

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 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 12 月 21 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 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 10 月 27 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, 2	4, 300, 000 3, 440, 000	一括	860, 000	38, 923	9, 568
1	1, 720, 000				
2	2, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区曾野木一丁目 |
| | 地 番 | 乙182番229 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区曾野木一丁目乙182番地229 |
| | 家屋 番号 | 乙182番229 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.55平方メートル
2階 27.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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 | 新潟市江南区曾野木一丁目 |
| | 地 番 | 乙 1 8 2 番 2 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区曾野木一丁目乙 1 8 2 番地 2 2 9 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 8 2 番 2 2 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 5 5 平方メートル
2 階 2 7 . 3 6 平方メートル |





令和8年(ケ)第46号
令和8年7月10日受理
令和8年8月12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 | 新潟市江南区曾野木一丁目 |
| | 地 番 | 乙182番229 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区曾野木一丁目乙182番地229 |
| | 家屋 番号 | 乙182番229 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.55平方メートル
2階 27.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市江南区曾野木1丁目27番20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 ☐ 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 ☐ 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（非居住）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	1 家財のほか、遺骨、遺影、仏壇、位牌、神棚などが残置している。 2 北西側の犬走り数センチ程度隣地にはみ出している可能性がある。		
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		

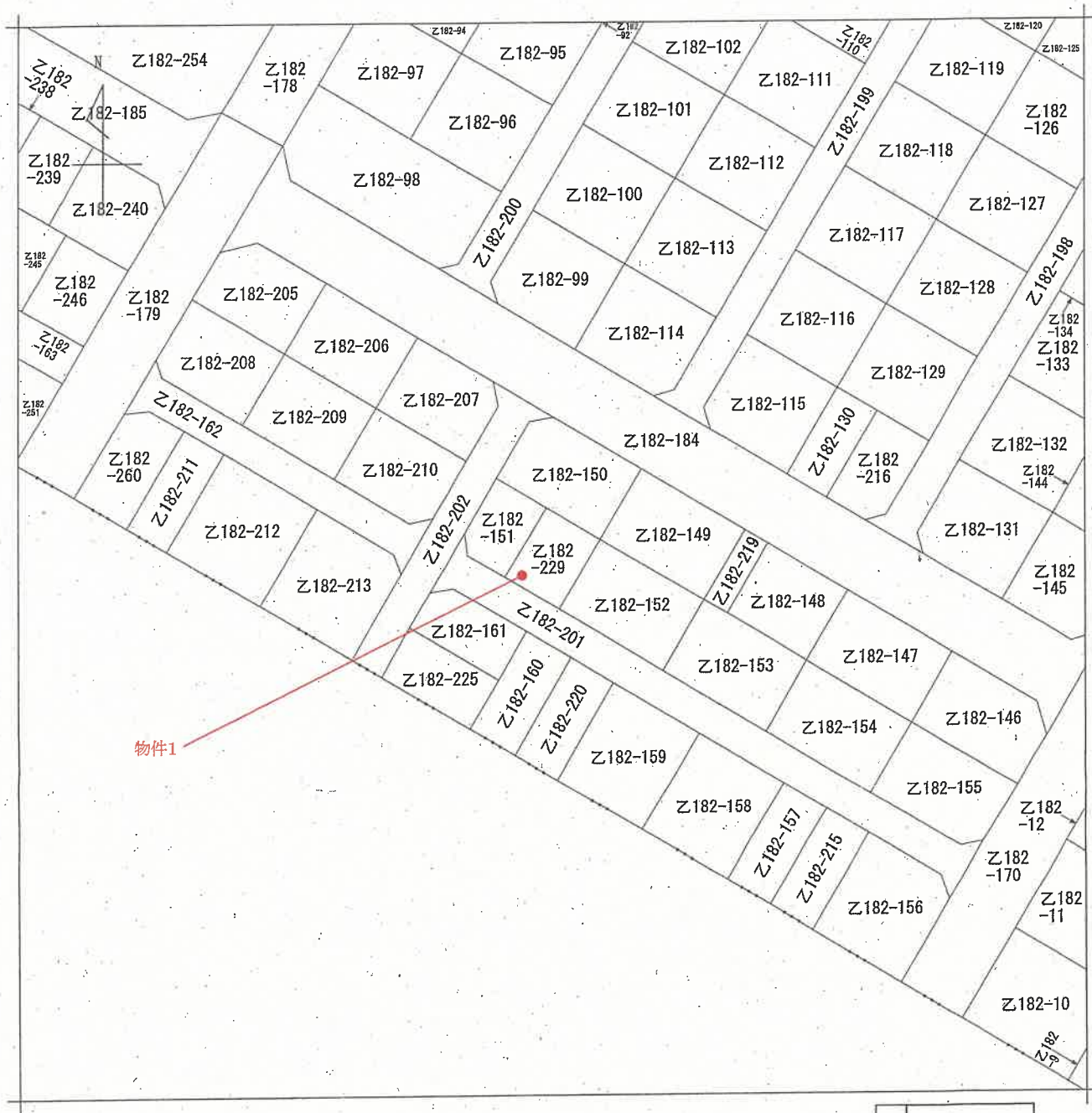
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	前所有者のBは亡父である。 私はここに住んでいたわけではないので、土地建物に関する詳しい事情は分からない。境界争いはないと思う。 現在は誰も住んでいないが、父が亡くなった後、荷物の整理をするために数か月間住んでいたことがある。 建物内には、現在も父の遺骨や祖父母の遺骨が置いてある。私の荷物も置いてある。今後整理したいと考えている。

(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7月10日 (金) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年7月13日 (月) 9:31-9:40	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13日 (月) 10:56-11:01	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
8年7月13日 (月) 11:29-11:45	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
8年7月28日 (火) 11:12-11:31	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年8月4日 (火) 12:50-13:41	受命物件所在地	立入調査 (C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8月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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



地番区域見出
曾野木1丁目

請求部	所在	新潟市江南区曾野木一丁目				地番	Z182番229			
出力尺	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	その他
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

登記年月日：平成12年2月1日

555824

地番 乙182-151、乙182-229

地積測量図

土地の所在 新潟市曾野木一丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

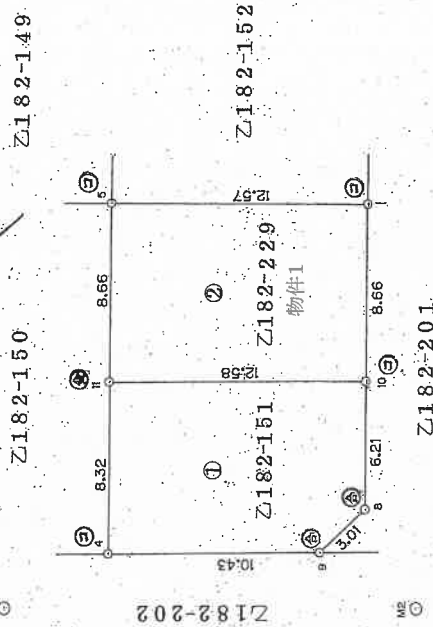
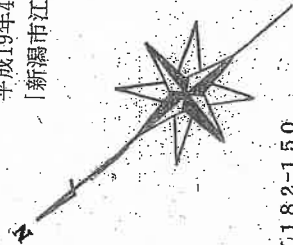
求積計算

① 乙182-151

N0	X	Y	Y (X-X)
11	13.086	10.065	150.572400
4	18.506	3.742	-9.340032
9	10.590	-3.057	33.379383
8	7.587	-2.865	20.181050
10	3.546	1.861	10.233639
倍面積			205.026450
面積			102.513225 ^m ₂

物件1 ② 乙182-229

5	7.451	16.640	252.378880
11	13.086	10.065	-39.303825
10	3.546	1.861	-28.225787
1	-2.081	8.442	32.966010
倍面積			217.815278
面積			108.907639 ^m ₂



基準点座標値

	X	Y
M1 (左ノボール)	24.128	5.153
M2 (右ノボール)	8.721	-8.141

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

(平成12年1月25日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年2月1日登記

新潟地方技術局備付図面写し

請求番号：5-2

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成12年4月18日

246770

各階平面図

家屋番号 乙182-229

建物

面

建物の所在 新潟市曹野木一丁目乙182番地229

平成19年4月1日区制施行により、

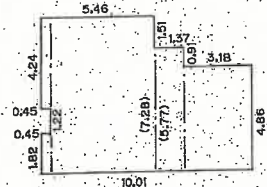
〔新潟市江南区〕に変更

1階

求積計算

$0.45 \times 1.82 = 0.8190$
 $0.45 \times 4.24 = 1.9080$
 $5.01 \times 7.28 = 36.4728$
 $1.37 \times 5.77 = 7.9049$
 $3.78 \times 4.86 = 18.4548$
合計 62.5595

床面積 62.55㎡

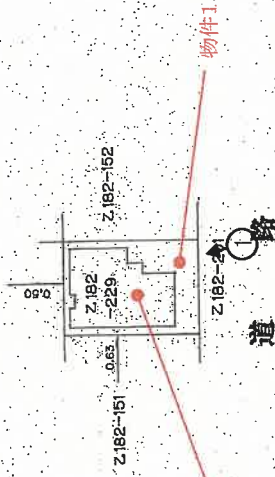
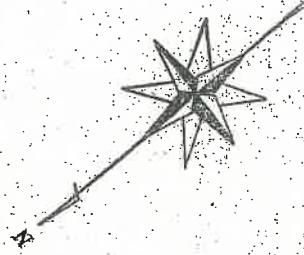
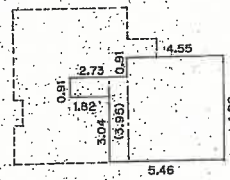


2階

求積計算

$1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $0.91 \times 3.95 = 3.5945$
 $4.55 \times 4.86 = 22.1130$
合計 27.3637

床面積 27.36㎡



印は写真撮影位置、方向

作製者

平成12年4月5日作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

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：5-3

昭和・平成12年々月々日登記

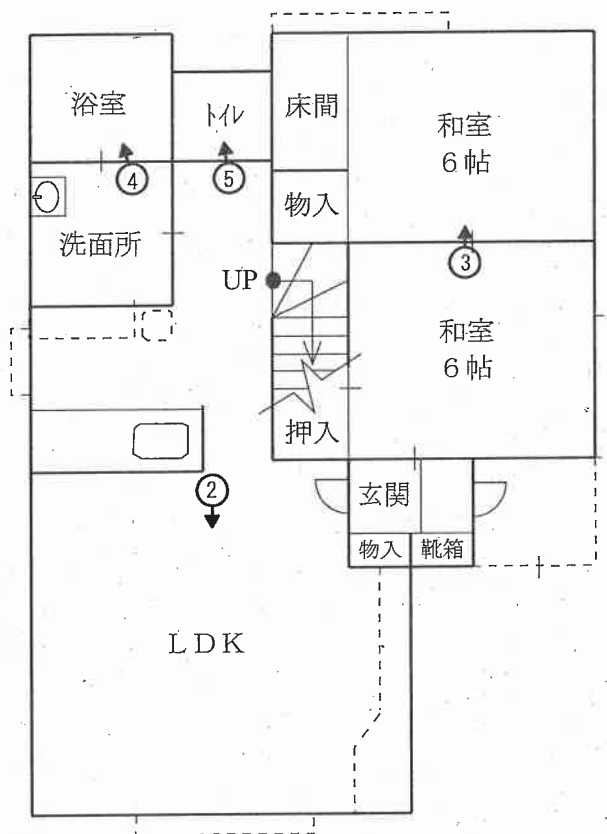
縮尺 1/500

間取図 (概要)

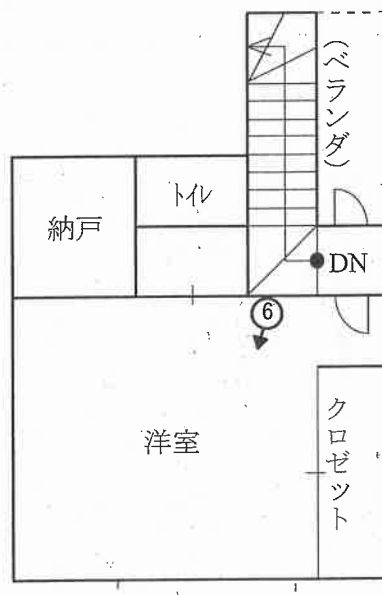
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

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 8 年（ケ）第 4 6 号
令和 8 年 8 月 4 日 現地調査
令和 8 年 8 月 1 9 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,720,000円
物件2（建物）	金2,580,000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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の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き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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市江南区曾野木一丁目 乙182番229 宅地 108.90㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区曾野木一丁目乙18 2番地229 乙182番229 居宅 木造スレート葺2階建 1階：62.55㎡ 2階：27.36㎡	
特記事項			
特に無し。			

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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ信越本線「亀田」駅の西方、道路距離約7,000m、 バス停「曾野木一丁目」の西方、道路距離約270mに位置する。	
付 近 の 状 況	主に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ、住宅地「曾野木ニュータウン」の一角である。近年新潟中央ＩＣ付近に商業施設が集積し、利便性が向上している。環境・利便性良好な住宅地として今後も推移すると予測される。	
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 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 日影規制
画 地 条 件	間口約8.66m×奥行約12.58mの長方形の宅地。 地勢は周囲を含め平坦である。	
接 面 道 路	南西側が幅員約4.8mの市道「南7-144号線」（建築基準法42条第1項第1号道路）に接面する中間画地。	
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。 隣地は一般住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 都市ガス 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	特に無し。	

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	建築等年月日（登記上） 平成12年4月5日新築 経過年数 新築後約26.3年 経済的残存耐用年数 1年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床：フローリング、畳 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階：62.55㎡ 2階：27.36㎡ 計：89.91㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：3LDK＋納戸（間取図を参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	築後約26.3年経過しており、概ね経年相応の劣化が進んでいる。室内には家財のほかに遺骨、遺影、仏壇等が残置されている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（非居住）として使用している。
特 記 事 項	北西側の犬走りが数センチ程隣地にはみ出している可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

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た。

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	54,600	1.03	108.90	0.80	4,900,000

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、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟江南－2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,400\text{円/㎡} & \times & 101.5/100 & \times & 100/101 & \times & 100/102 & \div & 54,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の個別格差 方位＋1（北東）

◇地域格差：街路条件を考慮 ＋2（幅員）

イ 個別格差率：方位 ＋3（南西）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率である。現況建物の規模、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では▲20%と査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

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も考慮した上、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及び観察減価法を併用した減価修正を行って、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	173,000	89.91	0.08	1,240,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約26.3年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率10%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}1\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}26.3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1\text{年})\}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}10\%) \\ &\approx 0.08\end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	4,900,000	0.50	法定地上権	2,450,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,900,000	－ 2,450,000	－	1.00	0.70	1,720,000
2	1,240,000	＋ 2,450,000	－	1.00	0.70	2,580,000
一括価格 (合計)						4,300,000

ウ 占有減価補正 : 不要。

エ 市場性修正率 : 特に不要。

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示標準地：新潟江南－2

所 在：新潟市江南区曾野木2丁目乙21番229

(住居表示：曾野木2－18－9)

価 格：55,400円/㎡

位 置：JR信越本線「新潟」駅の南西方約7,700m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東6m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面、各階平面図
- 5 間取図

以 上

位置図

江 南 区

久蔵〜奥野

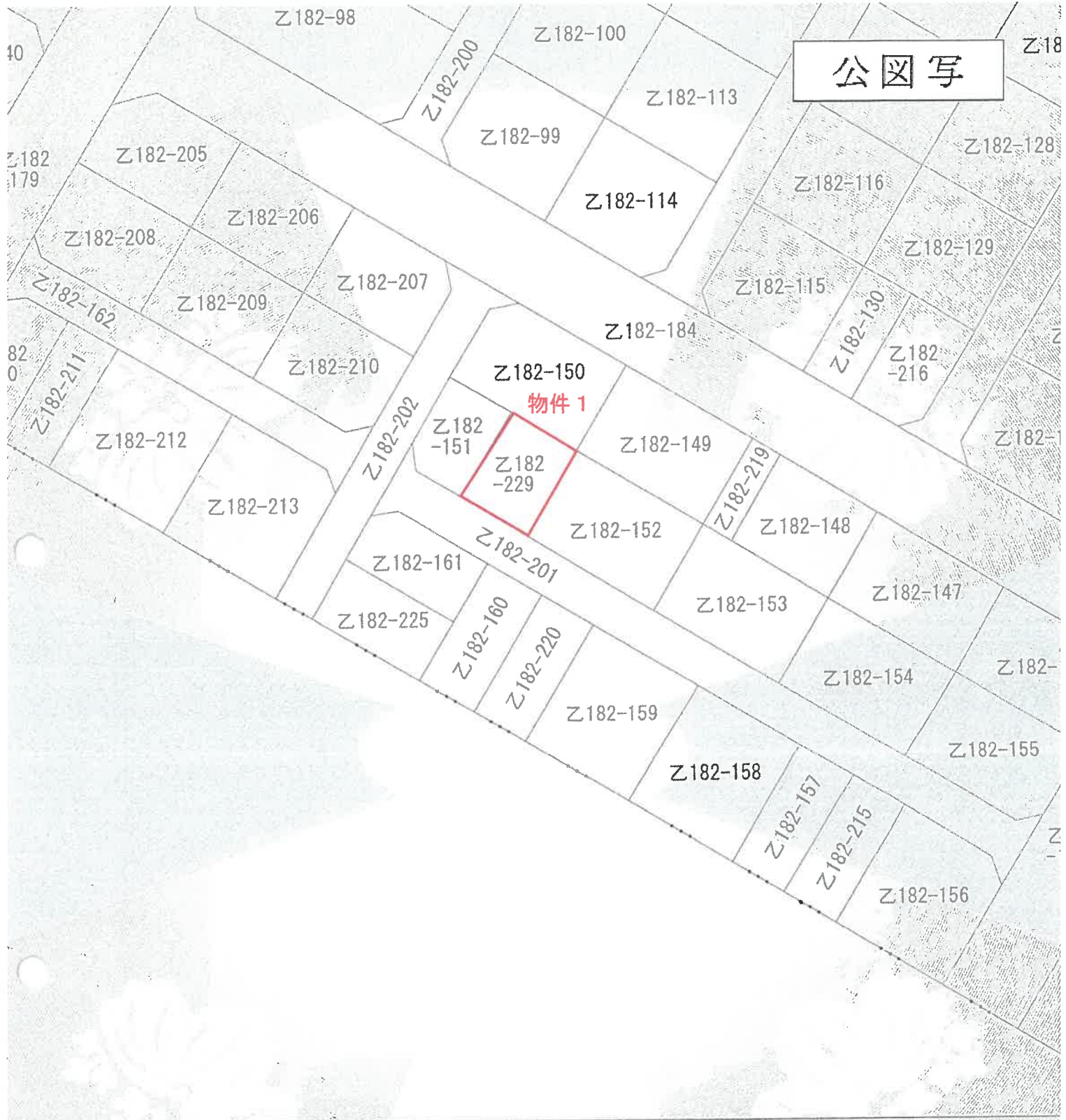
祖父興野

対象不動産

公示地

$$S = 1:10,000$$

新潟市役所「白図」



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S=1:600



地番区域見出し

曾野木 1

新潟市江南区曾野木一丁目

地 番 Z182番229

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	その他

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。
(新潟県地方自治局管理)

令和8年4月15日 福岡市役所

555824

前Z182-151 後・新同

地番 Z182-151, Z182-229 地積測量図

土地の所在 新潟市霞野木一丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更。

求積計算

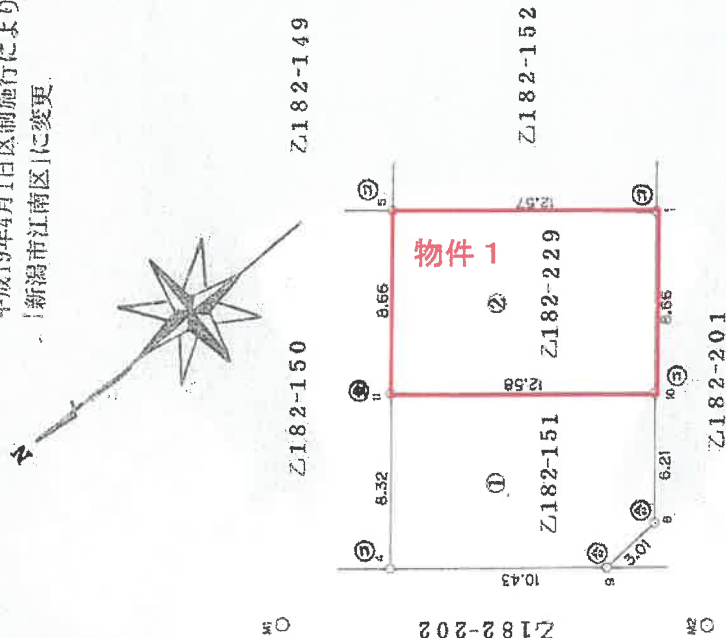
① Z182-151

NO	X	Y	Y (X-X)
11	13.086	10.065	150.572400
4	18.506	3.742	-9.340032
9	10.580	-3.057	33.379383
8	7.587	-2.865	20.181060
10	3.546	1.861	10.233639
倍面積			205.026450
面積			102.513225㎡

② Z182-229

5	7.451	16.640	252.378880
11	13.085	10.065	-39.303825
10	3.546	1.861	-28.225787
1	-2.081	8.442	32.966010
倍面積			217.815278
面積			108.907639㎡

※A 3からA 4に縮小



基準点座標値

	X	Y
M1 (マンホール)	24.128	5.153
M2 (マンホール)	8.721	-8.141

①石積・②金網・③コンクリート杭・④合板垣・⑤鉄杭

作製者

平成12年1月25日作成

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和62年2月1日登記

登記年月日：平成12年4月18日

246770

各階平面図

家屋番号 乙182-229

建物図面

建物の所在 新潟市曾野木一丁目乙182番地229

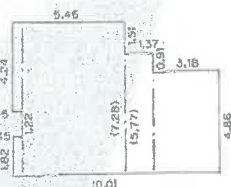
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

1階

求積計算

$0.45 \times 1.82 = 0.8190$ ✓
 $0.45 \times 4.24 = 1.9080$ ✓
 $5.01 \times 7.28 = 36.4728$ ✓
 $1.37 \times 5.77 = 7.9049$ ✓
 $3.78 \times 4.86 = 18.3808$ ✓
合計 62.5595

床面積 62.55㎡



2階

求積計算

$1.82 \times 0.91 = 1.6562$ ✓
 $0.91 \times 3.95 = 3.5945$ ✓
 $4.55 \times 4.86 = 22.1130$ ✓
合計 27.3637

床面積 27.36㎡



※A3からA4に縮小

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。
(新潟県地方事務局管轄)

令和8年4月15日 新潟県地方事務局

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

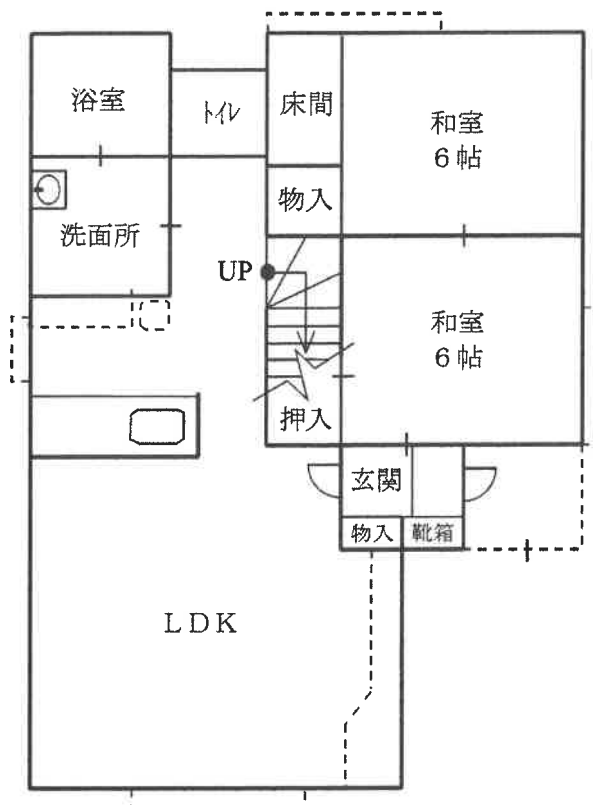
昭和22年4月18日登記

間取図 (概要)

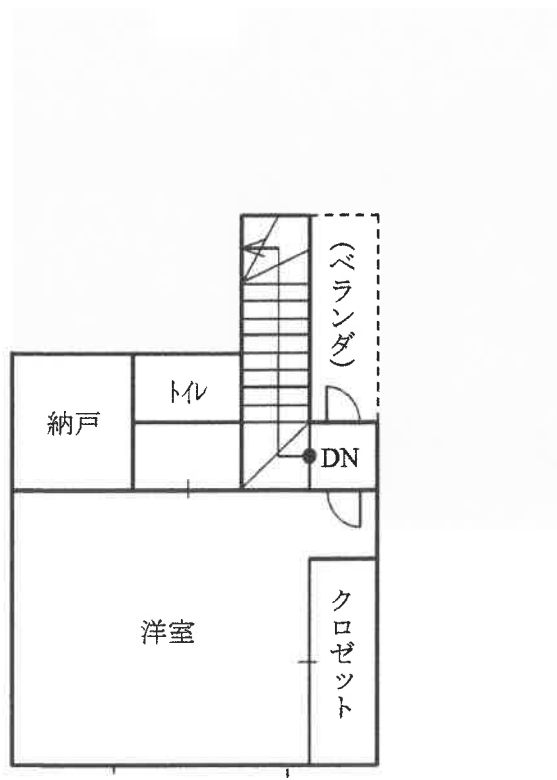
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成