

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 | 番 | 2235番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 128.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 | 番 | 2236番        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 228.09平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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】

- ・北東側の一部につき、赤塚第13区自治会がゴミ収集箱を設置して占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・その他の部分につき、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 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 番 | 2235番1       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 128.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 番 | 2236番        |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 228.09平方メートル |





令和7年(又)第38号  
令和7年12月26日受理  
令和8年 月 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 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 | 番 | 2235番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 128.26平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区赤塚字日之詰  |
|   | 地 | 番 | 2236番        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 228.09平方メートル |





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北東側の一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 赤塚第13区自治会
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> ゴミ収集箱の設置場所、 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年(時期不明)
最初の契約日	令和7年(時期不明)
契約等期間	令和7年(時期不明)から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年金25,000円(毎年末日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)	<p>・ 物件1、2の土地に関して境界争いはない。本件土地に建物が掛かっているということはない。北端付近にある電柱は当方の土地に掛かっている。年500円程度の使用料を受け取っている。</p> <p>この土地は割烹のための駐車場であったが、5年前に店を辞めた。奥にある構築物は、マイクロバスを置いていた屋根付きの駐車場である。</p> <p>昨年、赤塚13区自治会の人から頼まれ、間口の一部をゴミ収集箱の設置場所として貸すことになった。使用料は要らないと言ったのであるが、そうもいかないと言われ、使用料を受け取ることになった。昨年は年度途中の分として5,000円だったか10,000円を受け取った。今年から年25,000円の使用料を当年分年末払いで受け取ることになっている。いつまでという約束はない。敷金や保証金もない。契約書は作っていない。</p> <p>駐車場として誰かに貸しているということはないが、無断で駐車している人がいた。紺色の軽自動車は私のものである。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

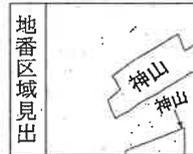
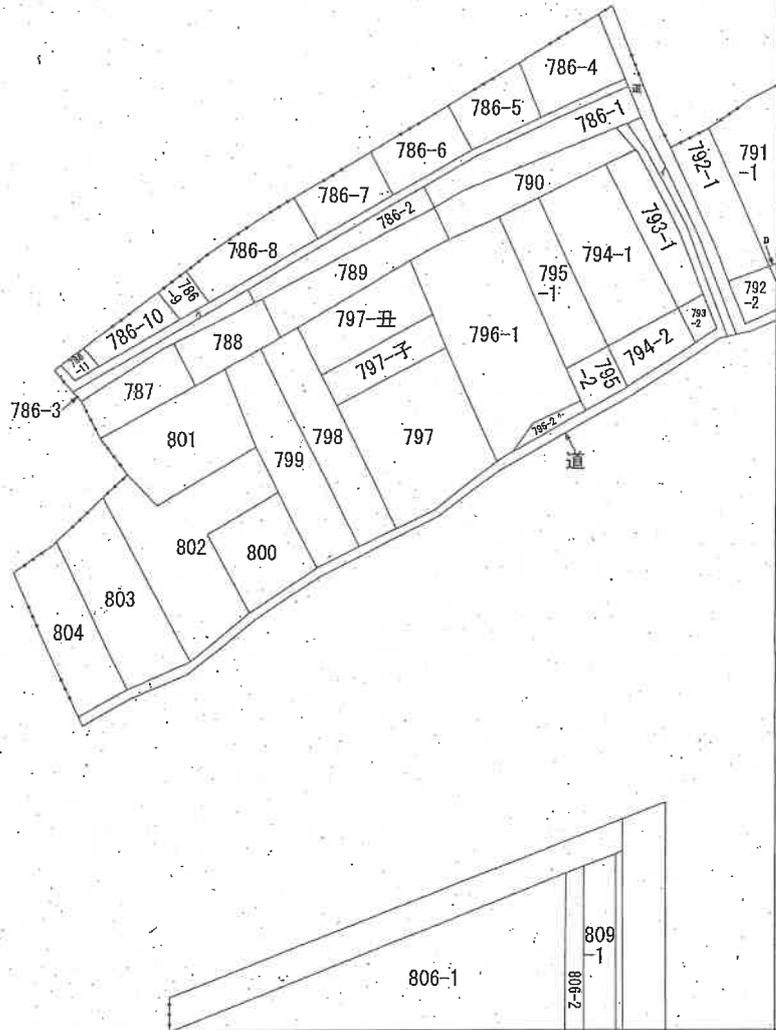
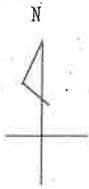
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日(金) 12:50-12:50 14:13-14:13	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年12月26日(金) 13:22-13:30	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年1月6日(火) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年1月16日(金) 14:07-14:18	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年1月19日(月) 13:39-13:46	受命物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月21日(水) 14:31-14:36	当庁	Aから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(参考)

イ 水 791-2      ハ 786-12



請求部	所在	新潟市西区神山字前田		地番	787番			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号記号	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	明治24年11月			備付年月日(原図)	補記事項			

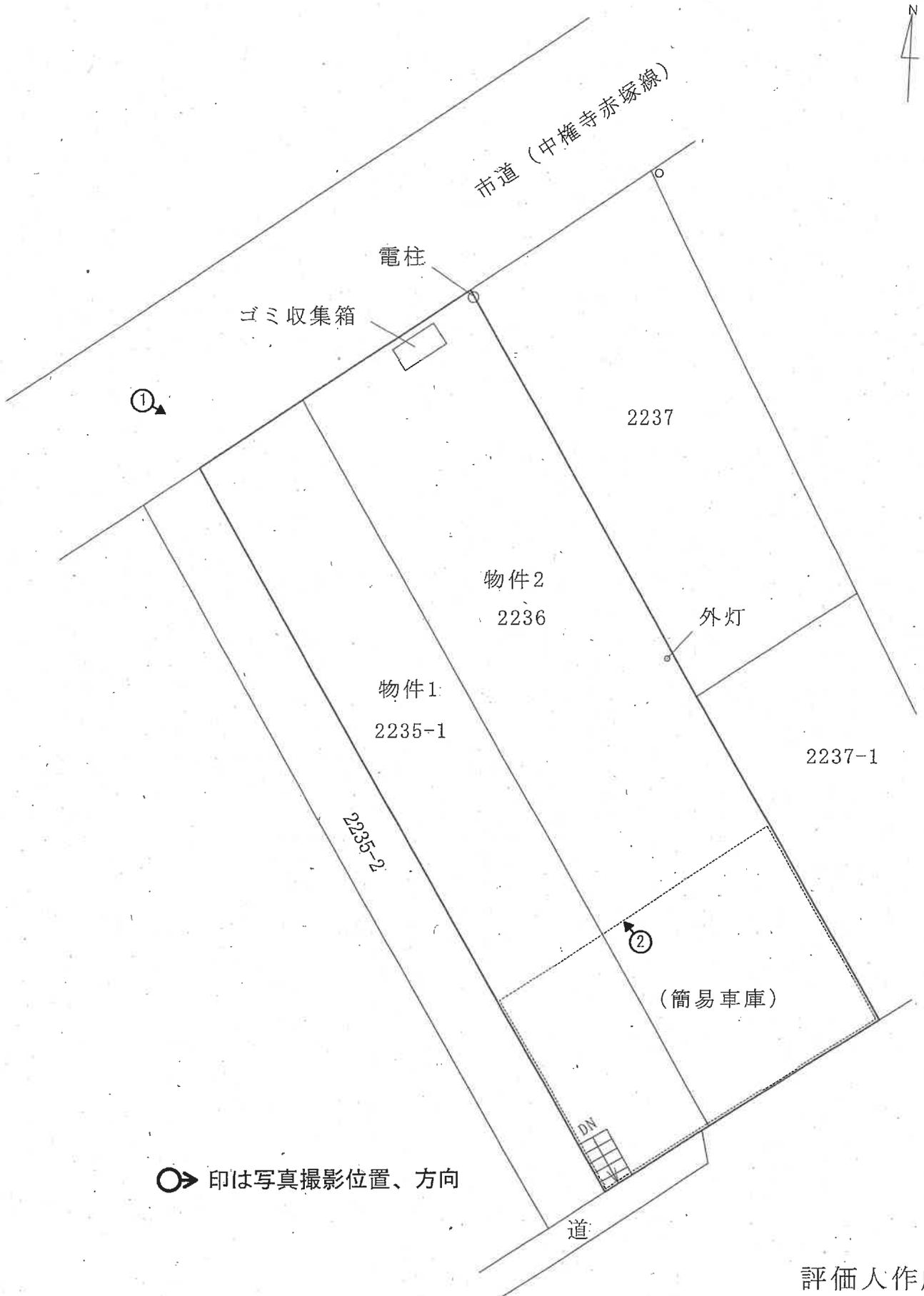
新潟地方事務局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号: 16-2  
(1/1)

公用

# 土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



○➔ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成  
執行官加筆

写真 1



写真 2



令和 7 年（又）第 38 号  
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 23 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,500,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 900,000 円
2(土地)	金 1,600,000 円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。

## 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)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、民事執行法第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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所在等	登記上	現況
1	所在地目積	新潟市西区赤塚字日之詰 2235番1 宅地 128.26平方メートル	・同左
2	所在地目積	新潟市西区赤塚字日之詰 2236番 宅地 228.09平方メートル	・同左
番号	特記事項		
1, 2	対象地の南東側に外壁のない朽廃した簡易車庫(柱に梁を設けトタンで屋根をかけたもの)が存する。		
1	南東側の隣接地(公図上「道」とは約2mの高低差があるが、物件1土地の南端部に階段が設けてあり、出入りできるようになっている。		
2	物件2土地の道路際に自治会が設置したゴミ収集箱が存する(占有権原については現況調査報告書参照)。また北端部の境界付近に電柱、北東側に外灯が存する。(概略位置関係図参照)		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

###### 物件1～2土地

位置・環境	JR越後線「越後赤塚」駅の北西方、道路距離にして約3.1kmに位置し、コミュニティ佐潟バス「赤塚連絡所前」バス停まで約160mである。
付近の状況	近隣地域は、新潟市西区の西方に存する赤塚地区内の既成住宅地域である。地域内は概ね既成住宅地域として熟成しており、小中学校も徒歩圏であるが、中心部やスーパー等の利便施設等には遠く、生活利便性はやや劣る地域である。
主な公法上の規制等(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規則)	都市計画区分 市街化調整区域 用途地域 無し 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 既存集落区域内
画地条件	北西側が接道する間口約12m、奥行約31mのほぼ長方形の中間画地で、地勢は南東側に緩やかに下り傾斜(対象地は擁壁により平坦)、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接面道路	北西側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接道している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～2土地は駐車場として利用されている。(ただし特記事項参照) 隣接地は、ほぼ戸建住宅の敷地である。
供給処理施設	上水道 有り(ただし、引き込み無し) ガス 無し 下水道 無し
特記事項	・簡易車庫の一部に、三角コーンや塩ビパイプ等の建設資材、ブラウン管テレビ数台やドラム缶、リヤカー、店舗看板などが放置されている。

## 第5 評価額算出の過程

下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市 場修正 率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	10,000	1.0	128.26		1.0	0.7	900,000
2	10,000	1.0	228.09		1.0	0.7	1,600,000
合計			356.35				2,500,000

### 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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西(公)－24」を規準した価格

基準地価格      時点修正      標準化補正      地域格差      規準した価格  
 $9,540 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \doteq 10,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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    :    地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差    :    環境条件等を考慮 ▲5

イ 個 別 格 差    :    標準的 ±0

エ 占 有 減 価 修 正    :    必要無し

オ 市 場 性 修 正 率    :    必要なし

カ 競 売 市 場 修 正 率    :    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  
 ▲0.3

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地「新潟西(公)ー24」

所 在 : 新潟市西区神山字屋敷添126番5外

価 格 : 9,540円/㎡

位 置 : JR越後線「越後赤塚」駅まで道路距離約3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 612㎡

供給処理施設 : 水道

街 路 条 件 : 南東側約4.5mの舗装市道に接面

用途指定等 : 市街化調整区域  
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

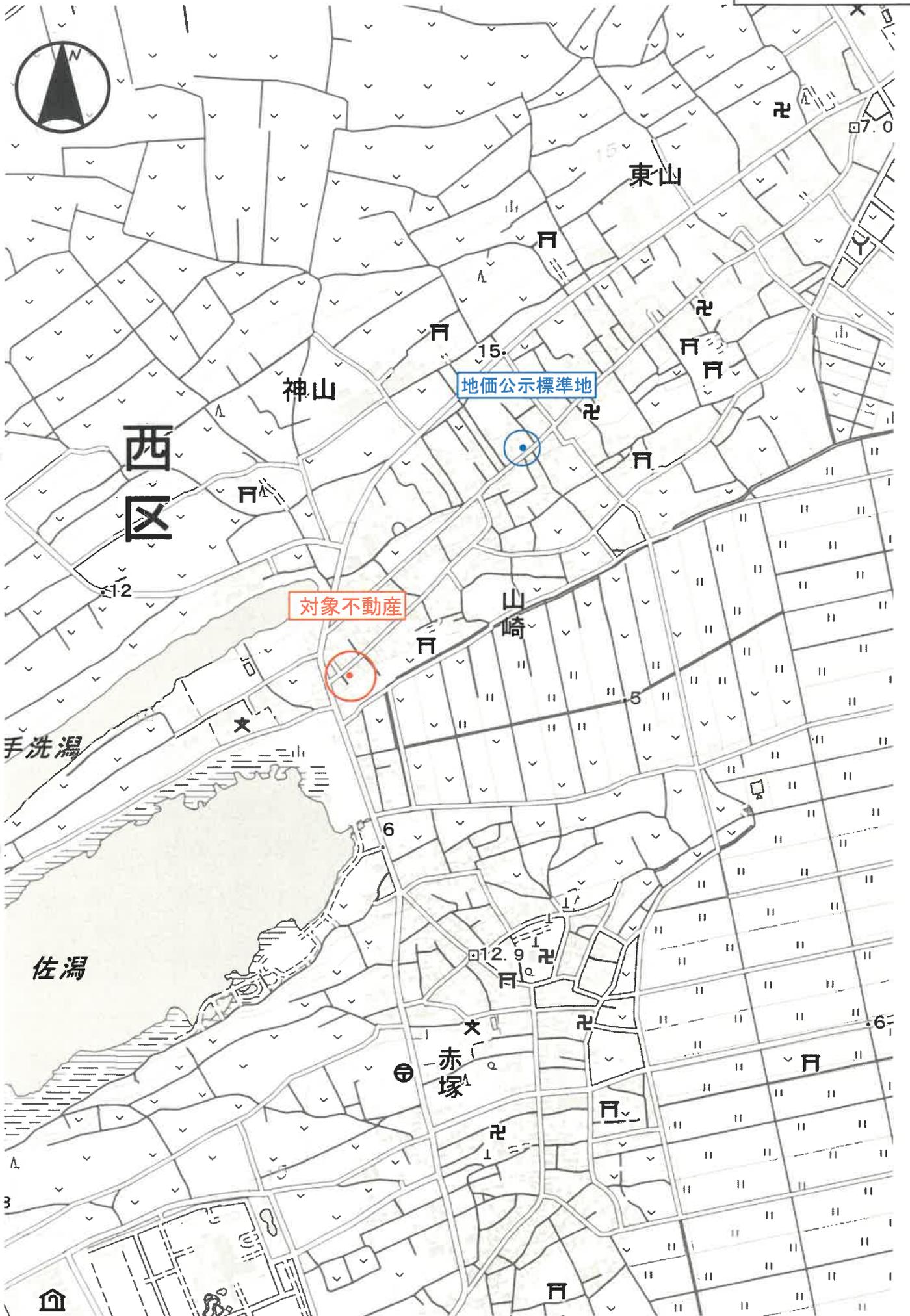
1 受命物件の位置図

2 公図写

3 土地建物位置関係図

以上

位置図

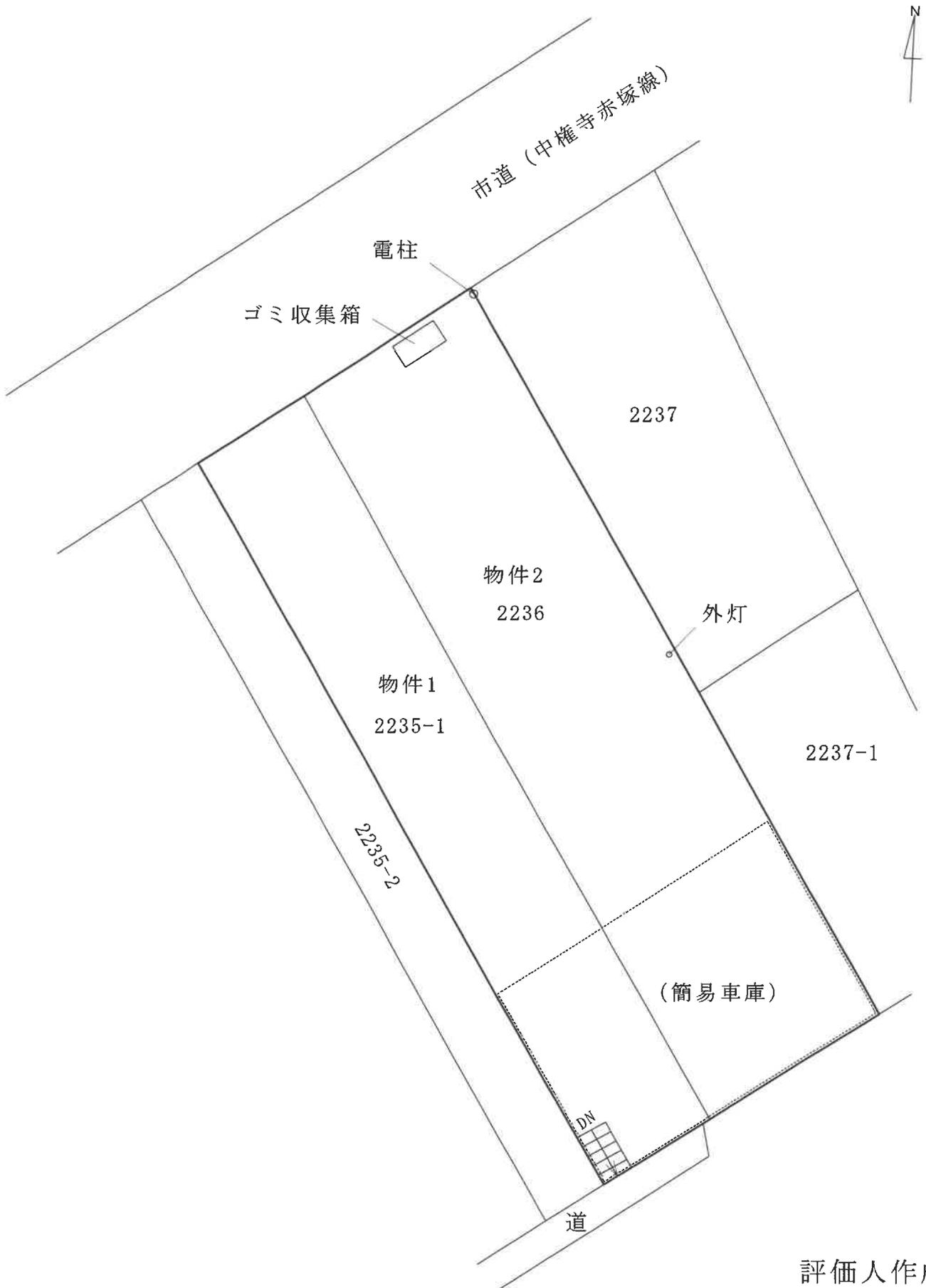


イ 2259-2  
ロ 2258



# 土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



評価人作成