13:26-13:47	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 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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち合わせ、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



地番区域見出
山の下町

請 求 部 分	所 在					新潟市東区山の下町		地 番	44番4		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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)	昭和25年8月1日		補 記 事 項		

新潟地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：32-1
(1/1)

公用

45

515987

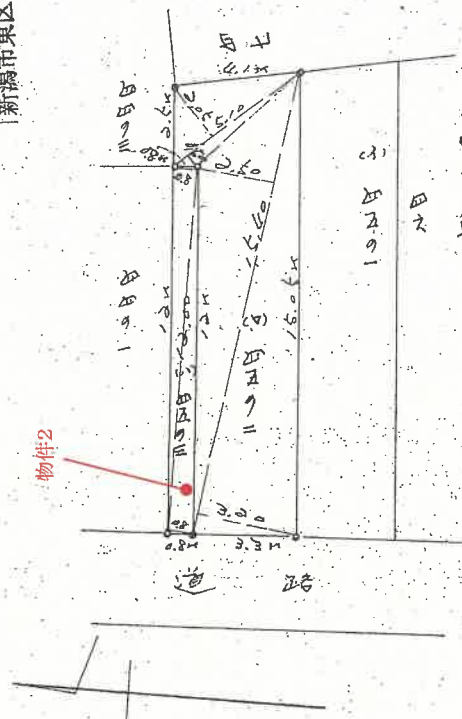
地積測量區

地番	45-1	土地の所在	
縮尺	1/300		

新乡市秉月梨园

山下新 (3.1.1.變更)

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



$$\begin{aligned} \text{(A)} \quad & \cancel{50} \times (\cancel{200} + 0.50) = \cancel{10000} + 25 \\ & \cancel{50} \times (\cancel{200} + 300) = \cancel{10000} + 15000 \\ & \quad + 100.785 \\ & \quad = 50.3925 \end{aligned}$$

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

新潟地方方法務局備付
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

作製者

作製年月日

昭和38年1月20日

人 道 中

(新瀾閣土地家)

昭和・平成38年2月7日登記

登記年月日：平成28年2月8日

家屋番号 44番4

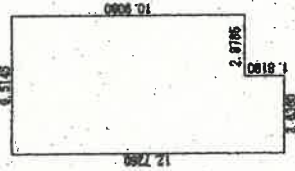
建物階平面図

建物の所在 新潟市東区山の下町44番地4、45番地3

1階

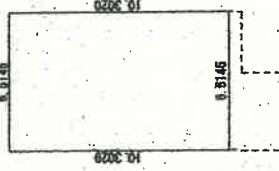
求積法
 $6.5145 \times 10.9080 = 71.090196$
 $3.6360 \times 1.8180 = 6.610248$
 計 77.870414

床面積 77.87 m²



2階

求積法
 $6.5145 \times 10.3020 = 67.112379$
 床面積 67.11 m²



物件2

45-2

物件3

44-1

44-3

44-5

44-8

44-4

44-2

44-6

44-7

44-9

44-10

44-11

44-12

44-13

44-14

44-15

44-16

44-17

44-18

44-19

44-20

物件1

印は写真撮影位置、方向

作成者

(平成 28年 2 月 3 日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

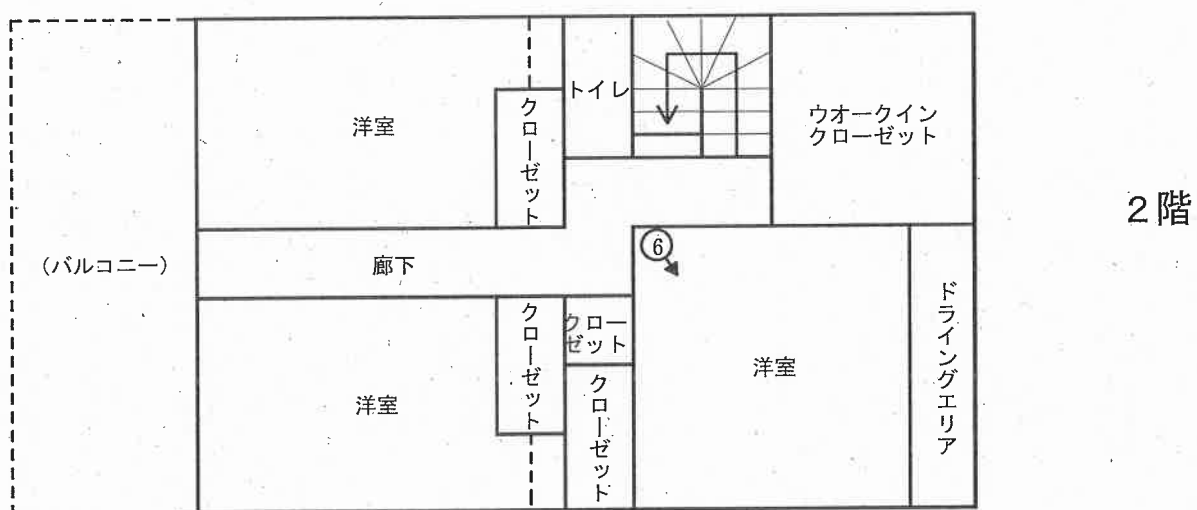
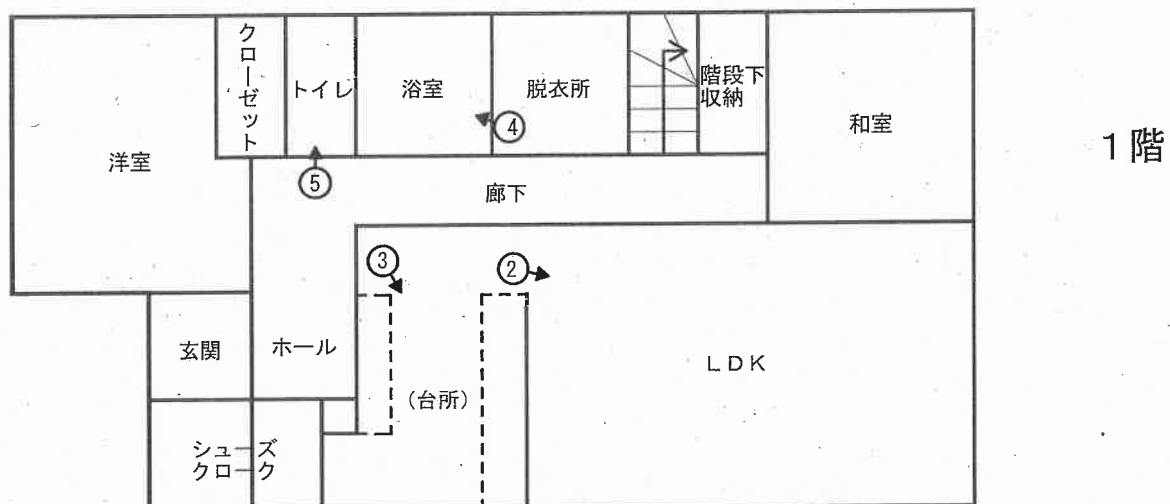
1/500

新潟県土地家屋調査士会

新潟県地方事務局備付図面写し

(執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

間取図（概略） S ≒ 1 / 100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和8年（ケ）第81号
令和8年8月20日現地調査
令和8年9月1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		17,590,000	円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	2,800,000	円
2(土地)	金	610,000	円
3(建物)	金	14,180,000	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	所在地積	新潟市東区山の下町 44番4 宅地 146.38㎡	同左
2	所在地積	新潟市東区山の下町 45番3 宅地 31.73㎡	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区山の下町44番地4、45番地3 44番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 77.67㎡ 2階 67.11㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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「新潟」駅の北東方約4km(道路距離) 新潟交通バス「北葉町」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	山の下小学校付近の住宅地で、中規模一般住宅を中心に、アパートも見られる。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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 地 域	準防火地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1および物件2は、西側で市道と接する。西側の間口は約7.5m、奥行は約20mで、全体としてはほぼ長方形を呈する画地である。なお、一体地の南東側において、公図や建物図面で見られる段差は現地では確認できなかった。地勢は敷地内全体にわたり概ね平坦である。	
接 面 道 路	西側幅員約10.7m舗装市道(浜町北葉町線)	
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、一体として物件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	あり(引込済)
特 記 事 項	特になし	

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	平成 28 年2月3日
	経過年数	約 11 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニルクロス、木質板張りほか
	天 井	ビニルクロス、木質板張りほか
	床	フローリング、塩ビタイルほか
	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	77.67㎡
	2階	67.11㎡
	合計	144.78㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK+WIC+サンルーム(附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度は同種の建物と比較して概ね普通であるが、内外装の仕上げや間取り等には意匠上の工夫がみられ、全体として品等はやや良好である。	
保守管理の状態	築10年を超えているが、傷みも少なく、保守管理の状態は良好である。特に2階部分はほとんど使用されていない。	
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	都市ガスは使用しているが、キッチンにはIHを使用している。	

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	60,800	1.00	146.38	1.00	1.00	8,900,000
2	60,800	1.00	31.73	1.00	1.00	1,930,000
合計						10,830,000

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 東(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
 $65,200 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107.8 \div 60,800 \text{ 円/㎡}$

◇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 10%
幅員 -2%
(相乗積) 7.8%

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が、建物の状態もよく、最有効使用であるので、減価は不要とした。

(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	190,000	144.78	0.52	14,300,000
合計					14,300,000

ウ 現価率(主建物)

・経過年数 約 11 年 経済的残存耐用年数 14 年 観察減価率 10 % 残価率 3 %

・現価率 = [残価率 3 % + (1 - 0.03) × {経済的残存耐用年数 14 年 / (経過年数約 11 年 + 経済的残存耐用年数 14 年)}] × (1 - 観察減価率 10%) ÷ 0.52

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	8,900,000	0.55	法定地上権	4,900,000
2	1,930,000	0.55	法定地上権	1,060,000

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	8,900,000	-4,900,000	1.00	1.00	0.70	2,800,000
2	1,930,000	-1,060,000	1.00	1.00	0.70	610,000
3	14,300,000	+5,960,000	1.00	1.00	0.70	14,180,000
一括価格(合計)						17,590,000

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 [東(県)-2]

所 在	: 新潟市東区桃山町1丁目37番
価 格	: 65,200円/㎡
位 置	: JR「新潟」駅から道路距離4.4kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 161㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南東幅員約6.0m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種住居地域
	(建ぺい率60%、容積率200%)
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

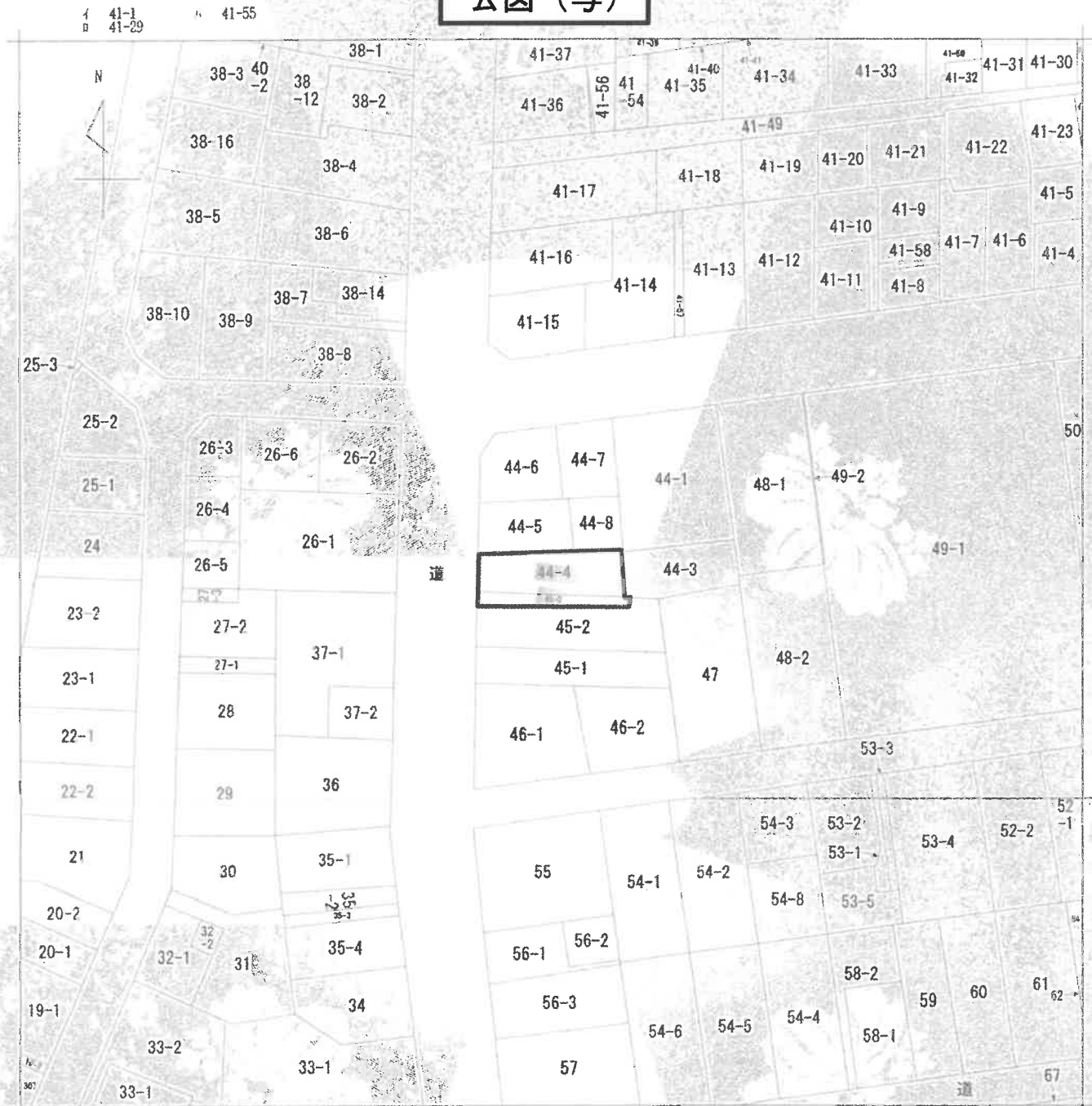
S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図（写）



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
山の下町

請求部	所在	新潟市東区山の下町				地番	44番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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)	昭和25年8月1日		補記事項		

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成28年2月8日

建物図面

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

面図

新潟市東区山の下町44番地4、45番地3

建物の所在

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

44番地4

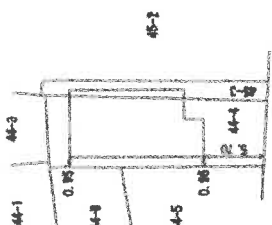


求積表
6.5145 x 10.3020 = 67.080156
3.0380 x 1.8180 = 5.518248
計 77.670414
床面積 77.67 m²



2階

求積表
6.5145 x 10.3020 = 67.112379
床面積 67.11 m²



遺跡

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者

新潟県土地家屋調査士会

※原図を70%に縮小

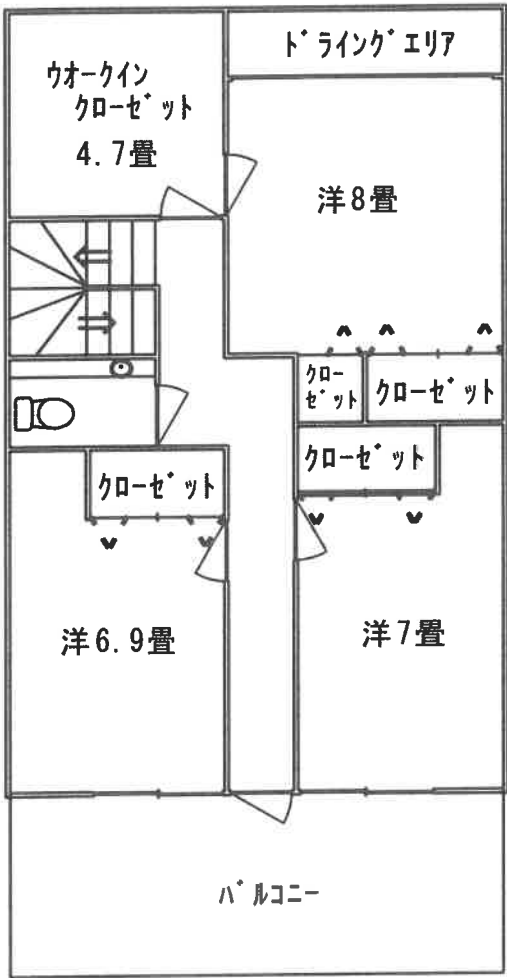
建物間取図



1階



2階



1 階	77.67㎡
2 階	67.11㎡
合計	144.78㎡
縮尺	1/100
評価人作成	