

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 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番28      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 162.87平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番121     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 19.69平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 7353番25      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 40.22平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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1～3】

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1～3】

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 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番28      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 162.87平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番121     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 19.69平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 7353番25      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 40.22平方メートル  |





令和7年(ケ)第122号  
令和7年11月28日受理  
令和7年12月 8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 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番28      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 162.87平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 6379番121     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 19.69平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市西区五十嵐一の町  |
|   | 地 | 番 | 7353番25      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 40.22平方メートル  |





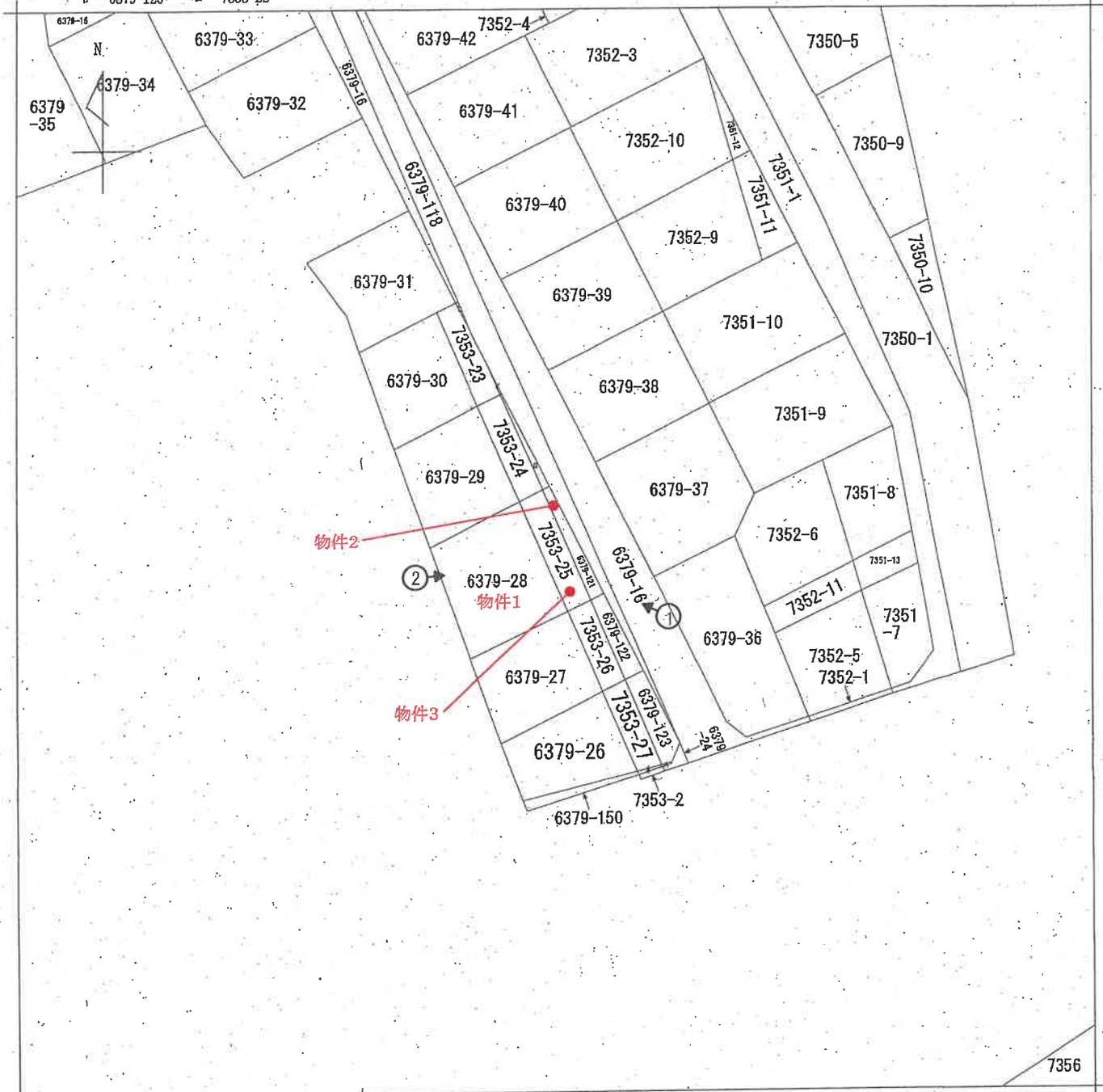
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (永井コンクリート工 業の元代表者)	物1～3の土地は何らの権利関係も付着していない更地である。境界争いはない。 何かが埋まっているということはない。開発業者がミニ造成したときに買ってそのままの土地である。

(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
7年12月1日(月) 13:49-14:15	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、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年12月1日(月) 14:35-14:45	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年12月3日(水) 15:49-15:53	当庁	永井コンクリート工業株式会社の破産管財人から電話聴取
7年12月4日(木) 15:00-15:01	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年12月5日(金) 14:11-14:19	受命物件所在地	計測、写真撮影
<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

イ 6379-119    ハ 6379-151    木 7353-28  
 ロ 6379-120    ニ 7353-22



○➡ 印は写真撮影位置、方向

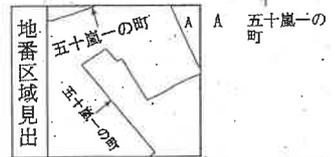
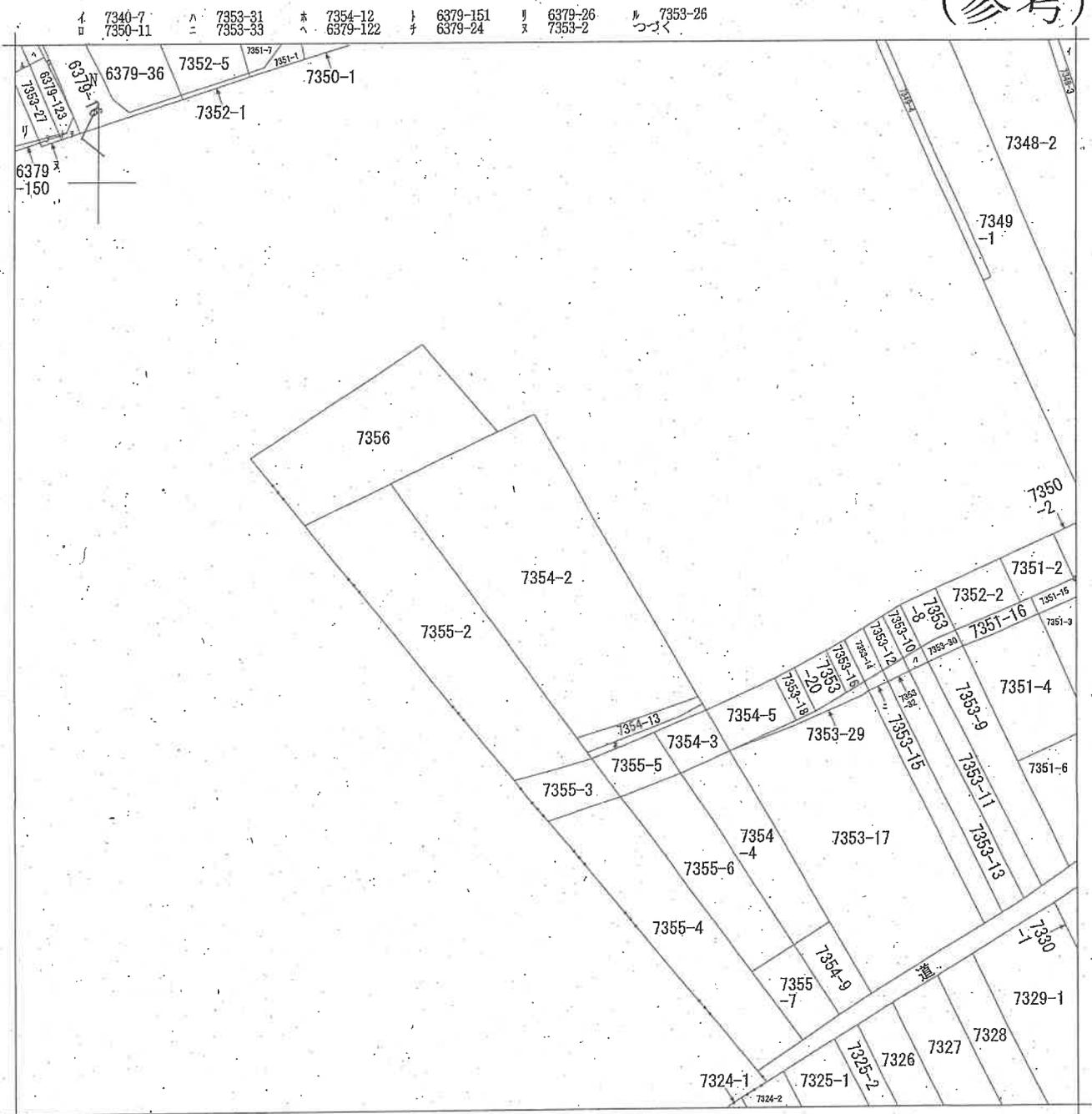


A 五十嵐一の町

請求部分	所在	新潟市西区五十嵐一の町			地番	7353番25		
出力縮尺	1/500	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	

新潟地方法務局備付図面写し  
 (執行官加筆)  
 A3版をA4版に縮小

(参考)



請求部	所在	新潟市西区五十嵐一の町			地番	7354番2		
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)			補事項		

新潟地方法務局備付図面写し  
(執行人加筆)  
A3版をA4版に縮小





登記年月日：昭和50年2月24日

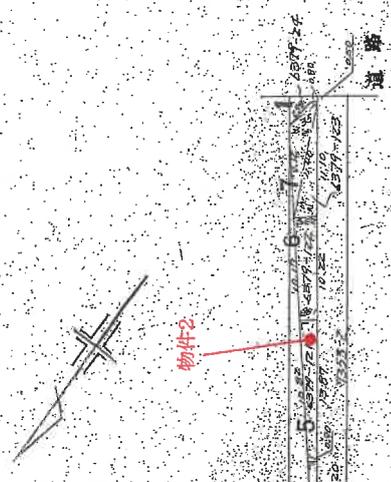
316679

① 6379-24 積地  
 6379-118 ~ 6379-123

地番	6379-118 ~ 6379-123
土地の所在	新潟県 五十嵐一の町

平成19年4月1日区制施行により、  
 [新潟市西区]に変更

測量図



表

1	6379-24	$305.10 \times 302.5175 \times \frac{1}{2} = 46,825 \text{ m}^2$
2	6379-118	$(265.50 + 55.50) \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 225.0000 \text{ m}^2$
3	6379-119	$2.68 \times 0.25 \times \frac{1}{2} = 0.3350 \text{ m}^2$
4	6379-120	$(4.90 + 0.25) \times 1.98 \times \frac{1}{2} = 6.8825 \text{ m}^2$
5	6379-121	$(1.95 + 0.90) \times 15.82 \times \frac{1}{2} = 19.8935 \text{ m}^2$
6	6379-122	$(2.55 + 1.85) \times 10.17 \times \frac{1}{2} = 21.8655 \text{ m}^2$
7	6379-123	$2.10 \times (2.50 + 2.90) \times \frac{1}{2} = 26.7900 \text{ m}^2$
		$2.50 \times 0.5175 \times \frac{1}{2} = 0.6469 \text{ m}^2$
		<del>2.50 \times 0.5175 \times \frac{1}{2} = 0.6469 \text{ m}^2</del>
		2 ~ 7 合計 302.6175

製作年月日  
 昭和五拾年貳月拾八日

製作者  
 [Redacted]

申請人  
 [Redacted]

縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟地方事務局備付図面写し  
 (製図官加筆)

昭和 平成50年2月24日登記

登記年月日：昭和50年2月24日

318008

後・新 同 一  
地 積 測 量 図

地 番 7553-2  
7553-22 7553-27

土地の所在 新潟市 五ヶ丘一丁目

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更



求 積	算 式	積 算 結 果
1	7553-2	171.00 - 208.9465
2	7553-22	7.50 × 1/2 = 3.7500
3	7553-23	7.00 × 2.20 × 1/2 = 7.7000
		171.00 × 2.80 × 1/2 = 239.4000
		5.00 × 2.40 × 1/2 = 6.0000
		合計 32.7435
4	7553-24	(12.85 + 2.05) × 2.80 × 1/2 = 24.8000
5	7553-25	(13.07 + 13.07) × 2.80 × 1/2 = 36.7960
6	7553-26	(20.22 + 20.22) × 2.80 × 1/2 = 56.6112
7	7553-27	(0.70 + 0.80) × 2.80 × 1/2 = 2.0000
		2 ~ 7 合計 108.9665

物件3

昭和五拾年貳月拾日 作製年月日  
 作製者  
 申請人

縮 尺 1 / 500

(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  
(執行部加筆)

昭和・平成50年2月24日登記

写真1



写真2



令和7年 (ケ) 第 122 号  
令和7年 12月11日 現地調査  
令和7年 12月12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 5,250,000 円			
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	3,840,000	円
2(土地)	金	460,000	円
3(土地)	金	950,000	円

## 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 地目 地積	在番 目積 新潟市西区五十嵐一の町 6379番28 宅地 162.87㎡	同左
2	所在地 地目 地積	在番 目積 新潟市西区五十嵐一の町 6379番121 宅地 19.69㎡	同左
3	所在地 地目 地積	在番 目積 新潟市西区五十嵐一の町 7353番25 宅地 40.22㎡	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、物件2、物件3)

位置・交通	JR越後線「新潟大学前」駅の北西方約1.4km(道路距離) 新潟交通バス「グリーン団地前」停留所の北西方約80m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	かつて造成、分譲された郊外の住宅地である。中規模一般住宅が建ち並ぶなか、空地も散見される。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 日影規制、建築基準法第22条地域
画地条件(規模・形状等)	物件1乃至3は東側で約6.0mの市道と接する。東側間口約13m、奥行約16mのほぼ長方形の画地である。地勢について、緩やかな傾斜地に位置するため、接面道及び隣接地に対して高低差があり、盛土及びコンクリート等で擁壁され、南東側で接面道に対して最大65cmほど高い。ただし、敷地内は平坦となっている。	
接面道路	東側幅員約6.0m舗装市道(西1-132号線) 建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	更地である。所有者が更地の状態で占有している。 なお、隣地との境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 なし(引込可) 下水道 なし	
特記事項	特になし	

## 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乃至物件3）

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	33,000	1.02	162.87	1.00	1.00	5,480,000
2	33,000	1.02	19.69	1.00	1.00	660,000
3	33,000	1.02	40.22	1.00	1.00	1,350,000
合計						7,490,000

#### 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 [西(県)－16] を規準した価格

$$\text{標準画地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準した標準価格}$$

$$32,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96.9 \div 33,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 -5%  
: 道路幅員 2%  
(相乗積) -3.1%

イ 個別格差 : 方位(東) 2%  
(相乗積) 2%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 更地であり、不要

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	占有 減価率	市場性 修正	競売市場 修正	そのほかの 控除減価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,480,000	1.00	1.00	0.70		3,840,000
2	660,000	1.00	1.00	0.70		460,000
3	1,350,000	1.00	1.00	0.70		950,000
合計						5,250,000

イ 占有減価率:使用借であり、考慮しない。

ウ 市場性修正:必要なし

エ 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%

オ そのほかの控除減価:必要なし

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地 [西(県)－16]

所 在	: 新潟市西区五十嵐二の町9143番186
価 格	: 32,000円/㎡
位 置	: JR「内野」駅から道路距離1.5kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 148㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南東幅員約8m舗装市道
用途指定等	: 市街化区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地域の概要	: 漁港近くに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図



# 公図 (写)

イ 6379-119    ハ 6379-151    ホ 7353-28  
 ロ 6379-120    ニ 7353-22



(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。



A 五十嵐一の町

請求部分	所在 新潟市西区五十嵐一の町	地番	6379番28				
出力縮尺	1/500	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			

※原図を70%に縮小

# 地積測量図

登記年月日: 昭和50年2月24日

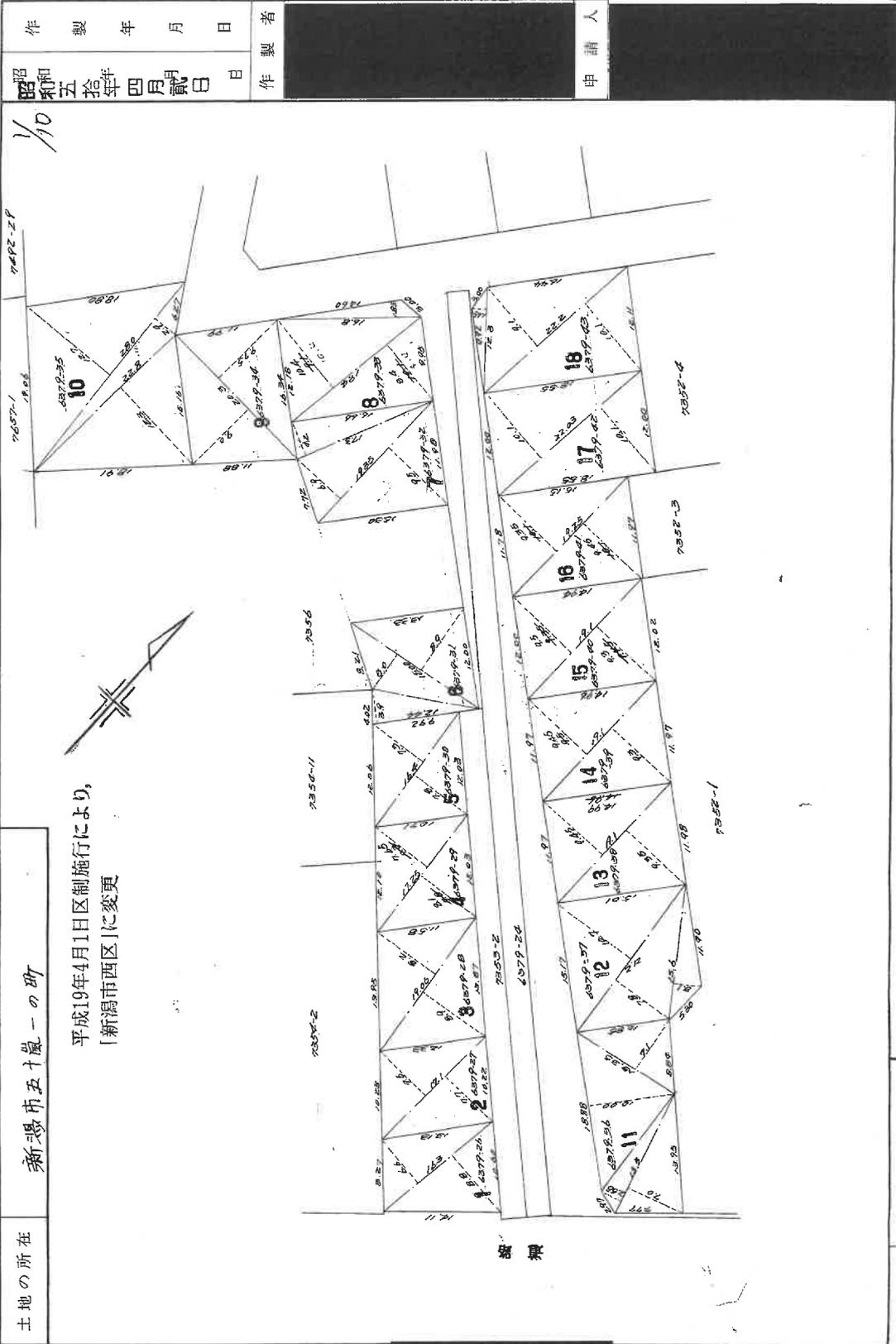
316669

地番	6379-16 6379-26 ~ 6379-35
土地の所在	新潟市五十嵐一の町

平成19年4月1日区制施行により,  
[新潟市西区]に変更

① 6379-16 地積測量図  
② 6379-16  
③ 6379-16  
④ 6379-16

-26  
-76  
-104  
⑤ 6379-16  
⑥ 6379-16  
⑦ 6379-16  
⑧ 6379-16



(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

① 平成50年2月24日登記





# 地積測量図

登記年月日：昭和50年2月24日

318008

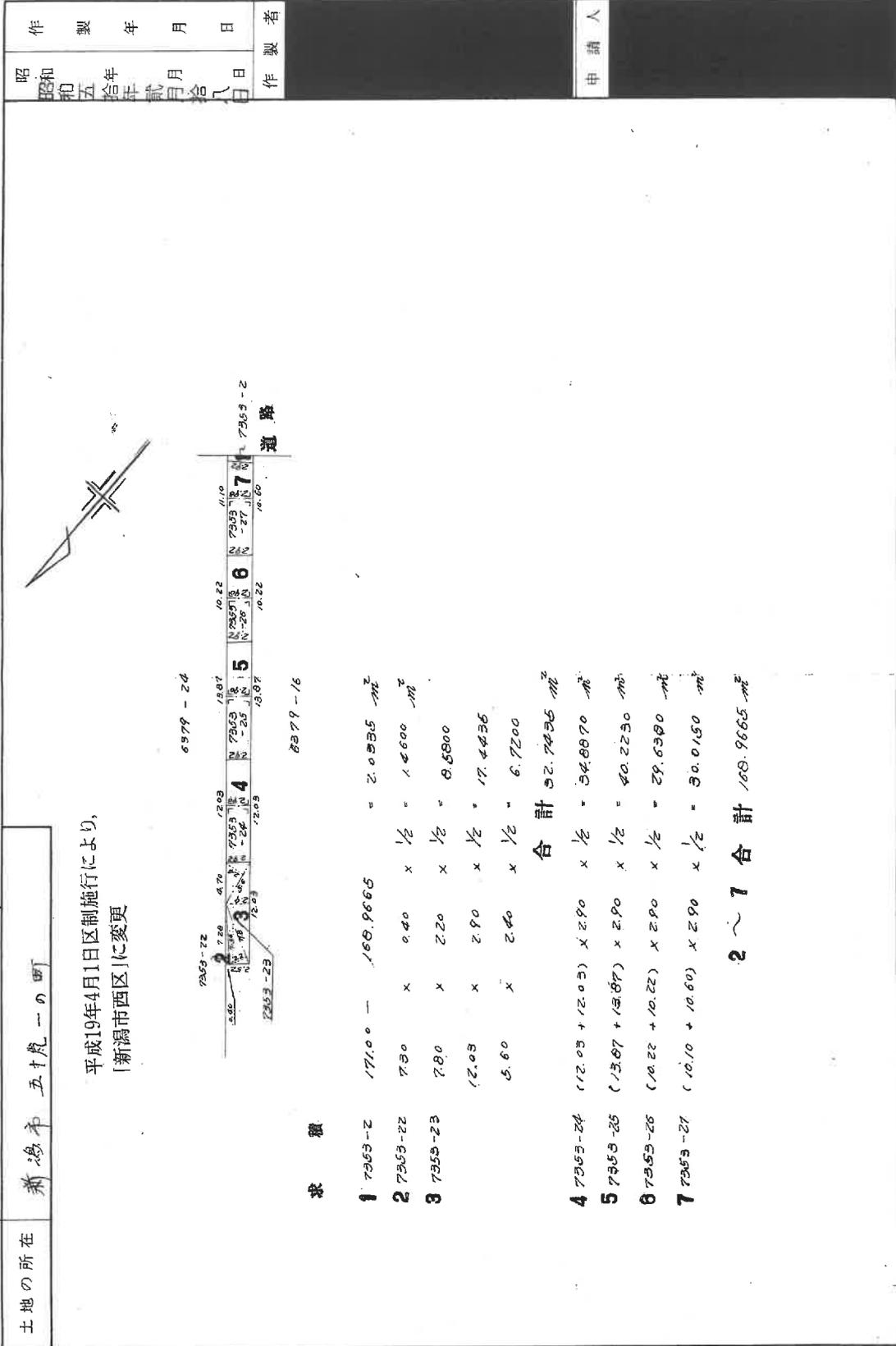
前 7353-2

後・新同一地積測量図

地番 7353-22 ~ 7353-27

土地の所在 新潟市 五ヶ丸一の町

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更



昭和五拾年貳月拾八日

作製者

申請人

昭和・平成50年2月24日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500