

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	5, 740, 000 4, 592, 000	一括	1, 148, 000	45, 547	0
1	1, 970, 000				
2	3, 770, 000				



物 件 目 録

1 所 在 燕市富永字新保境

地 番 450 番 3

地 目 宅地

地 積 267.00 平方メートル

2 所 在 燕市富永字新保境 450 番地 3

家屋 番号 450 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.31 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 36 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 30 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, 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 | 燕市富永字新保境 |
| | 地 番 | 4 5 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市富永字新保境 4 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|------------------|
| 種 類 | 車庫 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 3 6 平方メートル |





令和8年(ケ)第71号
令和8年7月23日受理
令和8年9月9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 | 燕市富永字新保境 |
| | 地 番 | 4 5 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市富永字新保境 4 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 5 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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 ☐ 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 電柱がある。 2 隣地所有者等 438番8 井溝 244㎡ 所有者 建設省			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約36㎡			
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				
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2は私が居宅として使用している。未登記附属建物である車庫は物件2を建てたのと同時期に私が建てた。

(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24日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年7月28日 (火) 11:20-11:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (請求)
8年7月28日 (火) 13:15-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年7月29日 (水) 10:25-10:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (受領)
8年7月29日 (水) 14:30-14:45	燕市税務課	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年8月7日 (金) :-:	一種郵便	所有者に立入調査日時通知書送付
8年8月18日 (火) 10:15-10:40	物件所在地	外観調査 (立入調査予定が全戸不在)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月20日 (木) 12:20-12:25	物件所在地	外観調査、立入調査日時通知書差し置き
8年9月2日 (水) 14:55-15:35	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年9月2日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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
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

(5 枚目)

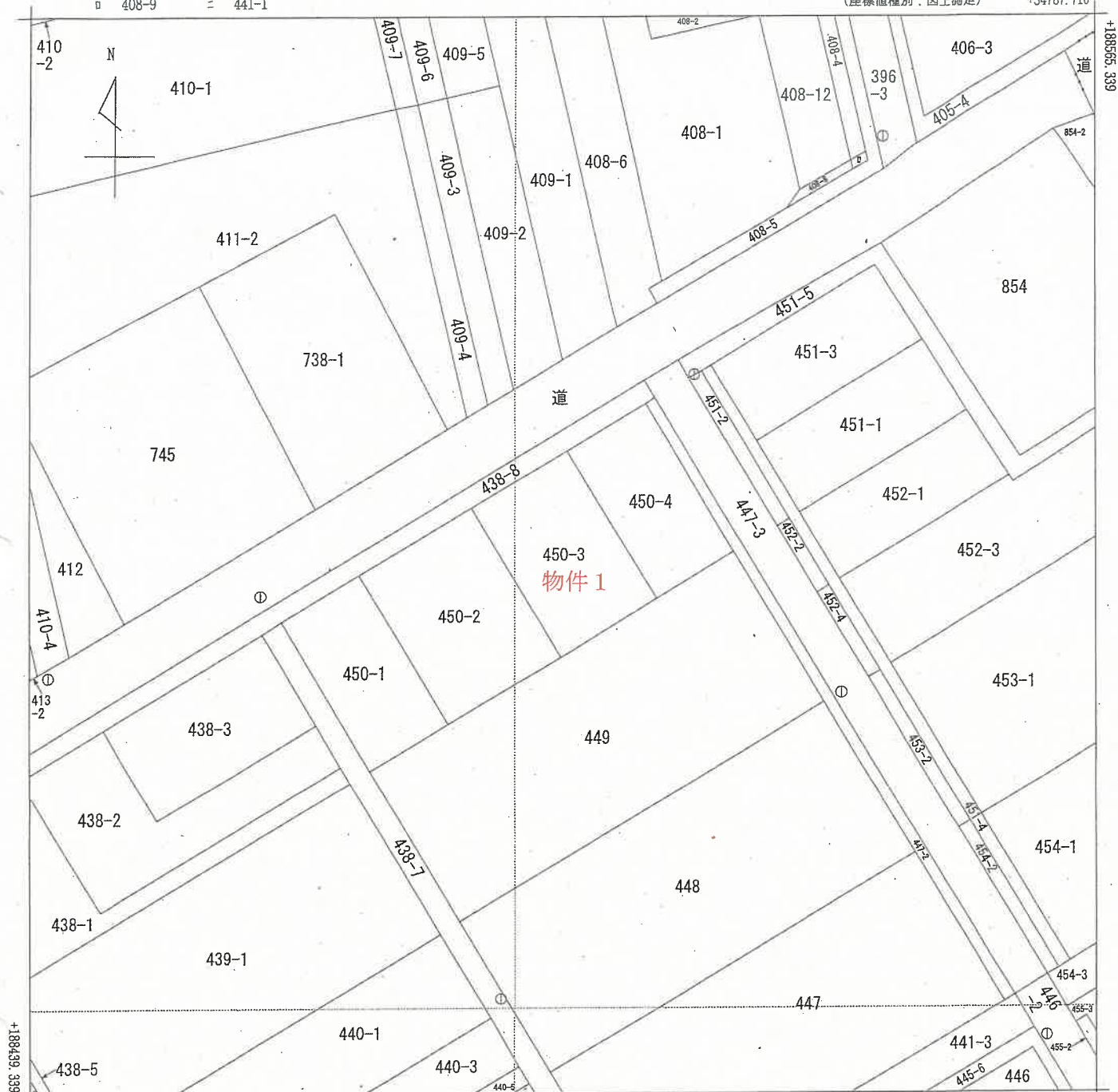
A 3 を A 4 に縮小

イ 9883-3
ロ 408-9

439-2
441-1

(座標値種別：図上測定)

+34787.710



+34662.710

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

米納津
富永

請 求 部 分	所 在 燕市富永字新保境					地 番 450番3				
出 力 尺 縮	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 番 号 又 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成8年3月7日

356785

各階平面図

家屋番号

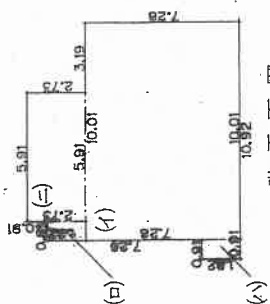
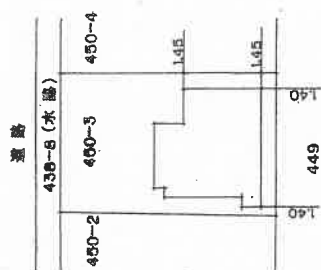
450-3

建築物

面

新潟県新潟市東区新保境 450番地3

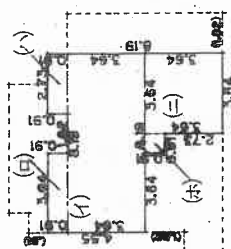
建築物の所在



1 階平面図

1 階求積

(イ)	10.01X 7.28 = 72.8728
(ロ)	0.91X 1.82 = 1.6562
(ハ)	0.91X 1.82 = 1.6562
(ニ)	6.91X 2.73 = 16.1343
計	92.3195
床面積	92.31 m ²



2 階平面図

2 階求積

(イ)	8.19X 3.64 = 29.9116
(ロ)	3.64X 0.91 = 3.3124
(ハ)	2.73X 0.91 = 2.4843
(ニ)	3.64X 3.64 = 13.2496
(ホ)	0.91X 0.91 = 0.8281
計	49.6860
床面積	49.68 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

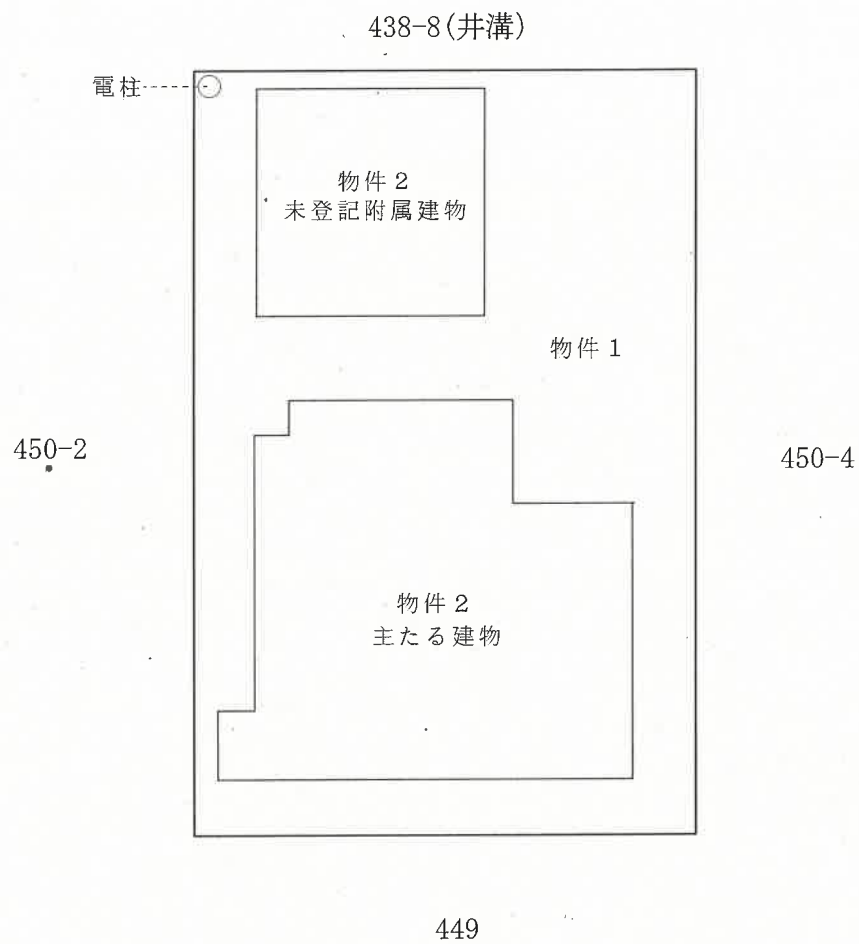
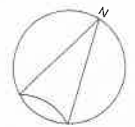
縮尺 1/500

昭和・平成8年3月7日登記

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図（概略）

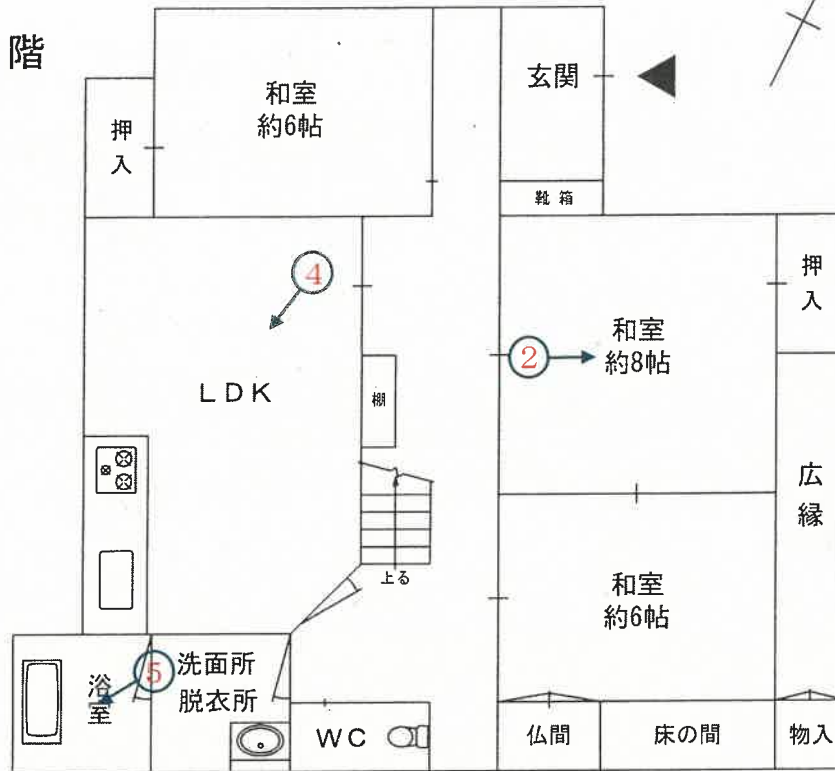
1/200



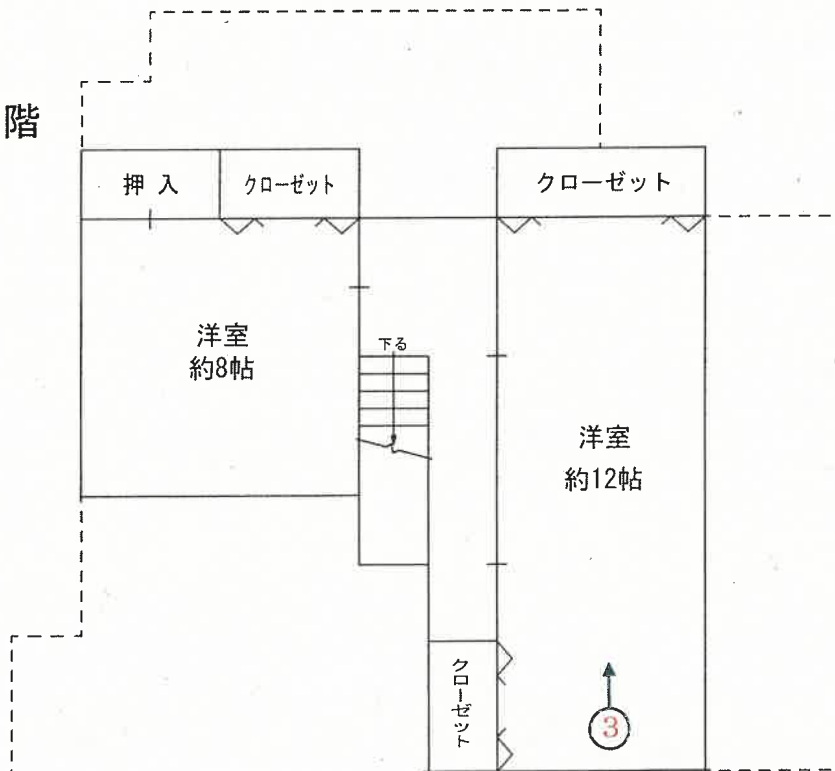
←○印は写真撮影位置、方向

物件 2 間取図 縮尺1/100

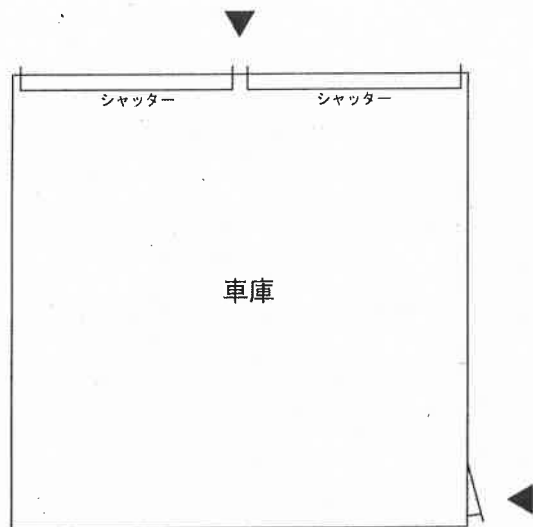
1 階



2 階



物件 2 未登記附属建物 間取図
縮尺1/100



評価人作成

写真

1



写真

2



写真

3



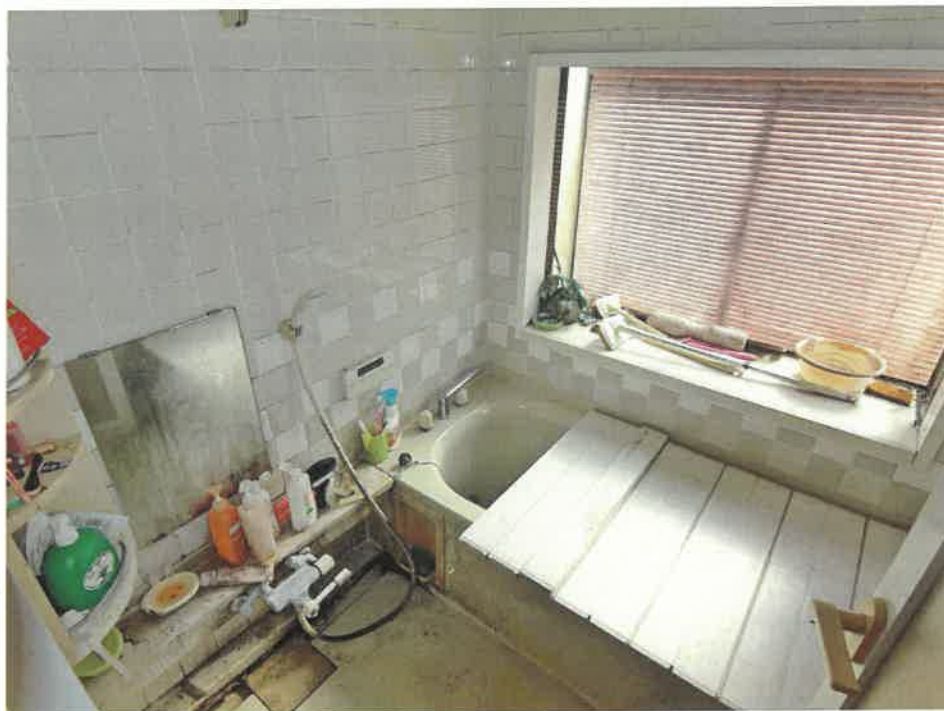
写真

4



写真

5



令和 8 年（ケ）第 7 1 号
令和 8 年 9 月 2 日現地調査日
令和 8 年 9 月 16 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
渡 辺 茂 郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 7 4 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 1, 9 7 0, 0 0 0 円
2	金 3, 7 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 の建物に対応する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なうものであり、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も、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて原則として公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	燕市富永字新保境 450 番 3 宅地 267.00 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	燕市富永字新保境 450 番地 3 450 番 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 92.31 m ² 2 階 49.68 m ²	
物件番号	特記事項		
2	下記の未登記附属建物がある。 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 36 m ² (概測)		

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越後線「北吉田」駅の南東方道路距離約 2.1 km付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、中小工場等が混在する県道沿いの住宅地域である。道路距離約 830mに「燕市立吉田北小学校」、約 2 kmに「燕市立吉田中学校」がある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、 形状等）	物件1の土地は北西側が幅員約 8.6m舗装県道に等高に接面する長方形（間口約 13m・奥行約 20.5m）、公簿地積 267.00 m ² の宅地（中間画地）である。敷地内の地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	北西側、幅員約 8.6m舗装県道月潟吉田線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は、物件2居宅、未登記附属建物（車庫）の敷地として利用されている。周辺は一般住宅が建つほか空地、背後は農地（田）が存している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 なし	
特 記 事 項	ない。	

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 : 平成8年3月1日新築 経 過 年 数 : 新築後約30年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 京壁、ボードクロス貼り等 天 井 杢目調合板、ボードクロス貼り等 床 畳、フローリング、ビニルシート等 設 備 給排水・衛生設備（システムキッチン、ユニットバス、トイレ）・電気・ガス設備有。
床面積（現況）	1 階 公簿 92.31 m ² 2 階 公簿 49.68 m ² 延) 141.99 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。利用状況並びに保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	下記の未登記附属建物がある。 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約36 m ² （概測）

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	23,900	1.0	267.00	0.8	5,110,000

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、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 燕(県)－6

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

$34,400 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/144 \div 23,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準価格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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件 相乗 1.44（＋44％）

イ 個別格差：標準的である。1.0（±0％）

ウ 地 積：公簿地積による

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.80（－20％）

② 物件2（建物）

物件2の建物は新築後約30年経過しており経済的残存耐用年数はほぼ満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を12％と査定した。未登記附属建物は新築年月日不明であり、経済的残存耐用年数はほぼ満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を10％と査定した。各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、これに現在価値率を乗じて、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	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
2	170,000	141.99	0.12	2,900,000
未登記附属建物	50,000	36	0.1	180,000
合計				3,080,000

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格（円） ア×イ＝ウ
1	5,110,000	0.45	法定地上権	2,300,000

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	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) 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	5,110,000	－2,300,000		1.0	0.7	1,970,000
2	3,080,000	＋2,300,000	1.0	1.0	0.7	3,770,000
一括価格（合計）						5,740,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 燕(県)－6

所 在：燕市吉田弥生町735番3「吉田弥生町4-19」

価 格：34,400円/㎡

位 置：JR越後線「吉田」駅の道路距離約950mに位置する。

価 格 時 点：令和8年7月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北東側、幅員約6m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

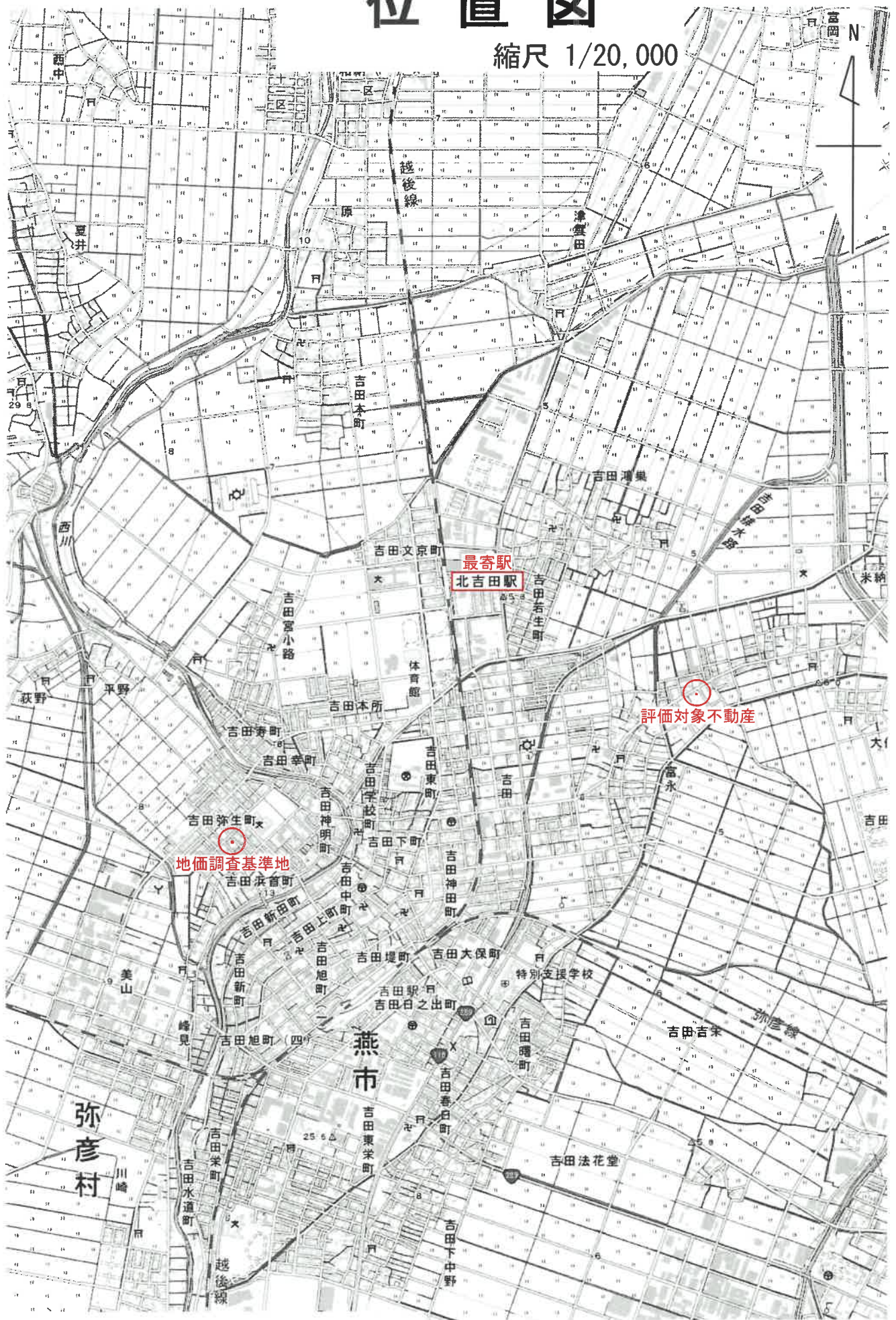
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 求積図(概測)
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/20,000



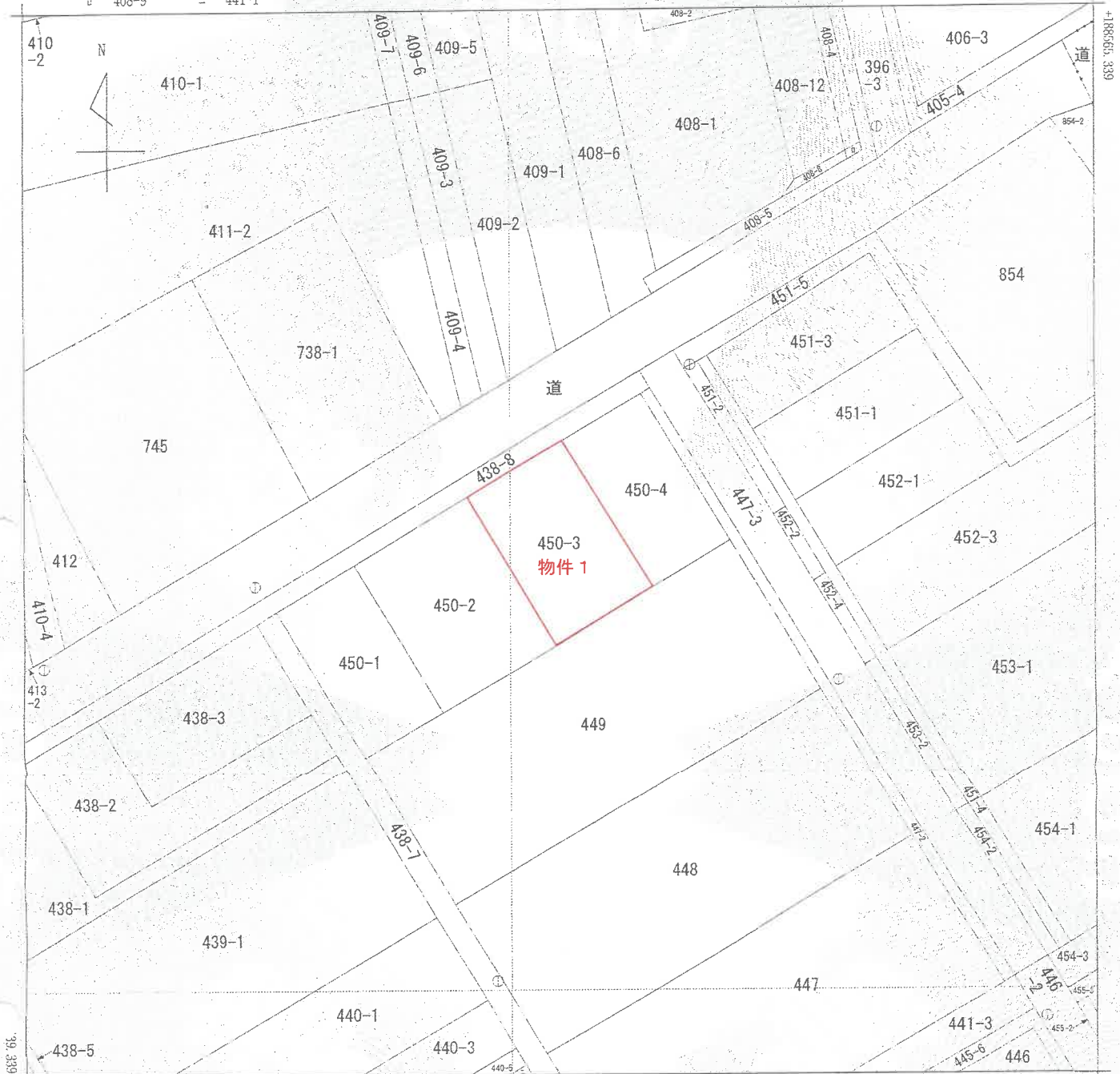
「国土地理院地図」

公 図 写 縮尺 1/500

9883-3 439-2
408-9 441-1

(座標値種別：図上測定)

+34787.710



+34662.710 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
米納津
富永

請 求 部 分	所 在 燕市富永字新保境				地 番 450番3					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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50年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方税務局三条支局管轄)

令和8年6月1日

福岡法務局

地図整理番号：M86601

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(新潟地方建設局三条支局管轄)

令和8年6月1日

福岡法務局

登記簿

356785

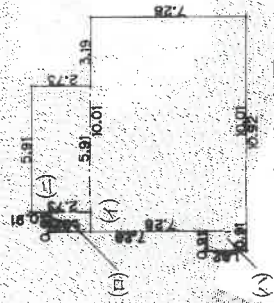
各階平面図

家屋番号 450-3

建物図面

建物の所在 新潟県新潟市東区大字吉田大字吉田大字新保地450番地3

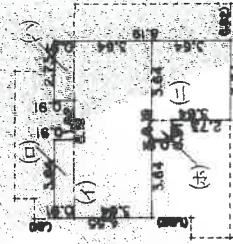
物件2



1階平面図

1階床面積

(イ)	10.01 × 7.28 = 72.8728
(ロ)	0.91 × 1.82 = 1.6562
(ハ)	0.91 × 1.82 = 1.6562
(ニ)	6.91 × 2.73 = 16.1343
計	92.3195
床面積	92.31 m²

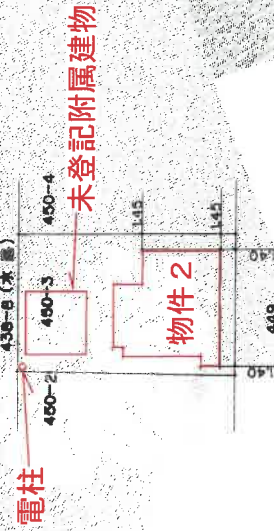


2階平面図

2階床面積

(イ)	8.19 × 3.64 = 29.8116
(ロ)	3.64 × 0.91 = 3.3124
(ハ)	2.73 × 0.91 = 2.4843
(ニ)	3.64 × 3.64 = 13.2496
(ホ)	0.91 × 0.91 = 0.8281
計	49.6860
床面積	49.68 m²

※評価人一部加筆



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

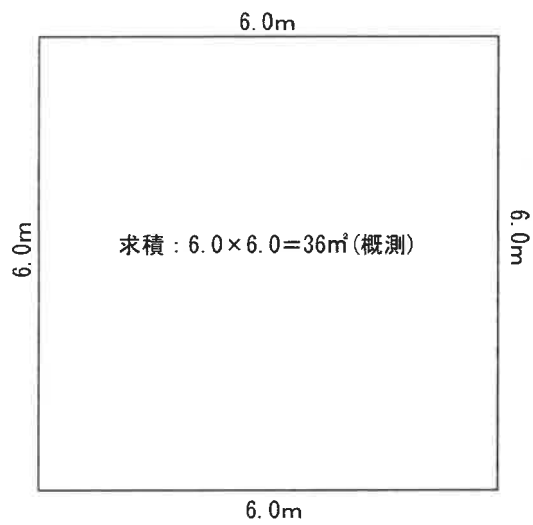
A3判をA4判に縮小

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年3月7日登記

地図整理番号：M86602

物件2 未登記附属建物 求積図(概測)
縮尺1/100

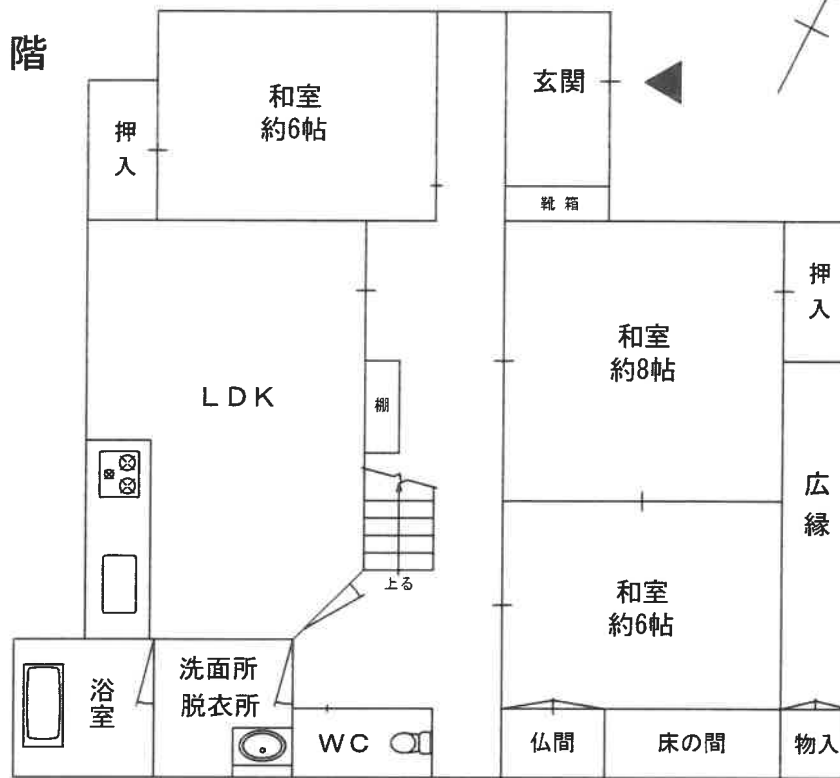


※現地概測を行い作成した概略の図面である。

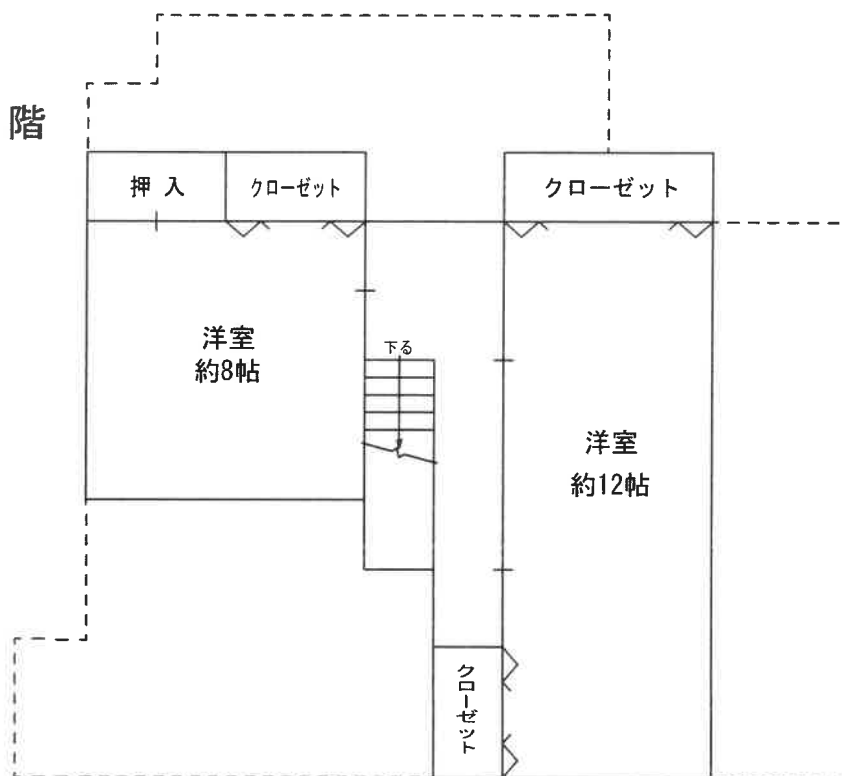
評価人作成

物件 2 間取図 縮尺1/100

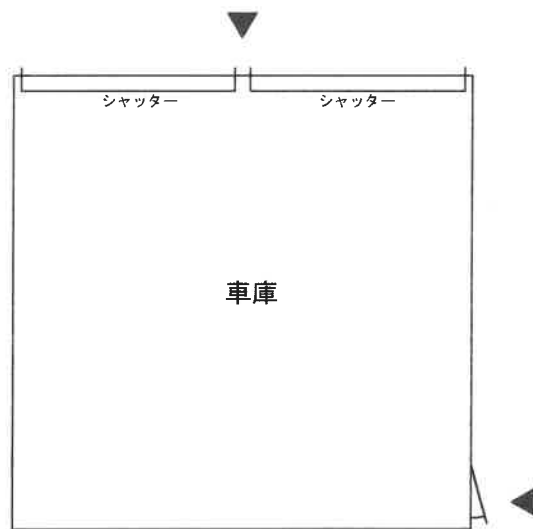
1 階



2 階



物件 2 未登記附属建物 間取図
縮尺1/100



評価人作成