

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月22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 7月 6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 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月11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 新潟市南区鯉潟一丁目
地 番 131番
地 目 池沼
地 積 509平方メートル
(現況)
地 目 宅地(一部池沼)
- 2 所 在 新潟市南区鯉潟一丁目
地 番 133番1
地 目 池沼
地 積 217平方メートル
(現況)
地 目 宅地(一部池沼)
- 3 所 在 新潟市南区鯉潟一丁目131番地、133番地1
家屋 番号 131番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 187.25平方メートル
2階 53.82平方メートル



物件明細書

令和 7年12月 8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1～3】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番138番1及び同番2)と一体して利用している。

《 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 新潟市南区鯨瀬一丁目
地 番 131番
地 目 池沼
地 積 509平方メートル
(現況)
地 目 宅地 (一部池沼)
- 2 所 在 新潟市南区鯨瀬一丁目
地 番 133番1
地 目 池沼
地 積 217平方メートル
(現況)
地 目 宅地 (一部池沼)
- 3 所 在 新潟市南区鯨瀬一丁目131番地、133番地1
家屋 番号 131番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 187.25平方メートル
2階 53.82平方メートル





令和7年(ケ)第82号
令和7年9月12日受理
令和7年10月21日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 新潟市南区鯉潟一丁目
地 番 131番
地 目 池沼
地 積 509平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区鯉潟一丁目
地 番 133番1
地 目 池沼
地 積 217平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区鯉潟一丁目131番地、133番地1
家屋 番号 131番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 187.25平方メートル
2階 53.82平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟市南区鯉沼1丁目17番19号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(一部池沼)(物件1、2) □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	「その他の事項」のとおり
建物	物件3
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が異なる(□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: 構造: 床面積:
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店舗・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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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

その他の事項

- 1 物件1及び2の東側は、同3の敷地となっていて、西側は複数のコンクリート製の池があって、魚が飼育されている。
- 2 物件1の南側から西側には、細い水路があって、同水路の底に樹脂製又はコンクリート製の杭がいくつかあって、隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件2の北側には、低いコンクリート製の塀があるが、同3の北西角付近で一旦切れていて、北側道路からの出入りができるようになっている。幅は約1メートル程度と思われるが、ここから更に北側道路に沿うようにコンクリート製の塀とフェンスが続いているが、これは隣地(地番:138番1等)内にあるものと思われる。
- 4 物件1及び2の北側の隣地(地番:138番1等)との境界線は、同北側にある池の中を通っているものと思われる。
- 5 物件1の南東角と南側の中央付近に、電柱が計2本立っている。
- 6 物件3の1階廊下には、床が柔らかくなっていて、テープで補強されている箇所が散見される。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

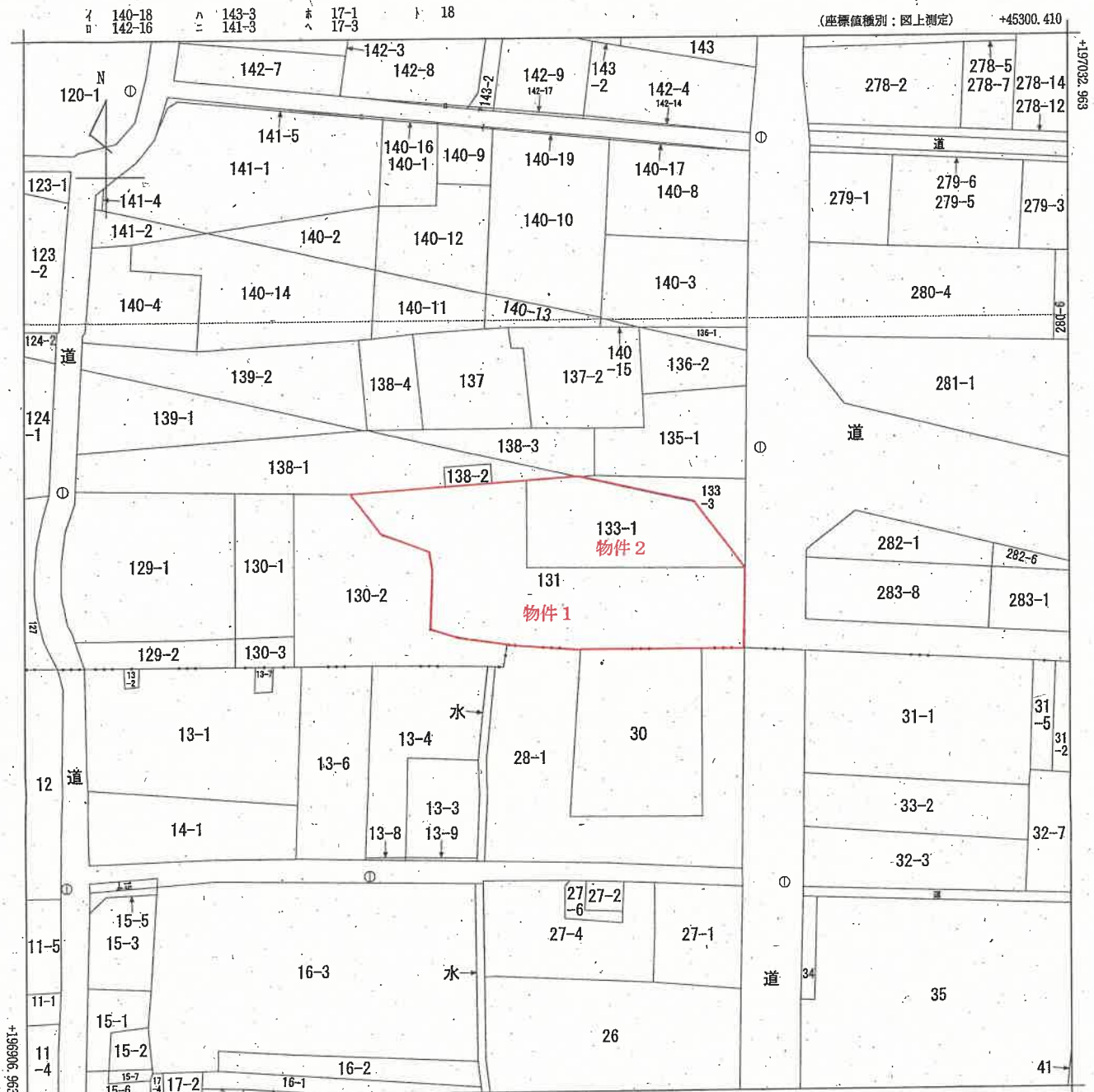
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の妻)	<p>1 本件建物には、所有者Bと私の他、孫が1人の3人で住んでいる。</p> <p>2 本件建物の西側には、魚を飼育している池がある。池の付近辺りが境界だろうと思っているが、はっきりとは分からない。隣地（地番：138番1）の所有者Cは、本件土地建物所有者の祖母である。</p> <p>3 土地の境界で、隣地所有者らと争いになったことはないと思う。</p> <p>4 本件土地内に電柱があって、1本あたり年額1500円を土地の使用料として東北電力からもらっている。確か3本あると記憶しているが、他の土地の分に立っている分もあるのかもしれない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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9月18日(木) 12:18-12:27	物件所在地	居住確認(不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年9月18日(木) 12:41-13:14	新潟市役所資産税課資産税第2分室(西蒲区役所潟東出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年9月18日(木) 13:57-14:08	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請(7(ケ)72と同時)
7年10月8日(水) 9:55-11:10	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
<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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

新潟地方務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



+45175.410 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 鯉湯1丁目
 白根四ツ興野

請求分	所在 新潟市南区鯉湯一丁目				地番 131番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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59年11月			備付年月日(原図)	補記事項		

登記年月日：平成18年12月18日

127

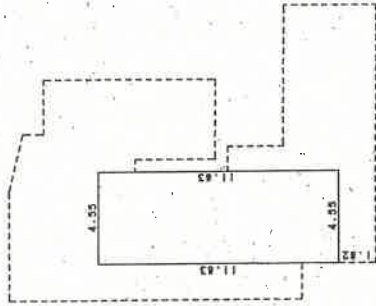
建物各階平面図

家屋番号 131

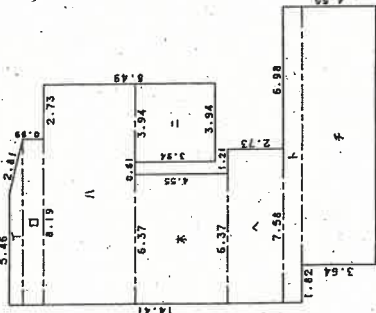
建物の所在 新潟市妙湯一丁目13番地、133番地

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

2階



1階



求積表

1	(8.19 + 5.46) x 0.68 x 1/2	= 4.6410
2	0.99 x 6.19	= 6.1081
3	4.55 x 10.92	= 49.6860
4	3.94 x 3.94	= 15.5236
5	4.55 x 5.37	= 28.9835
6	2.73 x 7.58	= 20.6934
7	0.91 x 14.56	= 13.2496
8	3.64 x 12.74	= 46.3736
合計		187.2588
床面積		187.25 ㎡

求積表

11.83 x 4.55 = 53.8265

床面積 53.8265

床面積 53.82 ㎡

作成者

(平成18年12月12日作成)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

100906

縮尺 1/500

平成18年12月18日登記



物件2

物件1

印は写真撮影位置、方向

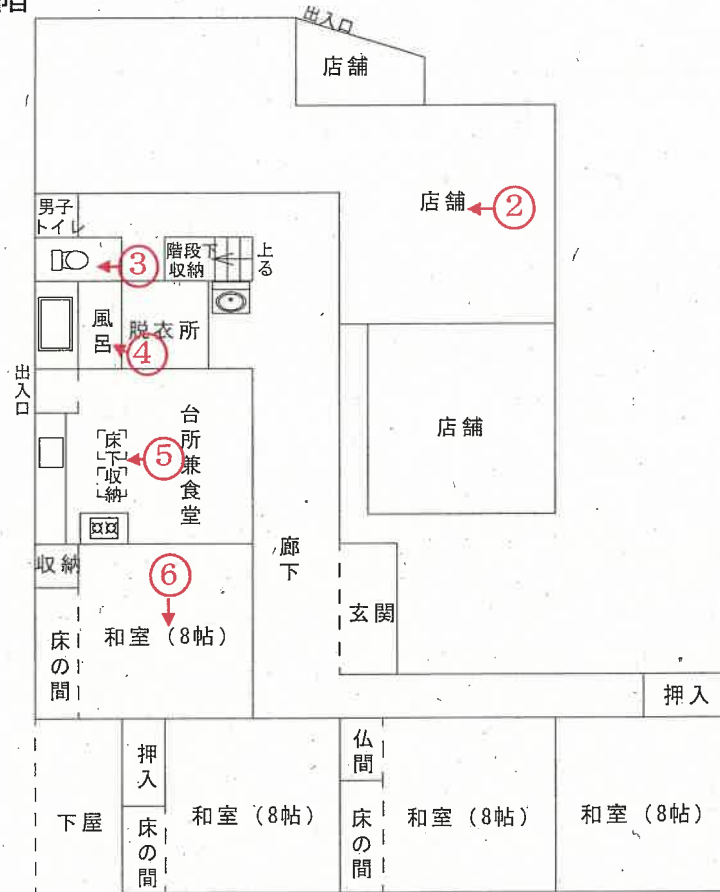


間取図 (物件 3)

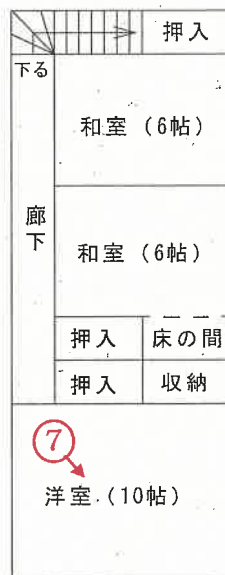
S=1/150



1 階



2 階



(評価人作成)

○印は写真撮影位置、方向

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4

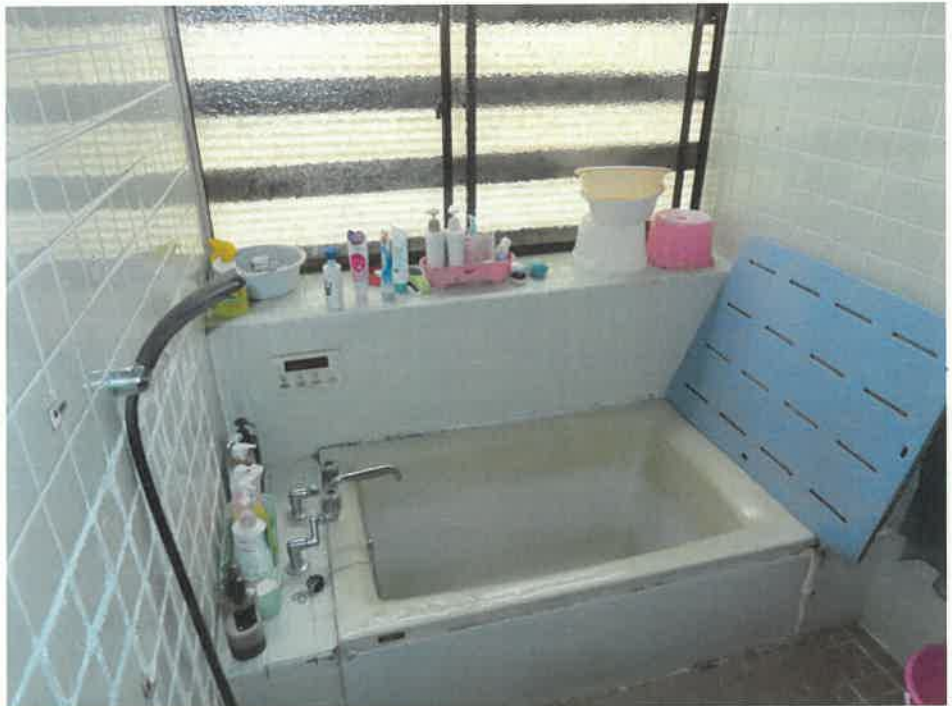


写真
5



写真
6



写真

7



令和 7年 (ケ) 第 82号

求 意 見 書

本 間 正 一 郎 殿

令和 8年 3月 18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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX番号 )。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
L

(3) その他

「
|
|
L

「
|
|
L

「
|
|
L

令和 8年 3月 19日

評価人

本間 正一郎



令和 7年(ケ)第 82号

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市南区鯉潟一丁目 |
| | 地 | 番 | 131番 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 509平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市南区鯉潟一丁目 |
| | 地 | 番 | 133番1 |
| | 地 | 目 | 池沼 |
| | 地 | 積 | 217平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市南区鯉潟一丁目131番地、133番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 131番 |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 187.25平方メートル |
| | | | 2階 53.82平方メートル |



令和7年 (ケ) 第82号
令和7年10月 8日 現地調査
令和7年10月24日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区鯨瀬一丁目 1 3 1 番 池沼 5 0 9 平方メートル	宅地（一部池沼）
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区鯨瀬一丁目 1 3 3 番 1 池沼 2 1 7 平方メートル	宅地（一部池沼）
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区鯨瀬一丁目 1 3 1 番地、1 3 3 番地 1 1 3 1 番 店舗・居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 1 8 7 . 2 5 平方メートル 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル	

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）

位置・交通	<p>最寄駅JR信越本線「矢代田」駅の北西約9.7km（道路距離）に位置する。</p> <p>最寄バス停区バス「四ツ興野上」の北約100m（道路距離）に位置する。</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。</p>	
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）	<p>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</p>	<p>市街化区域 第一種住居地域 60% 200% —— ——</p>
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1、2は一体で、東側が幅員約7.3mの舗装市道に略等高接面する、間口約17.8m、奥行約37.6m、規模約700㎡のやや不整形な画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>東側が幅員約7.3mの舗装市道（建築基準法上42条1項1号）に略等高接面する。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>・物件1、2の東側部分は、物件3の敷地として使用されている。また、西側部分は隣接地（138番1、138番2）と一体で、コンクリート製の養魚池が造成されている（建物図面参照）。</p> <p>西側及び南側は住宅の敷地である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>	
特記事項	<p>・北側隣接地の138番2の所有者は本件土地所有者と同一人、138番1は本件土地所有者の祖母である。両土地は本件土地と一体で養魚場として使用されている。また、両土地と本件土地の筆界の一部は、池の中を通っていると推測される。</p> <p>・物件3の南東端及び南西端付近に電柱がある。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和 62 年 3 月 20 日新築 平成 3 年 9 月 25 日増築
	経 過 年 数	新築後約 37.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	窯業系サイディング
	内 壁	和壁、クロス等
	天 井	合板、クロス等
	床	畳、カーペット等
	設 備	――
	その他	――
床面積（現況）	1階	187.25㎡（登記面積）
	2階	53.82㎡（登記面積）
	延	241.07㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	店舗・居宅
	間 取 り	間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者及びその家族が店舗・居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階廊下の床の一部でたわみが大きく、テープで補強されている。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	26,500	0.45	509	0.50	3,030,000
2	26,500	0.45	217	0.50	1,290,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価公示 新潟南-2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 26,600 \text{円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div & & & & 26,500 \text{円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：公示等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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差 規模が大きいこと -10%

やや不整形であること -5%

土地西側部分に養魚池が造成されていること（養魚池の撤去及び埋め戻し費用等を考慮） -40%

計-55%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
-50%

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮した。

現価率は、建物の現況及び築年数等を考慮し、2%と判定した。

物件 番号	再調達原価（円/m ² ） ア	現況延床面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ≒エ
3	171,000	241.07	0.02	820,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
1	3,030,000	0.50	法定地上権	1,520,000
2	1,290,000	0.50	法定地上権	650,000

イ、敷地利用権等割合：物件3のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）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	3,030,000	-1,520,000	1.0	1.0	0.7	1,060,000
2	1,290,000	-650,000	1.0	1.0	0.7	450,000
3	820,000	+1,520,000 +650,000	1.0	1.0	0.7	2,090,000
一括価格（合計）						3,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

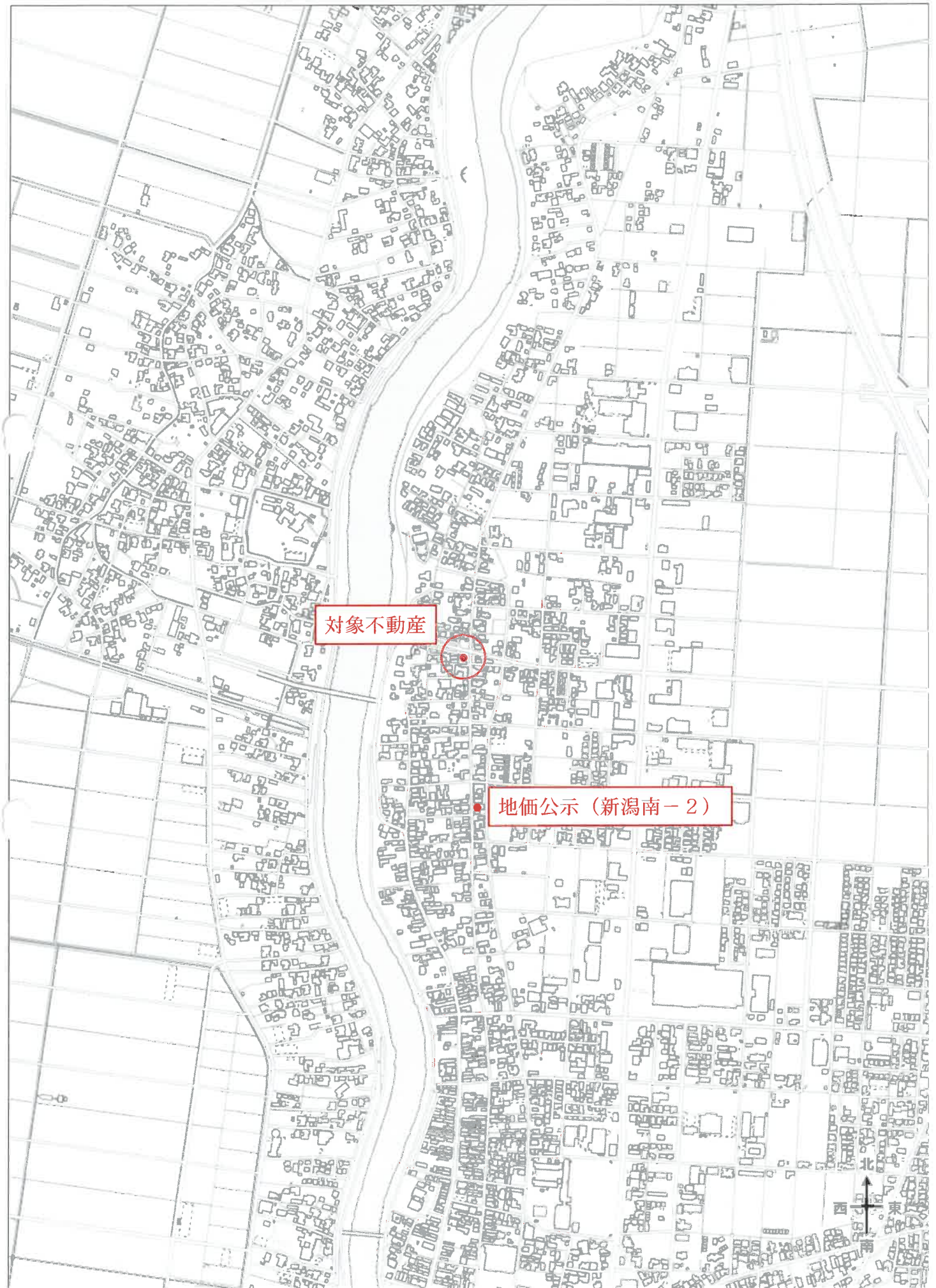
1 地価公示（新潟南－2）

所 在	新潟市南区七軒町103番1 「七軒町9－7」
価 格	26,600円/㎡
位 置	JR信越本線「矢代田」駅の北西方、道路距離約9.5km に位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	270㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西側8m市道に接面、背面道あり
用 途 指 定 等	市街化区域 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 建物図面
4. 建物間取図

以 上



127

建築物図面 (評価人加筆)
各階平面図

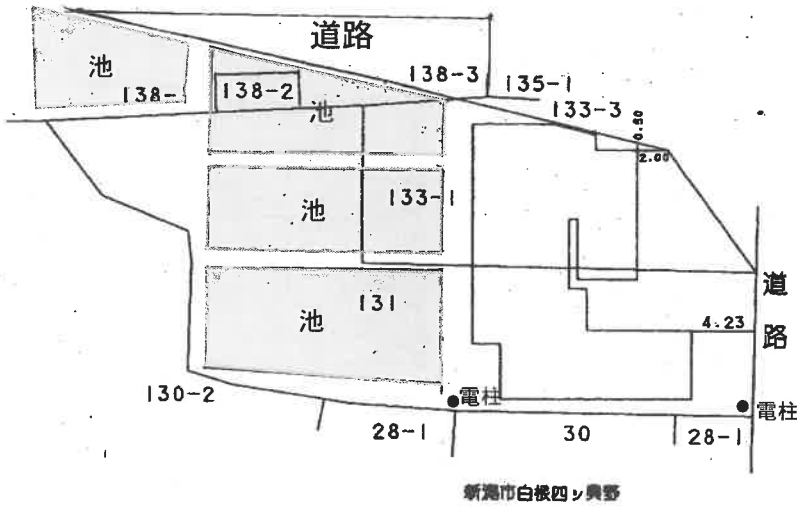
家屋番号

131

建物の所在

新潟市妙湯一丁目13番地・133番地

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更



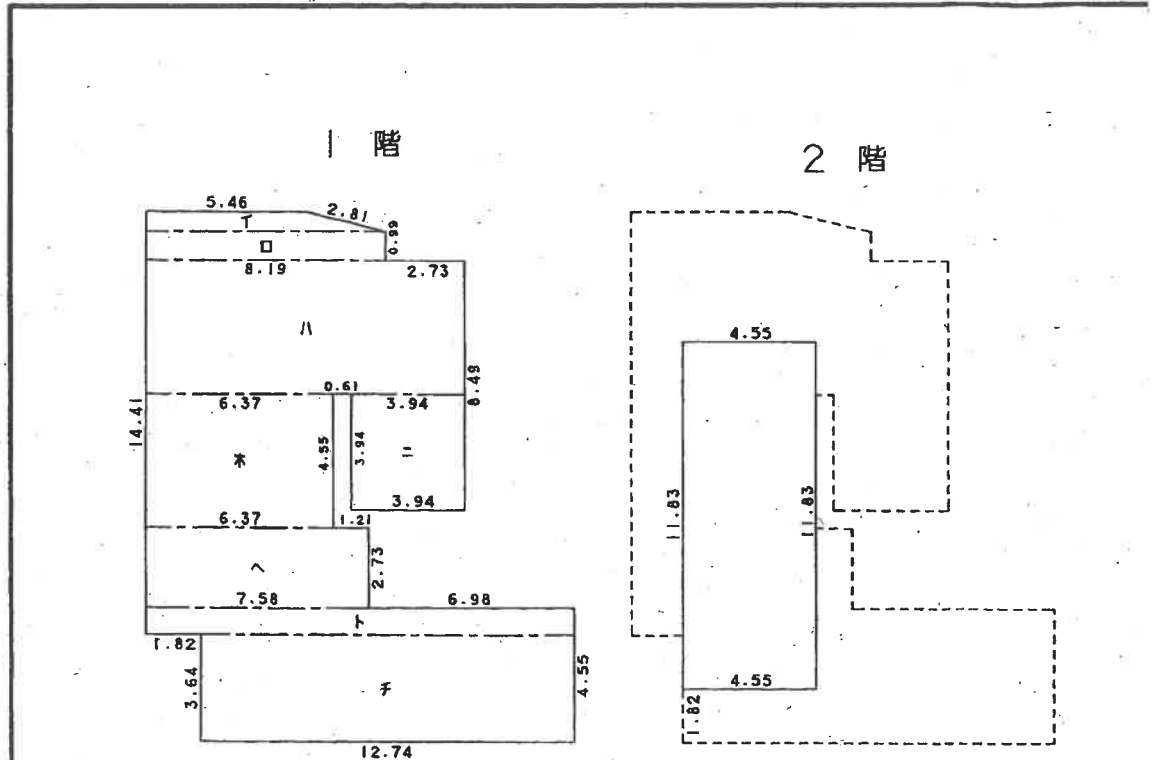
平成廿八年四月廿八日登記

申請人



縮尺

1/500



求 積 表

T	(8.19 + 5.46) × 0.68 × 1/2 =	4.6410
□	0.99 × 8.19 =	8.1081
ハ	4.55 × 10.92 =	49.6860
ニ	3.94 × 3.94 =	15.5236
ホ	4.55 × 6.37 =	28.9835
^	2.73 × 7.58 =	20.6934
ト	0.91 × 14.56 =	13.2496
子	3.64 × 12.74 =	46.3736

合 計 187.2588
床面積 187.25 ㎡

求 積 表

$$11.83 \times 4.55 = 53.8265$$

53.8265
床面積 53.82 ㎡

作成者

(平成18年12月12日作成)

縮尺

1 / 250

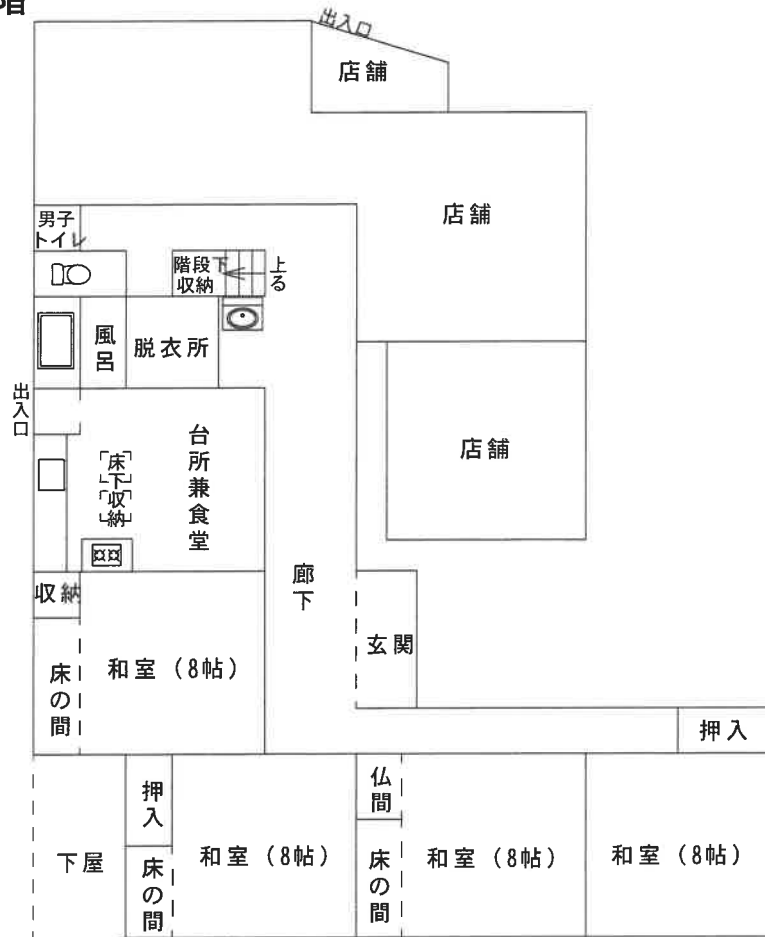
新潟県土地

間取図 (物件 3)

S=1/150



1 階



2 階



(評価人作成)