

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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 新潟市中央区関屋松波町二丁目  
地 番 146番3  
地 目 宅地  
地 積 182.11平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区関屋24番地  
家屋 番号 39番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 63.57平方メートル  
2階 26.44平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約92平方メートル  
2階 約48平方メートル  
所 在 新潟市中央区関屋松波町二丁目146番地3



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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（共有者）らが占有している。

---

---

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 新潟市中央区関屋松波町二丁目  
地 番 146番3  
地 目 宅地  
地 積 182.11平方メートル

2 所 在 新潟市西区関屋24番地  
家屋 番号 39番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 63.57平方メートル  
2階 26.44平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約9.2平方メートル  
2階 約4.8平方メートル  
所 在 新潟市中央区関屋松波町二丁目146番地3





令和7年(ケ)第131号  
令和7年12月19日受理  
令和8年1月26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   | 新潟市中央区関屋松波町二丁目                   |
|   | 地 番   | 146番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 182.11平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区関屋24番地                      |
|   | 家屋 番号 | 39番                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 63.57平方メートル<br>2階 26.44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)														
<b>土 地</b>	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 type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" 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 上記の土地共有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	本土地の南端に電柱がある。														
<b>建 物</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 所 在：新潟市中央区関屋松波町2丁目 146番地3 <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約92平方メートル 2階 約48平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(非居住、家財等残置)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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )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> </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

## その他の事項

- 物件1の土地上に所在する建物と物件2の建物との同一性に関する調査結果は次のとおりである。
- 1 住宅地図（地籍版）の調査
    - ① 西区関屋24番の土地は見当たらない。
    - ② 中央区関屋24番の土地は見当たらない。
  - 2 登記記録の調査
    - ① 中央区関屋松波町2丁目146番地3（物件1）所在、家屋番号146番3の建物は見当たらない。
    - ② 中央区関屋松波町2丁目146番地所在、家屋番号38番の建物がある。
    - ③ 西区関屋24番地所在、家屋番号24番の建物は見当たらない。
    - ④ 西区関屋24番地所在、家屋番号39番の建物（物件2）がある。
    - ⑤ 中央区関屋松波町2丁目24番の土地は見当たらない。
    - ⑥ 中央区関屋松波町2丁目、家屋番号24番の建物があるが、底地が24番地ではない。
    - ⑦ 中央区関屋松波町2丁目24番地所在、家屋番号39番の建物は見当たらない。
  - 3 新潟地方法務局備付け図面の調査
    - ① 中央区関屋松波町2丁目146番3（物件1）の土地の地積測量図は古くてない。
    - ② 西区関屋24番の土地の地積測量図は古くてない。
    - ③ 西区関屋24番地所在、家屋番号39番の建物（物件2）の建物図面は古くてない。
    - ④ 中央区関屋松波町2丁目24番所在、家屋番号24番の建物の建物図面は古くてない。
- 上記の調査結果、新潟市役所資産税課から入手した課税台帳及び家屋見取図、申立人代理人弁護士提示の登記済権利証及び関係書類並びに立入調査結果（登記及び課税床面積と現況床面積とが概ね一致すること、課税建物の家屋見取図と母屋部分の外形が概ね一致すること）から、上記両建物の同一性を認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (共有者)	接面道路について、通行料を支払っているということはない。 東側の部分は昭和45年ころに私が建てたものである。

(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23日(火) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年12月23日(火) 11:30-11:30 15:40-15:40	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(7ケ124、125と同時)
7年12月23日(火) 13:01-13:08	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年1月7日(水) 9:21-9:49	新潟地方法務局	閉鎖登記簿謄本の請求及び受領
8年1月7日(水) 14:02-14:06	当庁	申立人代理人弁護士から電話聴取、資料の提出を依頼
8年1月7日(水) 14:19-14:29	当庁	Aから電話聴取、調査期日を調整
8年1月22日(木) 9:41-10:50	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
8年1月22日(木) 15:46-16:07	新潟地方法務局	登記事項証明書
8年1月26日(月) 10:15-10:15	当庁	申立人代理人弁護士から電話聴取
<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

80-1 113-2 121-10



地番区域見出  
閩屋松波町  
2丁目

請求部	所在	新潟市中央区閩屋松波町二丁目				地番	146番3	
出力縮尺	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	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		

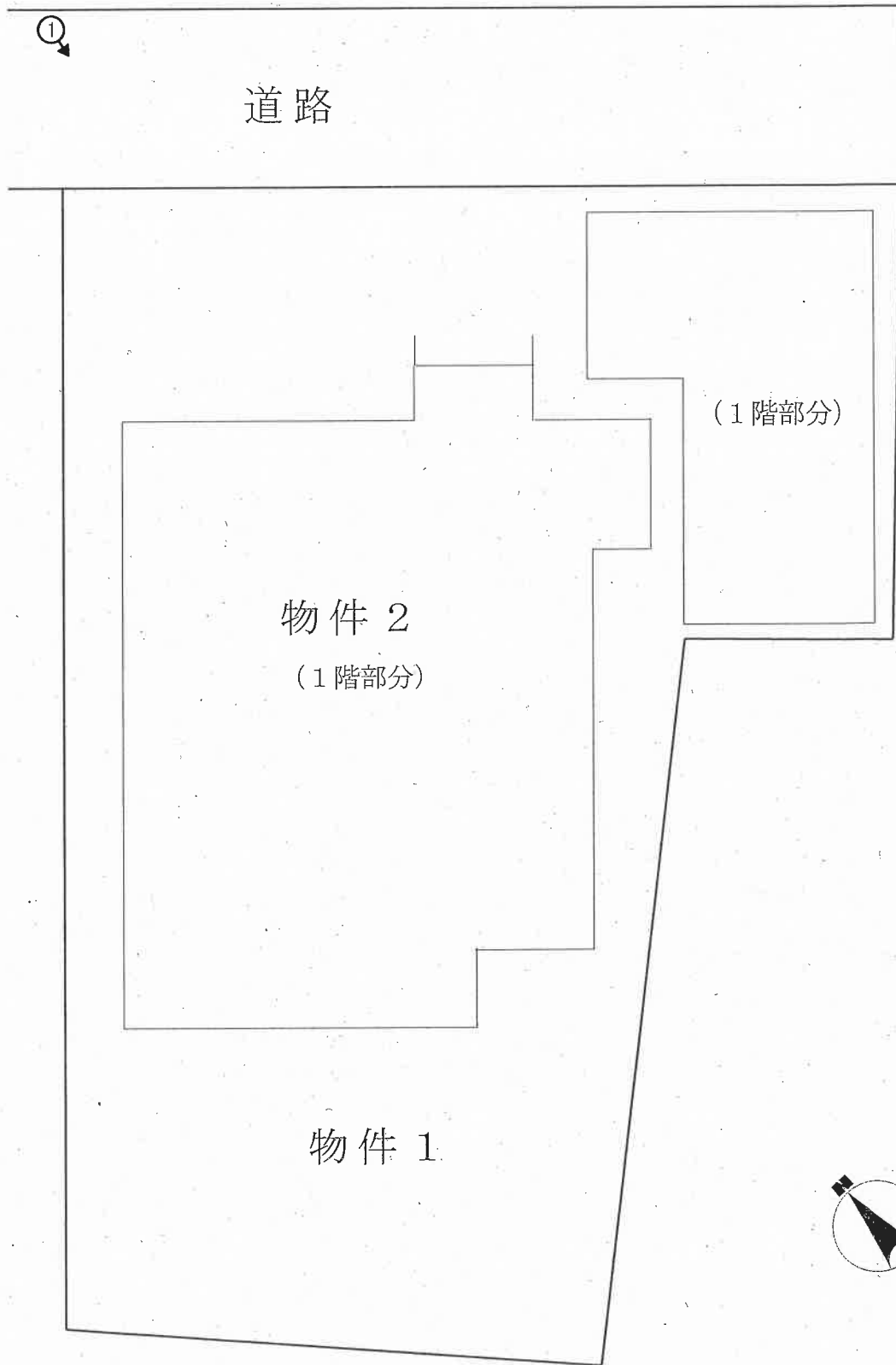
新潟地方務局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号: 14-1  
(1/1)

公用

# 土地建物位置関係図(概略)

○➔ 印は写真撮影位置、方向



縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

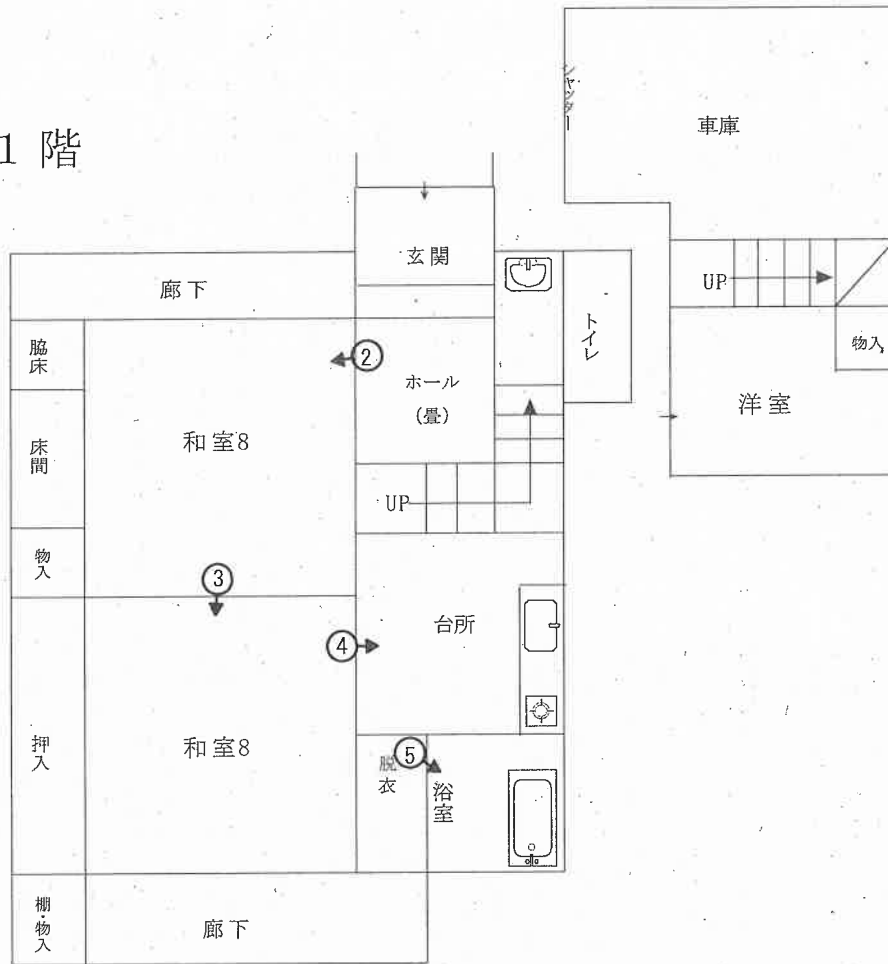
執行官加筆

# 間取図(概略)

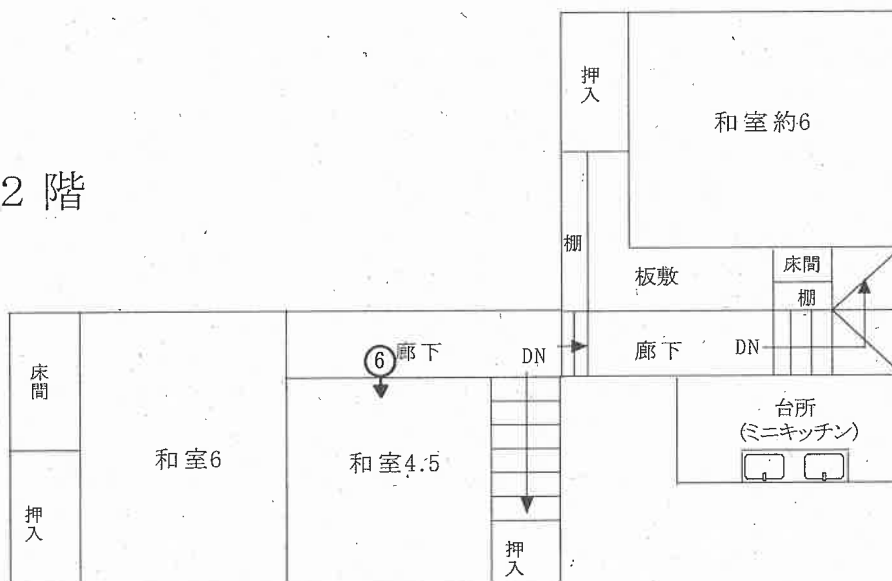
物件 2

○➔ 印は写真撮影位置、方向

1 階



2 階



縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

執行官加筆



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

令和7年(ケ)第131号

令和8年1月22日 現地調査

令和8年1月31日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

## 第1.評価額

一 括 価 格	
金12,810,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金12,530,000円
2 (建物)	金280,000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の建物のための土地利用権等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等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を取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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区関屋松波町二丁目 146番3 宅地 182.11m <sup>2</sup>	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区関屋24番地 39番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 63.57m <sup>2</sup> 、2階 26.44m <sup>2</sup>	新潟市中央区関屋松波町二丁目146番地3  木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約92m <sup>2</sup> 、2階 約48m <sup>2</sup>
番号	特 記 事 項		
2	建物の所在の詳細は、現況調査報告書のとおり。		

#### 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	物件は、JR越後線「白山」駅から北西方へ道路距離約1.2kmに、新潟交通「松波町三丁目」バス停より北東方約200mに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、新潟市の高級住宅街を東西に走るバス路線道路沿いの住宅地である。道路は巾員14m舗装が標準で、整然と配置されている。小学校や日用品店舗には徒歩5分程度で、接近条件は良い状態である。今後も同様の環境を維持して推移するものと予測する。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1は、前記バス路線の市道(浜浦町東堀線)より南東方へ約30m入ったところに位置する画地である。北東側が巾員約2.8mの舗装道路に等高に接面する間口約13m・奥行約7~18mで、南側が欠けた不整形地である。	
接面道路	北東側道路は個人所有となっているが、建築基準法第42条2項道路に指定(昭和26年1月23日)されている。	
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の建物の敷地に供されている。土地建物位置関係図のとおりで、目的外建物はなく、周辺隣接地とは等高である。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新潟市水道局より新潟市給排水戸番図では、北西側のバス路線(市道)より隣地(146番1、146番2)の南西背後を通して対象地に引込まれており、単独の引込ではなく、1本の引込管を共同で使用しているとの説明を受けた。</li> <li>・北陸ガス株式会社より、南側に位置する市道より引込まれており、1本の引込管を共同で使用している模様であるが、具体的な状況は不明であるとの説明を受けた。</li> </ul>	

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(登記記載) 不明(増築昭和45年) 経過年数 不明(増築後約56年) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 聚楽壁、クロスほか 天井 杉板、クロス、化粧合板ほか 床 畳、フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 63.57㎡、2階 26.44㎡ (現況は東側部分が増築され、2階部分で接続している。1階約92㎡、2階約48㎡、延床面積約140㎡と査定した。)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6DK+車庫+ミニキッチン(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	既存部分及び増築部分は、ともに耐用年数を徒過しており、外壁の褪色等がみられ、内部は玄関の上がり框や式台の床が撓んだ状態で、居室の床に歪みも見られる。また増築部分の2階天井の一部が破損している。補修を要する箇所があり、家財も残置しており、維持管理はやや劣る状態である。全体として老朽化が進んでいることから、市場における経済価値は低いものと判断した。
建物の利用状況	空家。(建物共有者らが管理している。)
特記事項	特にない。

## 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)

物件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。

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
1	148,000	0.82	182.11	0.90	19,890,000

#### ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)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:中央(県)-3 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 152,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \doteq & 148,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示価格等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:環境条件で優る。+3%

イ.個別格差:a.道路巾員が狭く、行き止まりでセットバックを要することを考慮。-14%

b.形状不整形で利用効率が劣ることを考慮。-5%

$$\begin{array}{ccc} a & & b \\ (1-0.14) & \times & (1-0.05) \doteq 0.82 \end{array}$$

ウ.地積:登記簿数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

## (2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、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るが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を2%と査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	140.00	0.02	450,000

## 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等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	19,890,000	100	0.0	—	0

### ②内訳価格及び一括価格

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	共有 持分 ウ	占有減 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	19,890,000	—	1.00	1.00	0.90	0.7	12,530,000
2	450,000	—	1.00	1.00	0.90	0.7	280,000
一括価格(合計)							12,810,000

エ.占有減価修正:必要ない。

オ.市場性修正:道路の使用許可等を要する可能性があることなどを考慮。-10%

カ.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等を考慮。-30%

## 第6. 参考価格資料

### 地価公示価格等

基準地番号：中央(県)ー3

所在：新潟市中央区関屋松波町3丁目210番

住居表示：ー

価格：152,000円／㎡

位置：JR越後線「白山」駅から道路距離約1.4km

価格時点：令和7年7月1日

地積：274㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接面街路：南東側が巾員11mの舗装市道に接面。

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%・容積率100%、  
準防火地域

地域の概要：中規模住宅が多い閑静な高級住宅地域

## 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
- 4 間取図(概略)
- 5 建物求積図(概略)

ー 以 上 ー

# 位置図



# 位置図



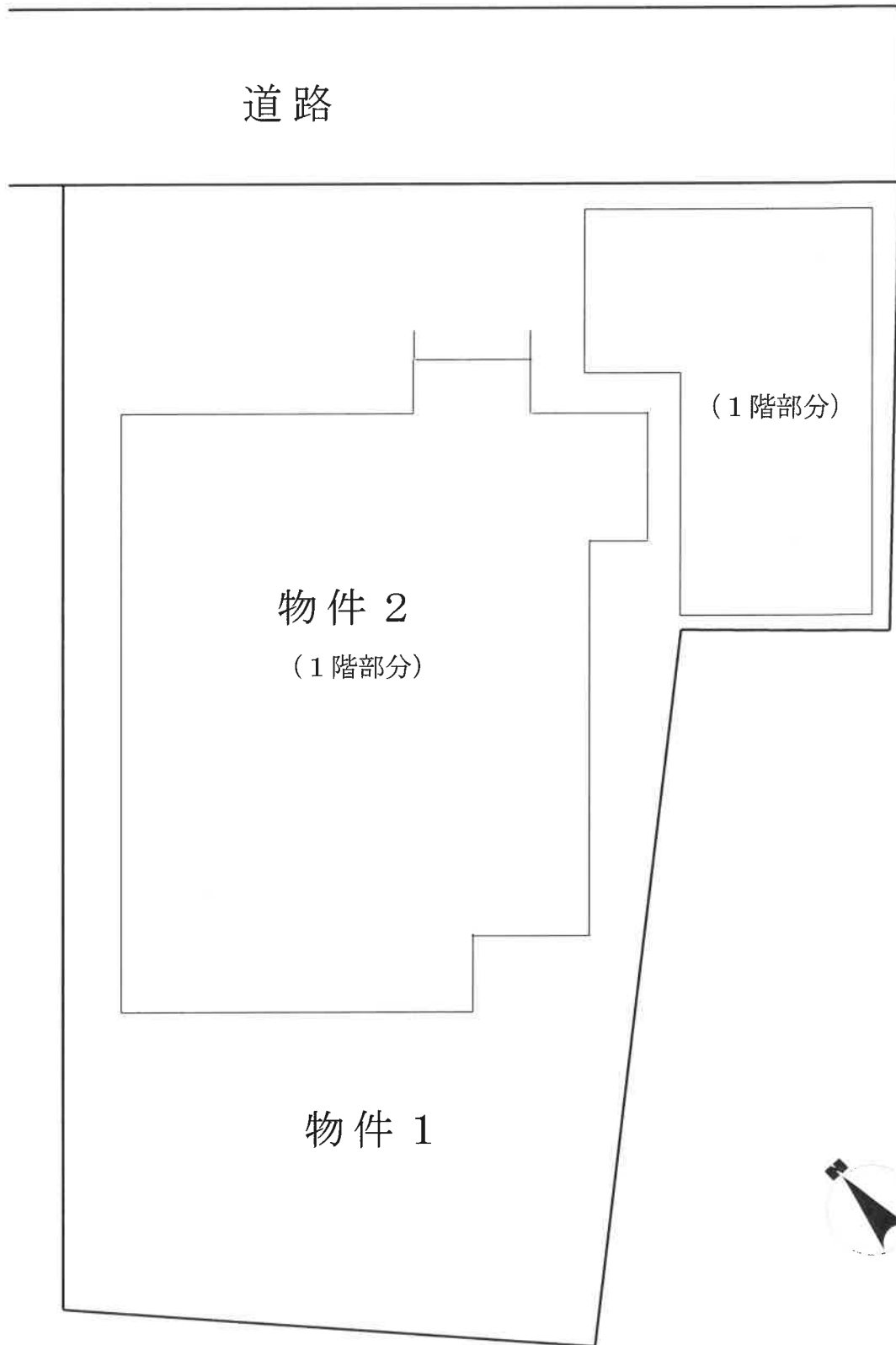
# 写 図 公



S · 1 / 6 0 0

方位は現況に基づき修正した  
評価人

# 土地建物位置関係図(概略)



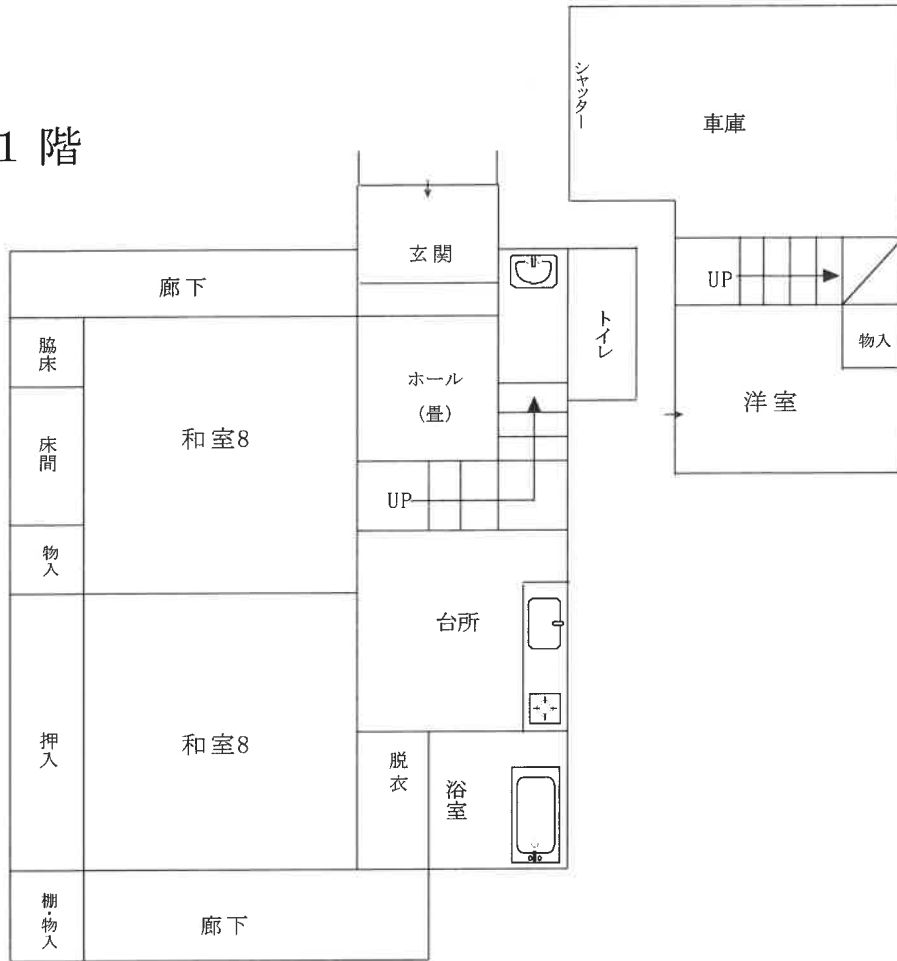
縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

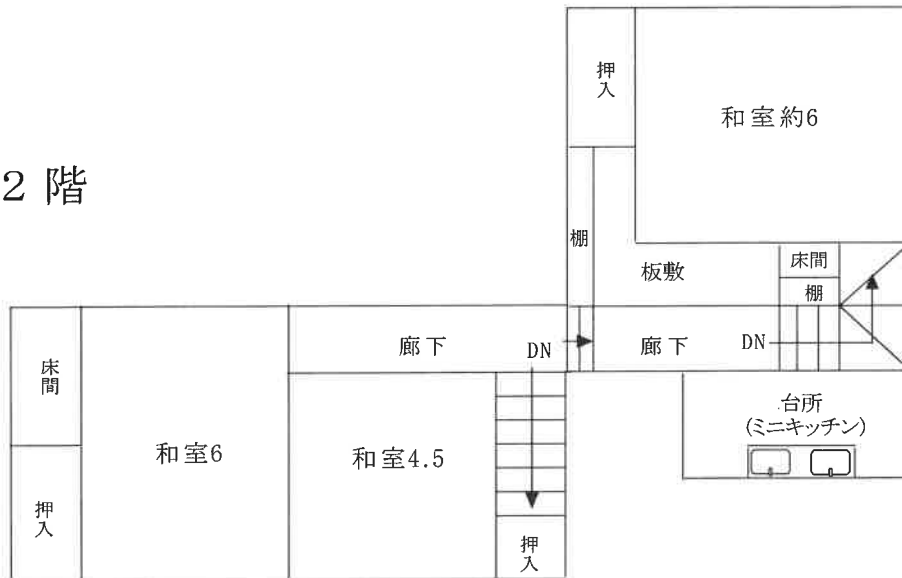
# 間取図(概略)

## 物件 2

### 1 階



### 2 階

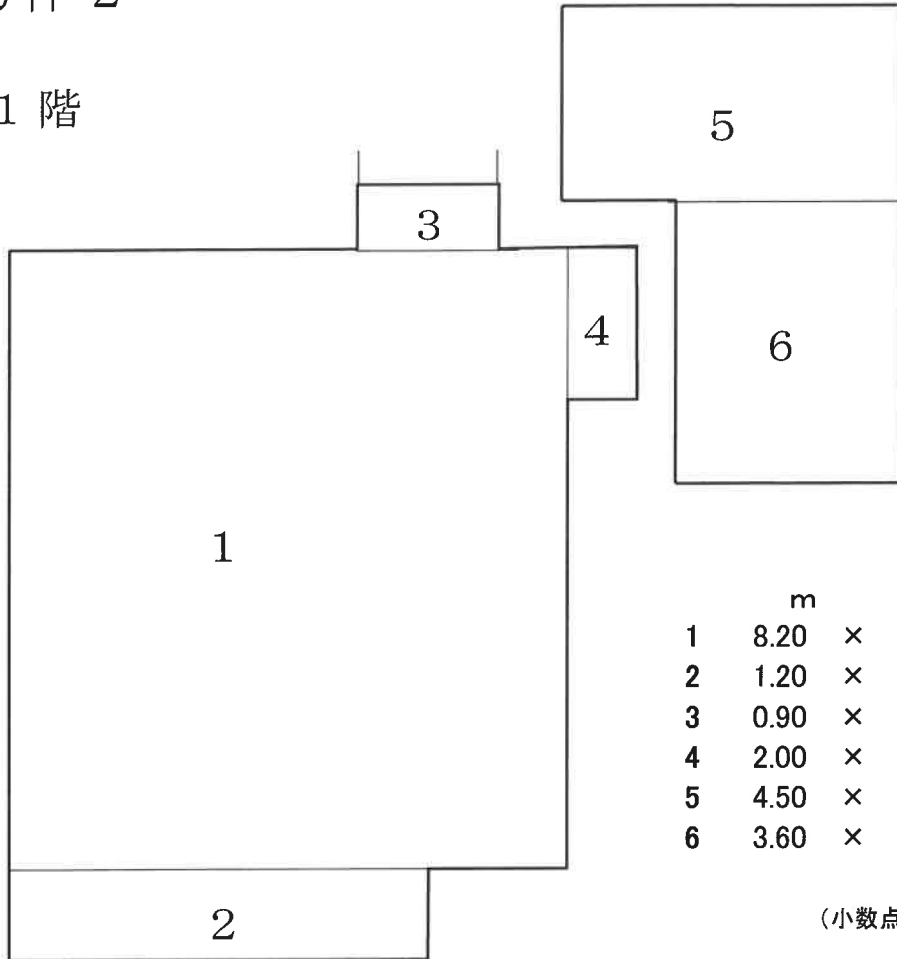


縮尺約  $\frac{1}{100}$

# 建物求積図(概略)

物件 2

1 階

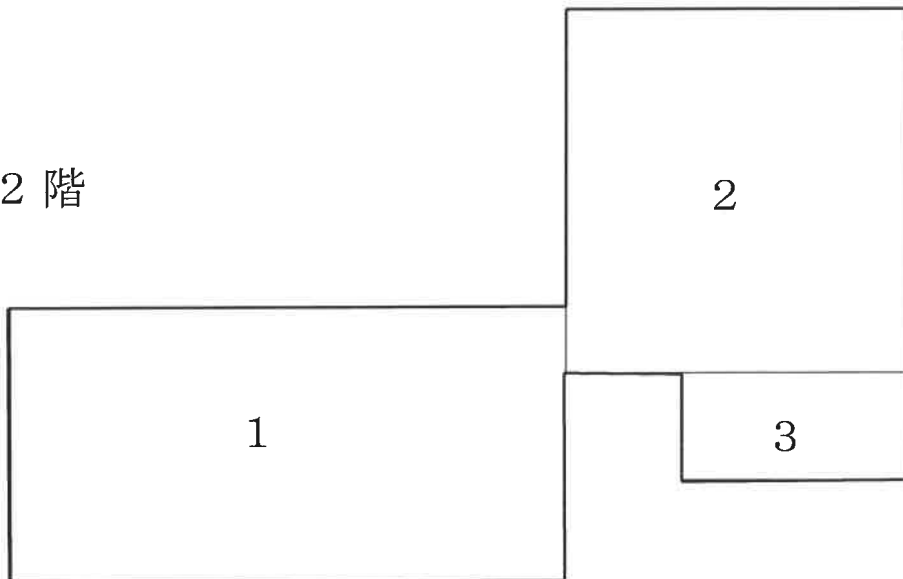


縮尺約  $\frac{1}{100}$

	m	×	m	=	m <sup>2</sup>
1	8.20	×	7.30	=	59.86
2	1.20	×	5.40	=	6.48
3	0.90	×	1.80	=	1.62
4	2.00	×	0.90	=	1.80
5	4.50	×	2.70	=	12.15
6	3.60	×	3.00	=	10.80

計 92.71  
(小数点以下切捨て) 約 92 m<sup>2</sup>

2 階



	m	×	m	=	m <sup>2</sup>
1	3.60	×	7.30	=	26.28
2	5.00	×	3.60	=	18.00
3	1.50	×	3.00	=	4.50

計 48.78  
(小数点以下切捨て) 約 48 m<sup>2</sup>