

## 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 牧野 弘子

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 新潟市西蒲区下山字下畑  
地 番 182番1  
地 目 宅地  
地 積 454.11平方メートル
- 2 所 在 新潟市西蒲区下山字下畑182番地1  
家屋 番号 182番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 101.55平方メートル  
2階 77.24平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 101.55平方メートル  
2階 約74.76平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約46平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

## 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A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 新潟市西蒲区下山字下畑  
地 番 182番1  
地 目 宅地  
地 積 454.11平方メートル
- 2 所 在 新潟市西蒲区下山字下畑182番地1  
家屋 番号 182番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 101.55平方メートル  
2階 77.24平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 101.55平方メートル  
2階 約74.76平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約46平方メートル





令和7年(ケ)第66号  
令和7年11月21日受理  
令和7年12月26日提出

# 現況調査報告書

## (物件1、2)

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 新潟市西蒲区下山字下畑
- 地 番 182番1
- 地 目 宅地
- 地 積 454.11平方メートル
  
- 2 所 在 新潟市西蒲区下山字下畑182番地1
- 家屋 番号 182番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 101.55平方メートル  
2階 77.24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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )																
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約74.76平方メートル																
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約46平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 車庫		構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積: 約46平方メートル								
{	種類: 車庫																
	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																
	床面積: 約46平方メートル																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
その他の事項	なお、Bの存命時、主である建物は同人とAの共有物として登記されていたが、未登記附属建物はBの単独所有として課税されていた。																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (共有者)	Bは亡父である。Cは亡祖父である。Dは母である。E、F、Gは姉の子である。
	物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1、2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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

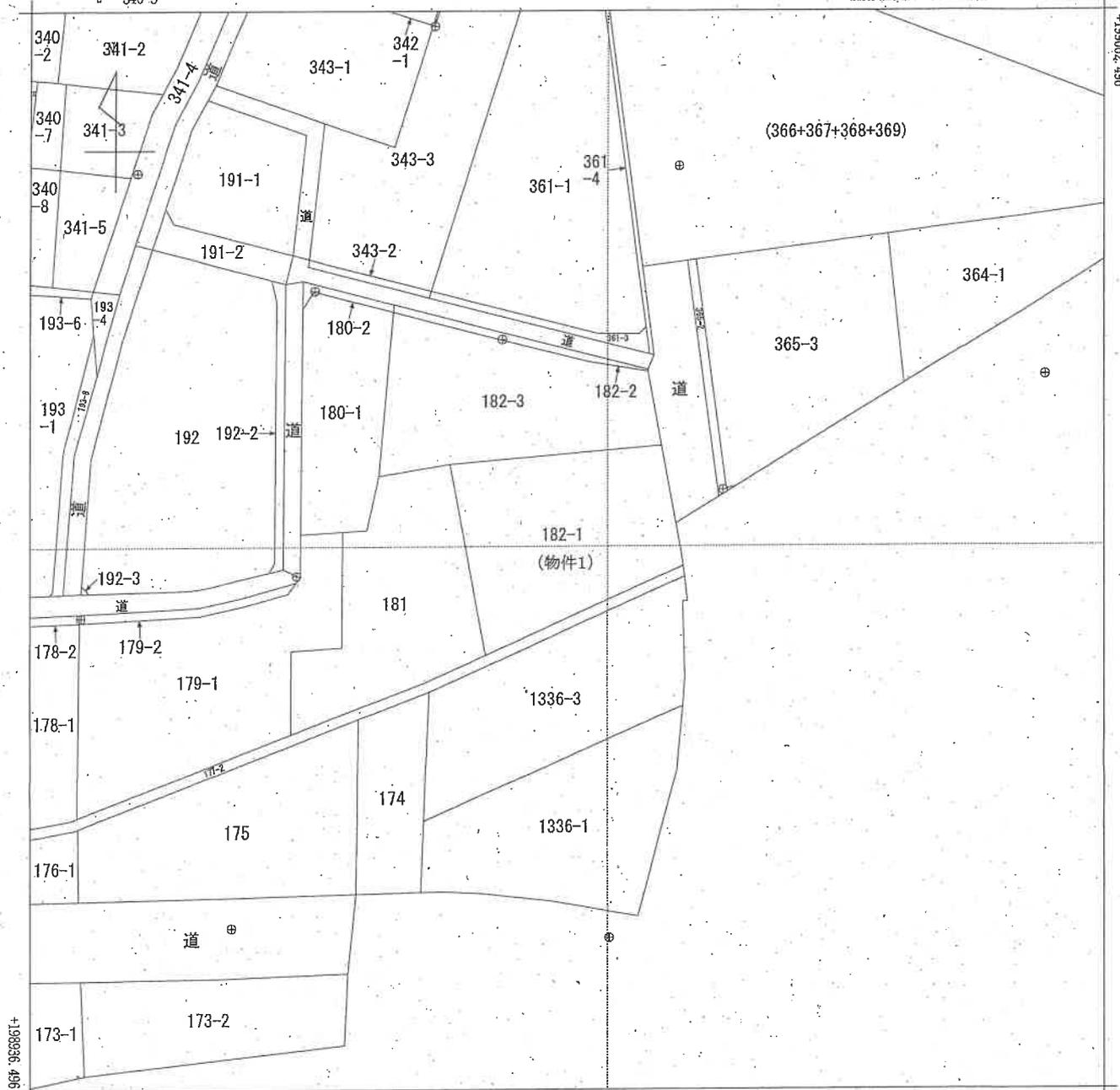
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月25日(火) 11:15-11:15	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求
7年11月25日(火) 12:06-12:23	受命物件1、2所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年11月26日(水) 9:00-9:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の受領
7年11月26日(水) 10:22-11:10	新潟市役所資産税第2分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年12月17日(水) 9:23-9:54	受命物件1、2所在地	立入調査(A立会)、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

1 342-2  
2 340-3

(座標値種別：測量成果)

+35582.734



+139836.496

+35457.734

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 新潟市西蒲区下山字下知			地番	182番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	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	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

請求番号：39-1  
(1/1)

公用

登記年月日：平成15年12月10日

261730 各階平面図 建物図 面

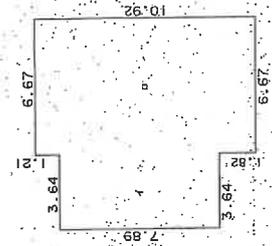
家屋番号 182番1

建物の所在 西瀬原郡西瀬原町太玉山下字下畑182番地1

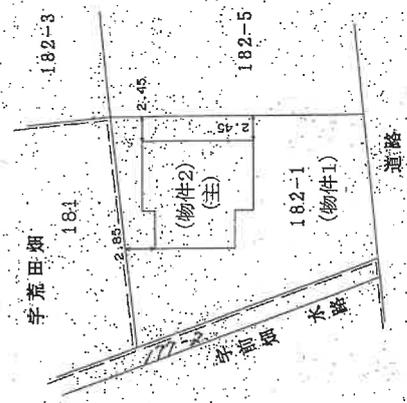
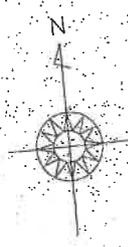
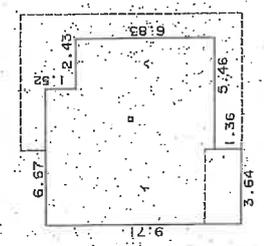
新潟市西瀬原下山

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西瀬原区]に変更

1 階



2 階



平成15年12月10日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方建設局備付図面等

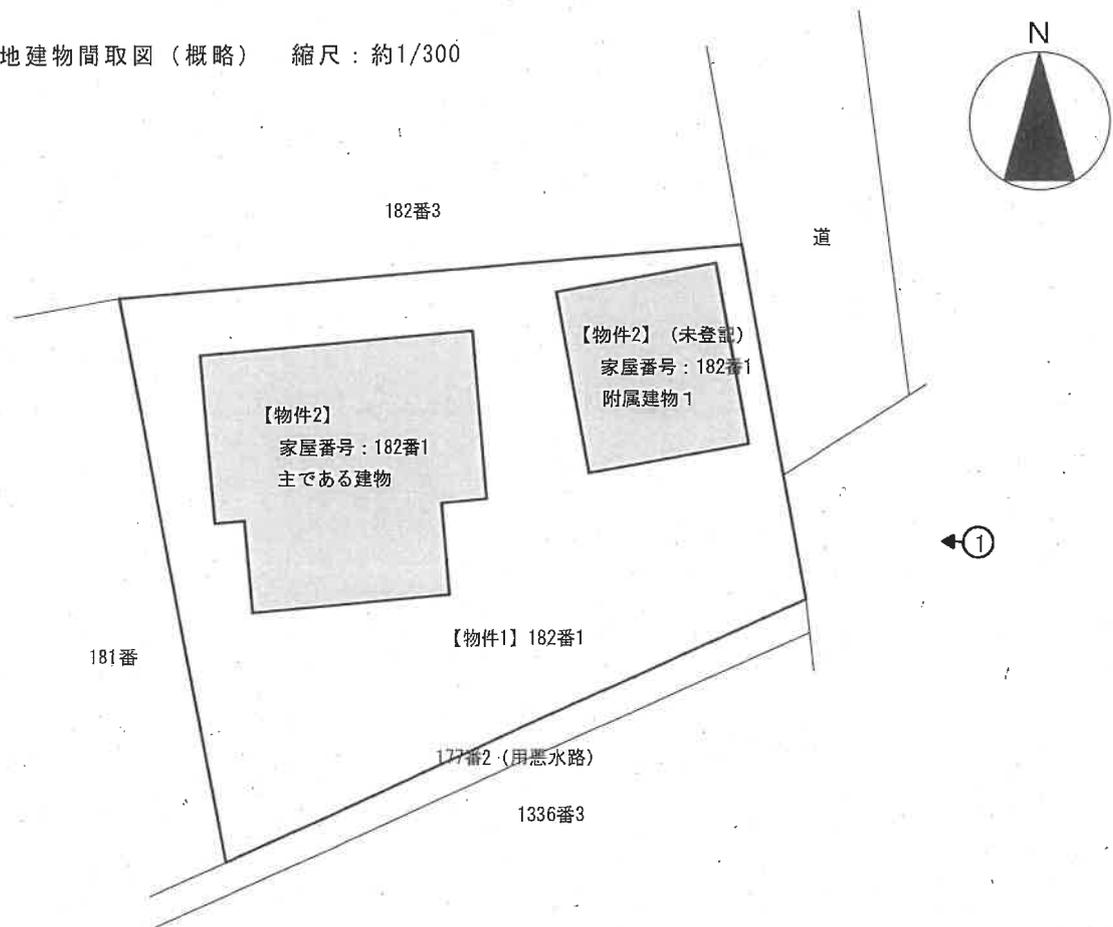
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号：39-3

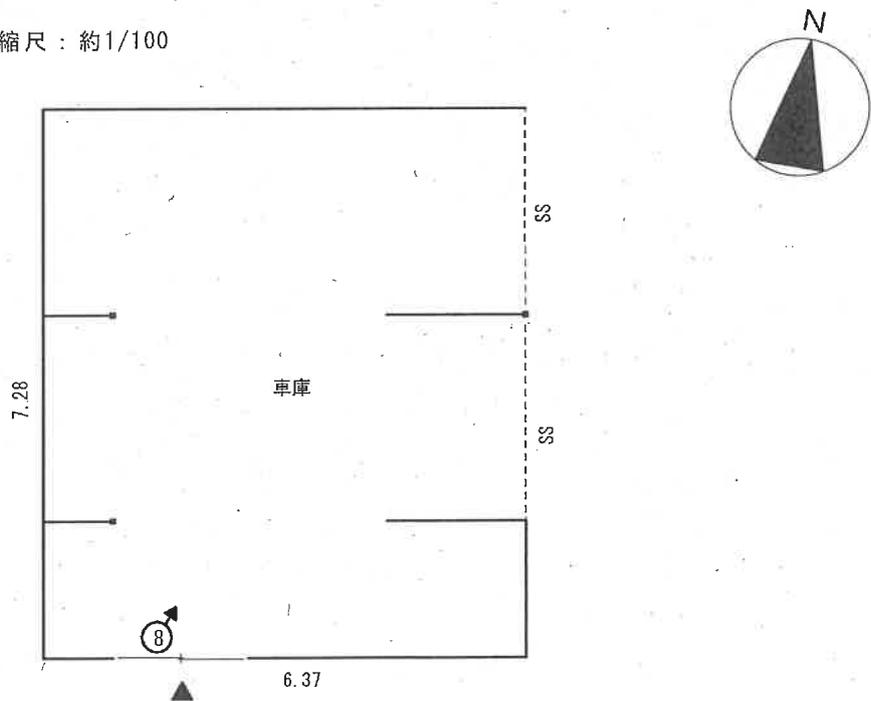
新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図・建物間取図（概略）

土地建物間取図（概略） 縮尺：約1/300



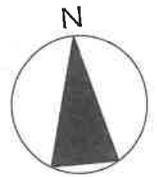
建物間取図（概略） 縮尺：約1/100



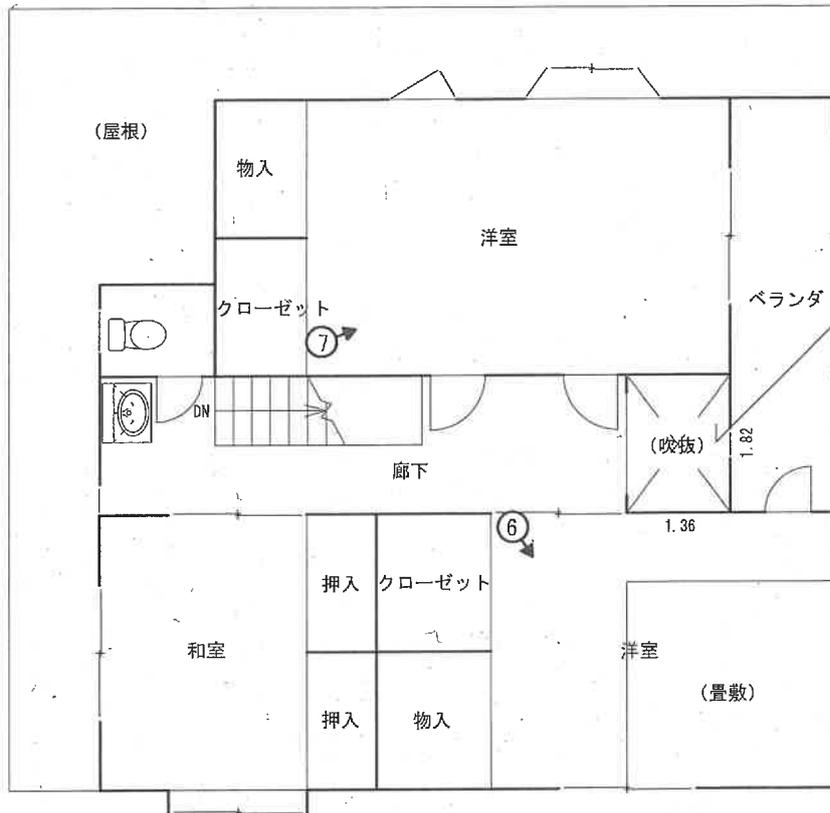
【物件2】（未登記）家屋番号：182番1・附属建物1  
 種類：車庫  
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建  
 床面積：7.28m × 6.37m = 46.3736㎡ ≒ 約46㎡

○➤ 印は写真撮影位置、方向  
 執行官加筆  
 評価人作成

【物件2】家屋番号：182番1 主である建物

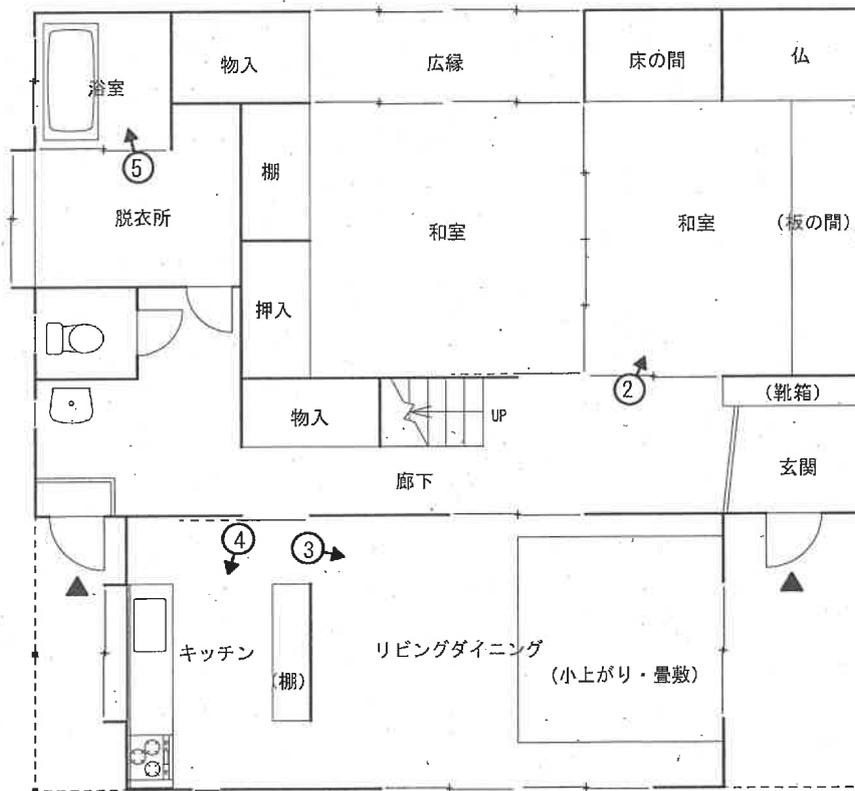


2階平面図



面積不算入部分  
 $1.36\text{m} \times 1.82\text{m} = 2.4752\text{m}^2$   
 $\approx 2.48\text{m}^2$

1階平面図



床面積：(1階) 101.55㎡、(2階) 77.24㎡ - 2.48㎡ = 74.76㎡、(計) 176.31㎡

○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



写真7



写真8

令和 7 年（ケ）第 66 号

令和 7 年 12 月 17 日現地調査

令和 7 年 12 月 24 日評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 1、2)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

## 第1 評価額

一括価格	
金 8,490,000 円	
内訳価格	
1(土地)	金 1,570,000 円
2(建物)	金 6,920,000 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 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土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。従って、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無いこと等)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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区下山字下畑 182 番 1 宅地 454.11 m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(主である建物) 新潟市西蒲区下山字下畑 182 番地 1 182 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:101.55 m <sup>2</sup> 2 階:77.24 m <sup>2</sup>	1 階:101.55 m <sup>2</sup> 2 階:74.76 m <sup>2</sup>
	種 類 構 造 床面積		(附属建物 1・未登記) 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 階:46 m <sup>2</sup>
特記事項			

#### 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

位置・交通	JR越後線「越後曽根」駅の西方約 1.1km (道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市西蒲区下山地区内の農家住宅等が中心の住宅地域を形成している。	
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 その他規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 既存集落区域
画地条件 (規模、形状等)	東側市道に接面する間口約 14m、奥行約 24.5mのほぼ台形状の画地である。東側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	東側:幅員約 6.5m舗装市道(西川 1-144 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、物件 2(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 無し。
特記事項		

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2(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(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 15 年 11 月 30 日新築 新築後約 22 年 8 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 瓦葺 窯業系サイディングボード張 等 ビニルクロス 等 ビニルクロス 等 カラーフローア 等 キッチン、バス、トイレ -
床面積(現況)	1 階:101.55 m <sup>2</sup> 、2 階:74.76 m <sup>2</sup> 、計:176.31 m <sup>2</sup>	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 5LDK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 22 年が経過し、概ね経年相応の老朽化・損傷の程度である。保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	建物共有者が居宅として使用している。	
特記事項		

区分	物件 2(附属建物1・未登記)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 17 年新築(家屋課税台帳上) 新築後約 21 年 9 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鋼板張 屋根下地材現し 外壁下地材現し コンクリート金コテ仕上 — —
床面積(現況)	1 階:46 m <sup>2</sup>	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 車庫 詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 21 年が経過し、概ね経年相応の老朽化・損傷の程度である。保守管理の状態は普通である。	
建物の利用状況	建物共有者が車庫として使用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (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
1	9,440	1.00	454.11	0.95	4,070,000

ア 標準価格(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、公示価格(又は新潟県地価調査基準地価格)から規(比)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 西蒲(県)-8を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 8,550\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{90.0} & \div & 9,440\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価調査基準地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あり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 環境条件を考慮 ▲10%

イ 個別格差 : なし

ウ 地積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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と観察減価法を併用した現価率を査定し、建物価格を求めた。

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主	170,000	176.31	0.24	7,190,000
2附	70,000	46.00	0.27	870,000
計				8,060,000

【物件2・主である建物】

ウ 現価率

- ・ 経過年数 : 約22.0年
- ・ 経済的残存耐用年数 : 8.0年
- ・ 観察減価率 : 20%
- ・ 残価率 : 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率

$$\text{残価率} \left\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8.0\text{年}}{\text{経過年数 } 約22.0\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8.0\text{年}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) \div 0.24$$

【物件2・附属建物1】

ウ 現価率

- ・ 経過年数 : 約21.0年
- ・ 経済的残存耐用年数 : 9.0年
- ・ 観察減価率 : 20%
- ・ 残価率 : 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率

$$\text{残価率} \left\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9.0\text{年}}{\text{経過年数 } 約21.0\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9.0\text{年}} \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) \div 0.27$$

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価格を加算し、さら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。

① 敷土地利用権価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,070,000	0.45	法定地上権	1,830,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ× オ
1	4,070,000	-1,830,000		1.00	0.70	1,570,000
2	8,060,000	1,830,000	1.00	1.00	0.70	6,920,000
一括価格(合計)						8,490,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 特になし

オ 競売市場修正率 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

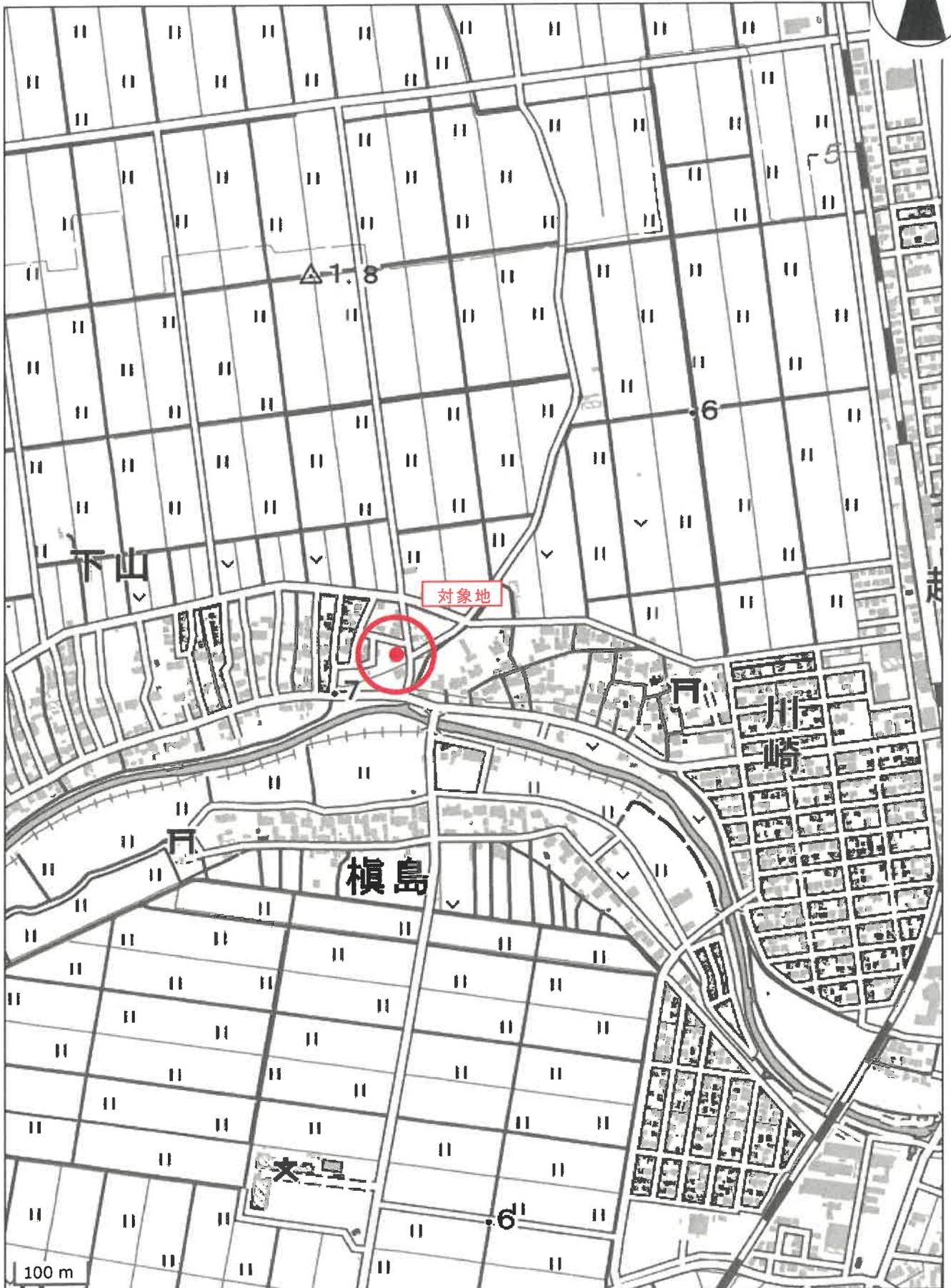
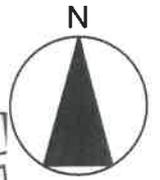
第6 参考価格資料

1 地価調査地の価格

基準地番号	西蒲(県)ー8
所在及び地番	新潟市西蒲区大潟字花見 421 番
価格	8,550 円/㎡
位置	JR越後線越後曾根駅約 4km
価格時点	令和7年7月1日
地積	1,395 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	南東側幅員 7m市道、背面道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要	農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

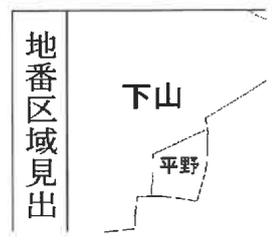
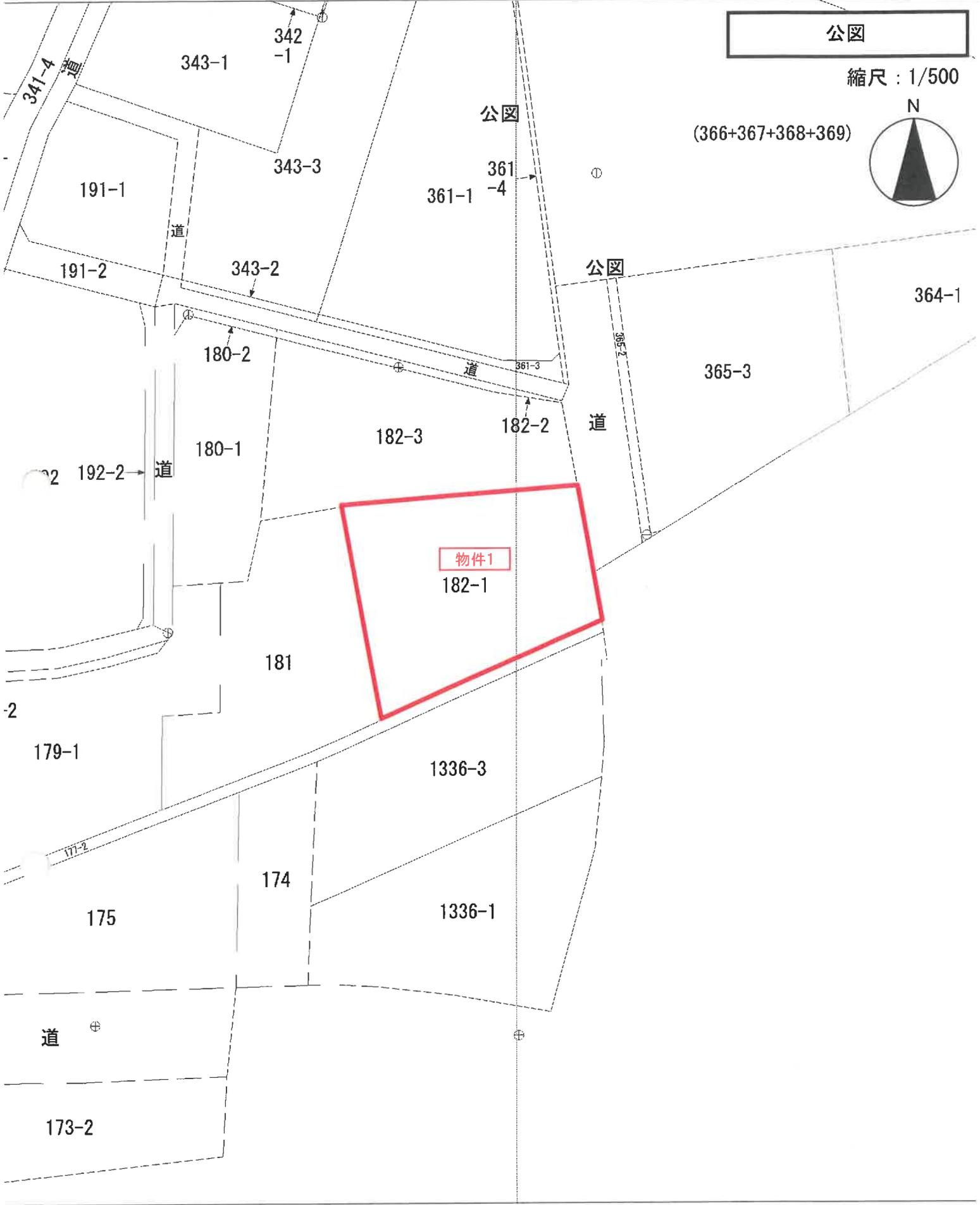
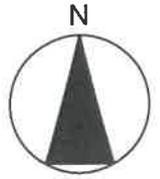
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)



公図

縮尺：1/500

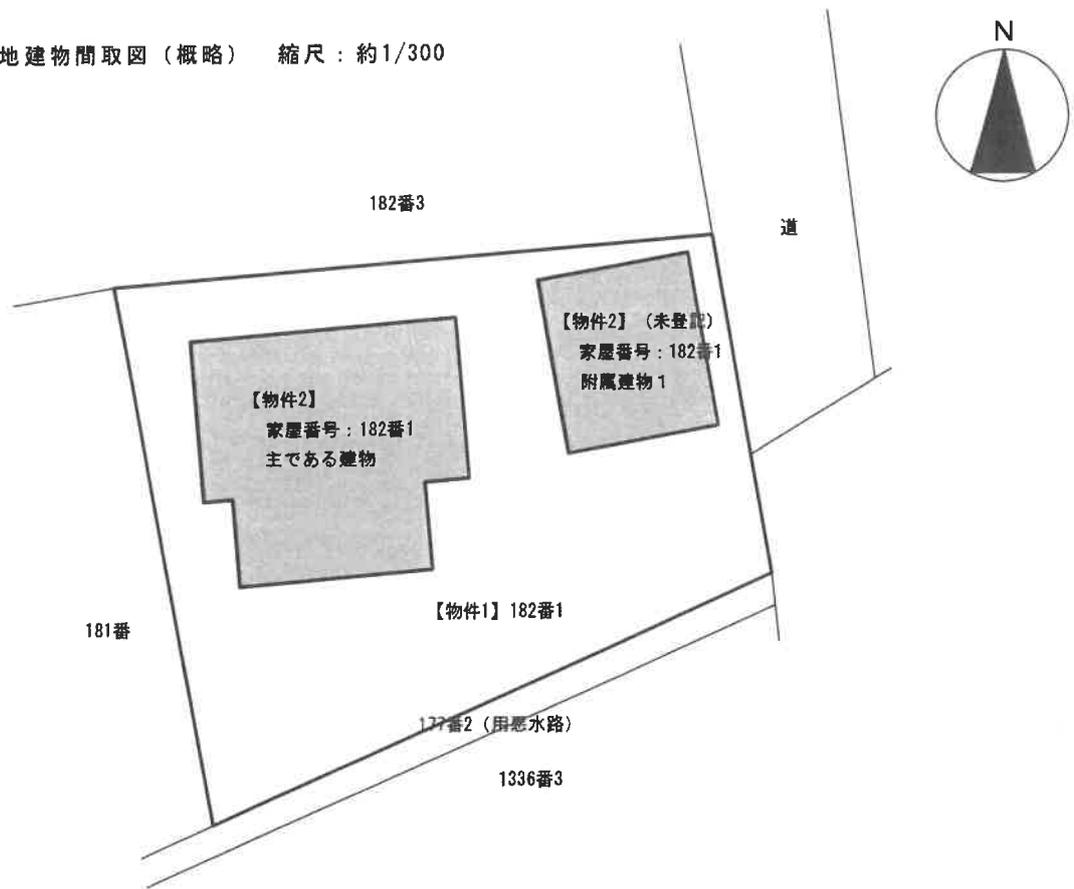
(366+367+368+369)



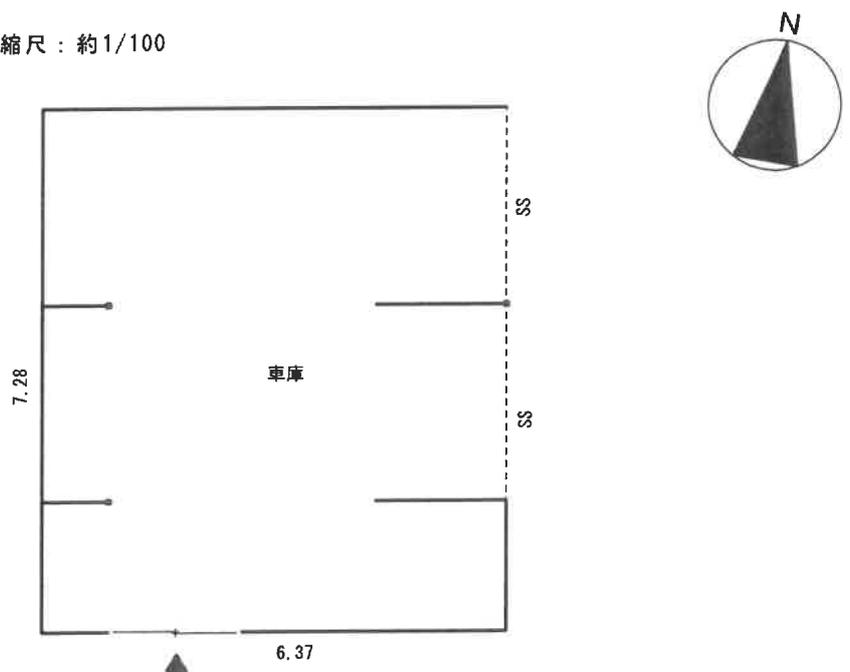


土地建物位置関係図・建物間取図（概略）

土地建物間取図（概略） 縮尺：約1/300



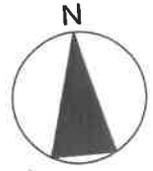
建物間取図（概略） 縮尺：約1/100



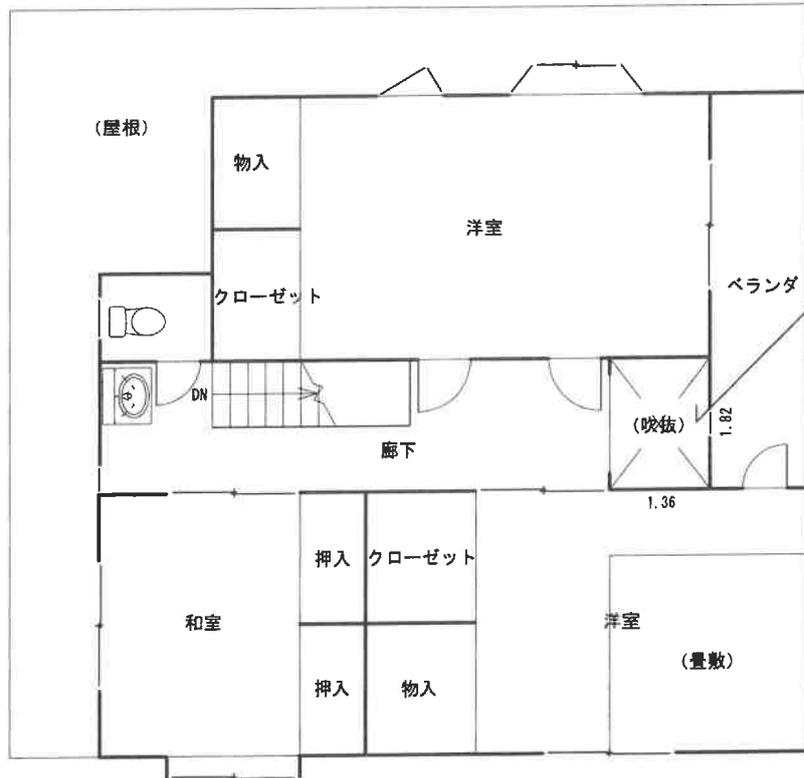
【物件2】（未登記）家屋番号：182番1・附属建物1  
種類：車庫  
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建  
床面積：7.28m × 6.37m = 46.3736㎡ ≒ 約46㎡

建物間取図（概略） 縮尺：約1/100

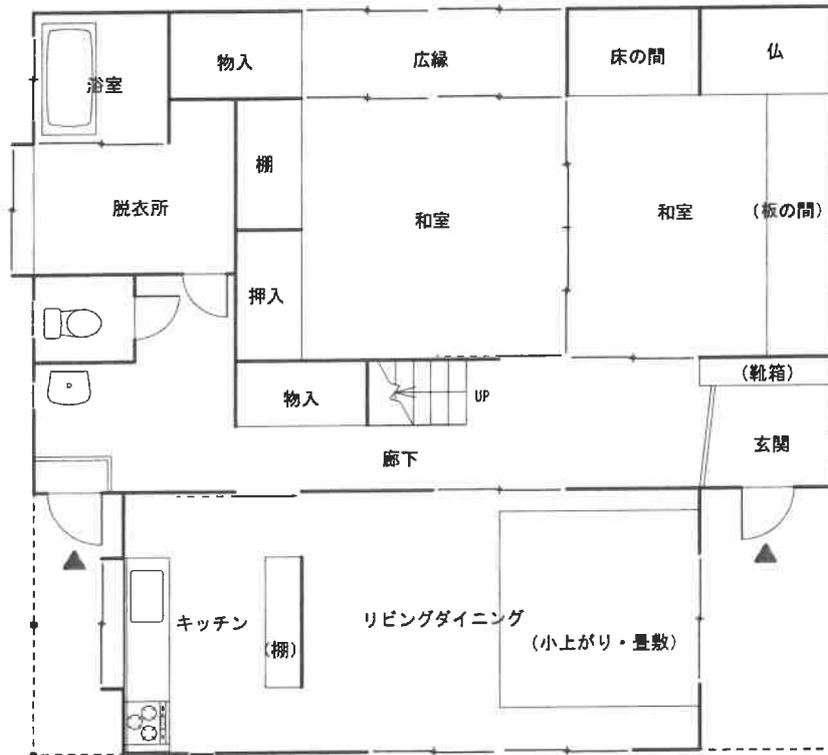
【物件2】家屋番号：182番1 主である建物



2階平面図



1階平面図



床面積：（1階）101.55㎡、（2階）77.24㎡－2.48㎡＝74.76㎡、（計）176.31㎡