

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 8 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 31 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 18 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 9 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 7 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	5,090,000 4,072,000	一括	1,018,000	52,682	12,646
1	3,300,000				
2	1,790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区みずき野一丁目
 地 番 102 番 15
 地 目 宅地
 地 積 231.41 平方メートル

- 2 所 在 新潟市西区みずき野一丁目 102 番地 15
 家屋 番号 102 番 15
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造アルミニューム板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 120.90 平方メートル
 2 階 77.84 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 124 平方メートル
 2 階 約 86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 新潟市西区みずき野一丁目
地 番 102番15
地 目 宅地
地 積 231.41平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区みずき野一丁目102番地15
家屋 番号 102番15
種 類 居宅・車庫
構 造 木造アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 77.84平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約124平方メートル
2階 約86平方メートル





令和8年(ケ)第21号
令和8年4月30日受理
令和8年6月1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 新潟市西区みずき野一丁目
地 番 102番15
地 目 宅地
地 積 231.41平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区みずき野一丁目102番地15
家屋 番号 102番15
種 類 居宅・車庫
構 造 木造アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 77.84平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	新潟市西区みずき野1丁目2番7号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者及び建物所有（共有）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2				
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：1階 約124平方メートル 2階 約8.6平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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： 構造： 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	☒ 建物所有（共有）者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫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 <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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			{	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	☒ 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の北西角には金属標が、東角、南角及び西角にはコンクリート製の杭が、それぞれあって、隣地との境界を示していると思われる。また、上記南角と西角の間にもコンクリート製の杭があり、この杭は、物件1と隣地（地番：102番26，102番27）との境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北東側と、南側の一部には低いブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の西側にはカーポートがある。
- 4 物件2の1階車庫の北東側付近の天井に四角い開口部があり、脚立が立てかけられていて、内部に物が置かれている。
- 5 物件2の2階の、北西側、北東側及び南側の各洋室に1匹ずつ猫が飼育されている。いずれの部屋も清潔に飼育されているように見受けられた。

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

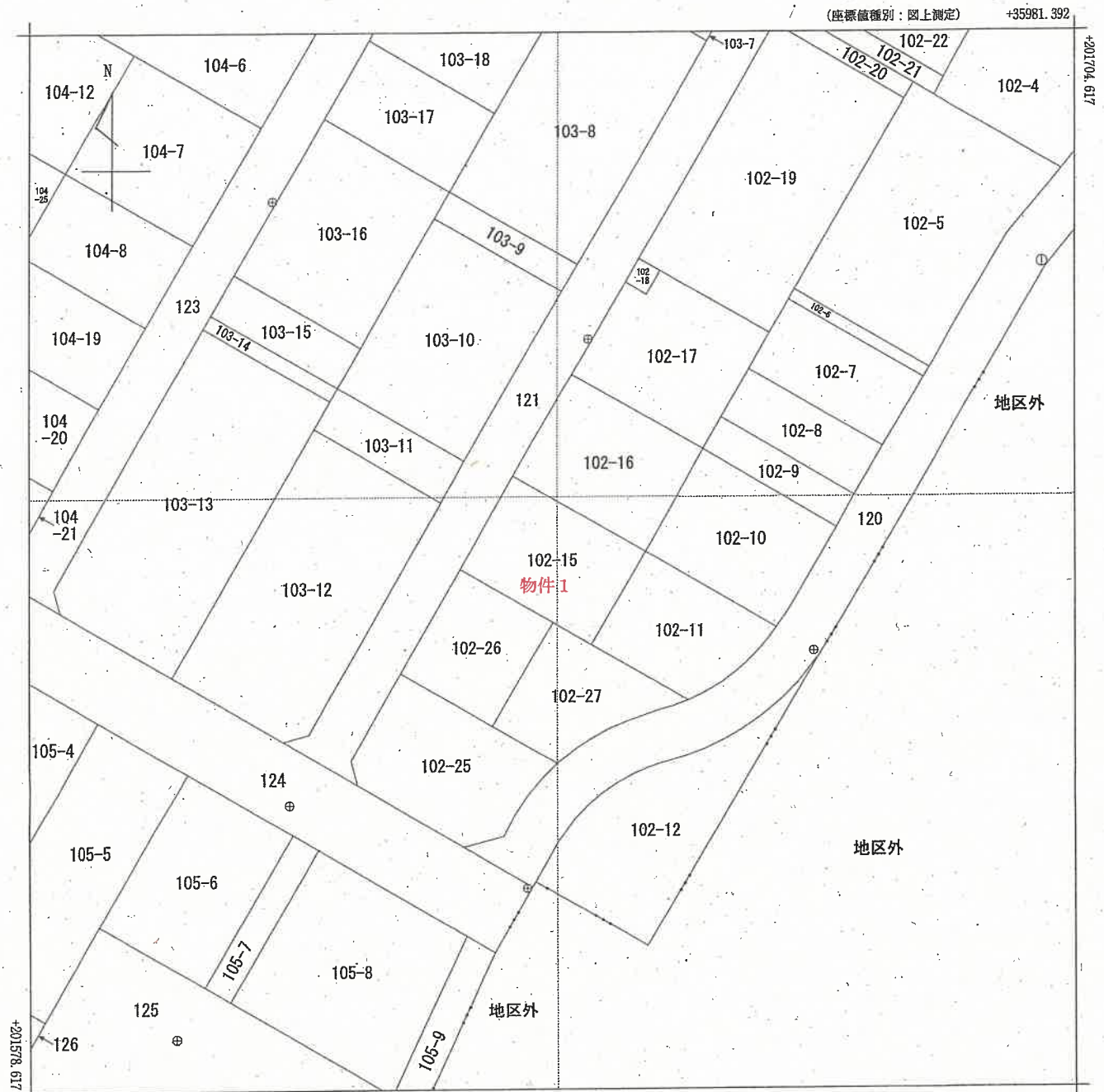
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者及び建物所有(共有)者)	1 本件建物には、私の他、建物共有者の息子B夫婦とその子らの5人で住んでいる。 2 本件建物2階に四部屋あるうちの三部屋に猫が1匹ずつ、計3匹を飼っている。 3 本件建物1階にある車庫には、Bとその子の自動車が置いてあるが、今は乗っていないようである。また、2台の自動車の間にバイクも置いてあるが、Bの子の先輩に売却したような話をしていた。 4 上記車庫の天井に穴が開いているのは、Bが物を置くために自分で開けたものである。 5 本件建物1階玄関前の風除室、2階南側にある物干場には、当初外側の窓は無かったが、後になって付けたものである。 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

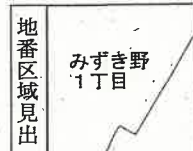
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月7日 (木) 17:17-17:31	物件所在地	Aから事情聴取等、外観写真撮影
8年5月11日 (月) : -:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明書等 申請書郵送 (返信用封筒添付)
8年5月12日 (火) 13:35-13:45	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請 (8 (ヌ) 14 と同時)
8年5月25日 (月) 13:00-13:45	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西区みずき野一丁目				地番	102番15			
出力縮尺	1/500	精度	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成10年3月2日

162160 各階平面図

建物図面

みずき野1丁目 102番15

家屋番号 300番1

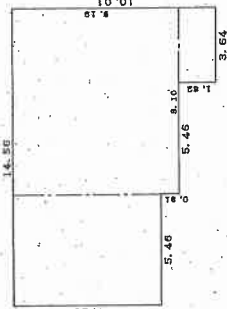
建物の所在
新潟市小見瀬屋字上浦300番1
(仮換地 新潟市小見瀬屋字上浦 街区番号 3 符号 3)

みずき野1丁目 102番15

平成19年4月1日区制施行により、

「新潟市西区」に変更

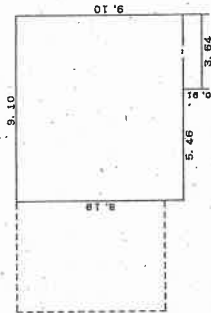
1 階



求積表

5.46 X 7.28= 39.7488
8.10 X 8.10= 74.5290
3.64 X 1.82= 6.6248
合計 120.9026
床面積 120.90㎡

2 階



求積表

9.10 X 8.10= 74.5290
3.64 X 0.91= 3.3124
合計 77.8414
床面積 77.84㎡

街区番号 3

道路

作製者

24 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

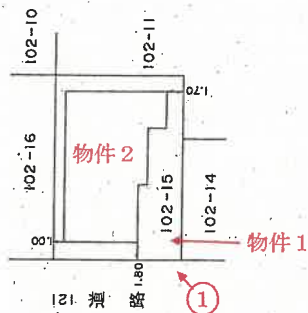
昭和 46 年 8 月 2 日登記

登記年月日：平成10年7月14日

04 51-2 51-1 各階平面図 162159

家屋番号	102番15	建物図面
建物の所在	新潟市みずき野一丁目102番地15	

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



①印は写真撮影位置、方向

作製者

(平成10年7月13日作製)

縮尺

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

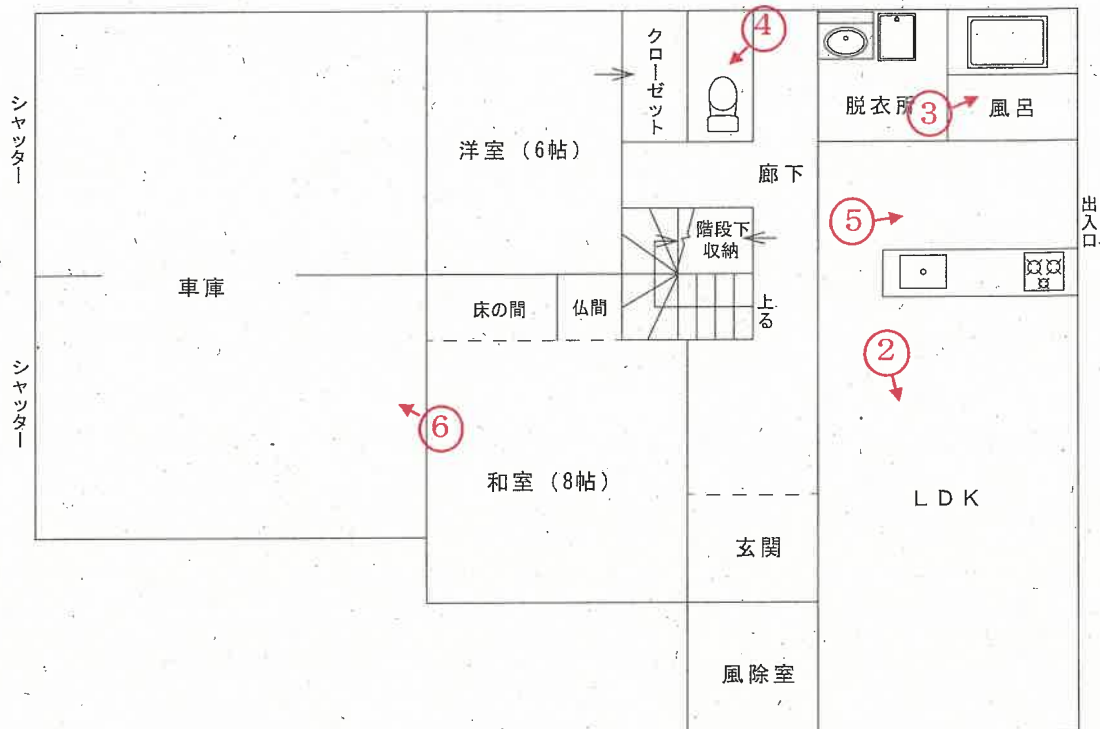
昭和・平成の年・月・日登記

間取図

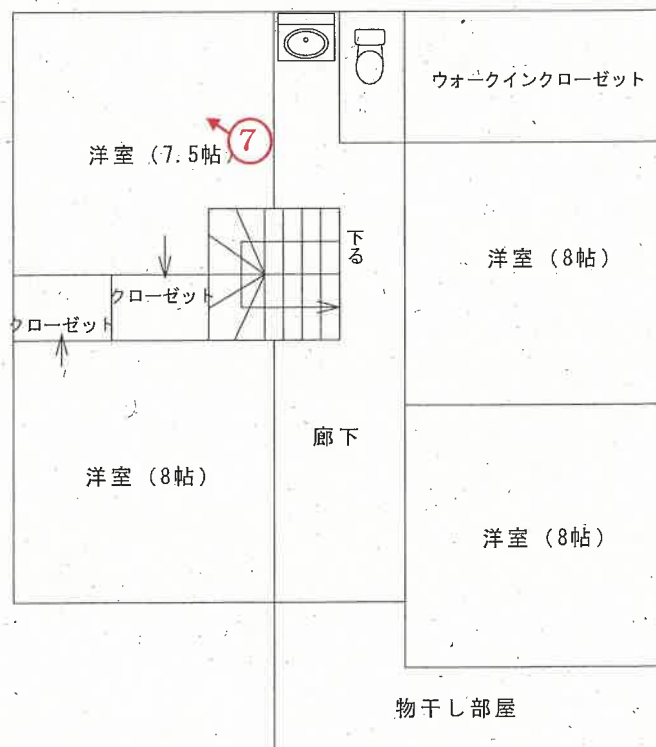
S=1/100



1階



2階



○→印は写真撮影位置、方向

(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



令和8年（ケ）第21号
令和8年5月25日 現地調査
令和8年6月 5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 5, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 5 8 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	新潟市西区みずき野一丁目	
	地 番	1 0 2 番 1 5	
	地 目	宅地	
	地 積	2 3 1. 4 1 平方メートル	
2	所 在	新潟市西区みずき野一丁目 1 0 2 番地 1 5	
	家屋番号	1 0 2 番 1 5	
	種 類	居宅・車庫	
	構 造	木造アルミニューム板葺2階建	
	床 面 積	1 階 1 2 0. 9 0 平方メートル 2 階 7 7. 8 4 平方メートル	1 階 約 124 m ² 2 階 約 86 m ²

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）

位置・交通	最寄駅 J R 越後線「越後赤塚」駅の北約 150m（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通「赤塚駅前」の北東約 150m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、J R 越後線「越後赤塚」駅に近い、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% —— 赤塚駅前地区地区計画の D 地区に該当
画地条件（規模、形状等）	物件1は、北西側が幅員約 6 m の舗装市道に等高接面する、間口約 13m、奥行約 18m、規模約 230 m² の長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	北西側が幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1は、物件2の敷地として利用されている。 隣地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	・本土地の西側にカーポートがある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成10年2月19日新築 経過年数 約28.5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 アルミニューム板葺 外壁 窯業系サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、畳等 設備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 約124㎡（概測面積） 2階 約86㎡（概測面積） 延 約210㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6LDK
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者及びその家族が居宅として使用している。
特記事項	・建物内で猫が3匹飼育されている。 ・1階風除室は、玄関先の下屋部分に囲いをつけたものである。また、2階の物干し部屋は、建築当初のベランダ部分に窓を設置したものである。 ・建物共有者の一人が、車庫の天井に穴をあけ、天井裏の一部を物置として使用している。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	25,100	1.0	231.41	0.9	5,230,000

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、地価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 新潟西蒲－2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 24,700 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \approx & 25,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件 －5％、居住環境＋3％、 計－2％

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：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
－10％

② 物件2（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。

また、物件2建物は当初の建築時期より約28.5年経過していることから、現価率を5％と判定した。

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	193,000	約210	0.05	2,030,000

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	5,230,000	0.10	敷地占有利益	520,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等について、法定地上権は成立しないが、建物が直ちには撤去されない利益を有することを勘案して、10%の敷地占有利益を認定した。

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	5,230,000	-520,000	1.0	1.0	0.7	3,300,000
2	2,030,000	+520,000	1.0	1.0	0.7	1,790,000
一括価格 (合計)						5,090,000

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

地価公示価格（新潟西蒲－2）

所 在 地	新潟市西蒲区鮎字浜道下232番7
価 格	24,700円/㎡
位 置	JR越後線「越後曽根」駅の北方、道路距離約300mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	297㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北側4m市道に接面
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	一般住宅の中に空地が見られる駅に近い住宅地域

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. 建物概測図
5. 建物間取図

以 上

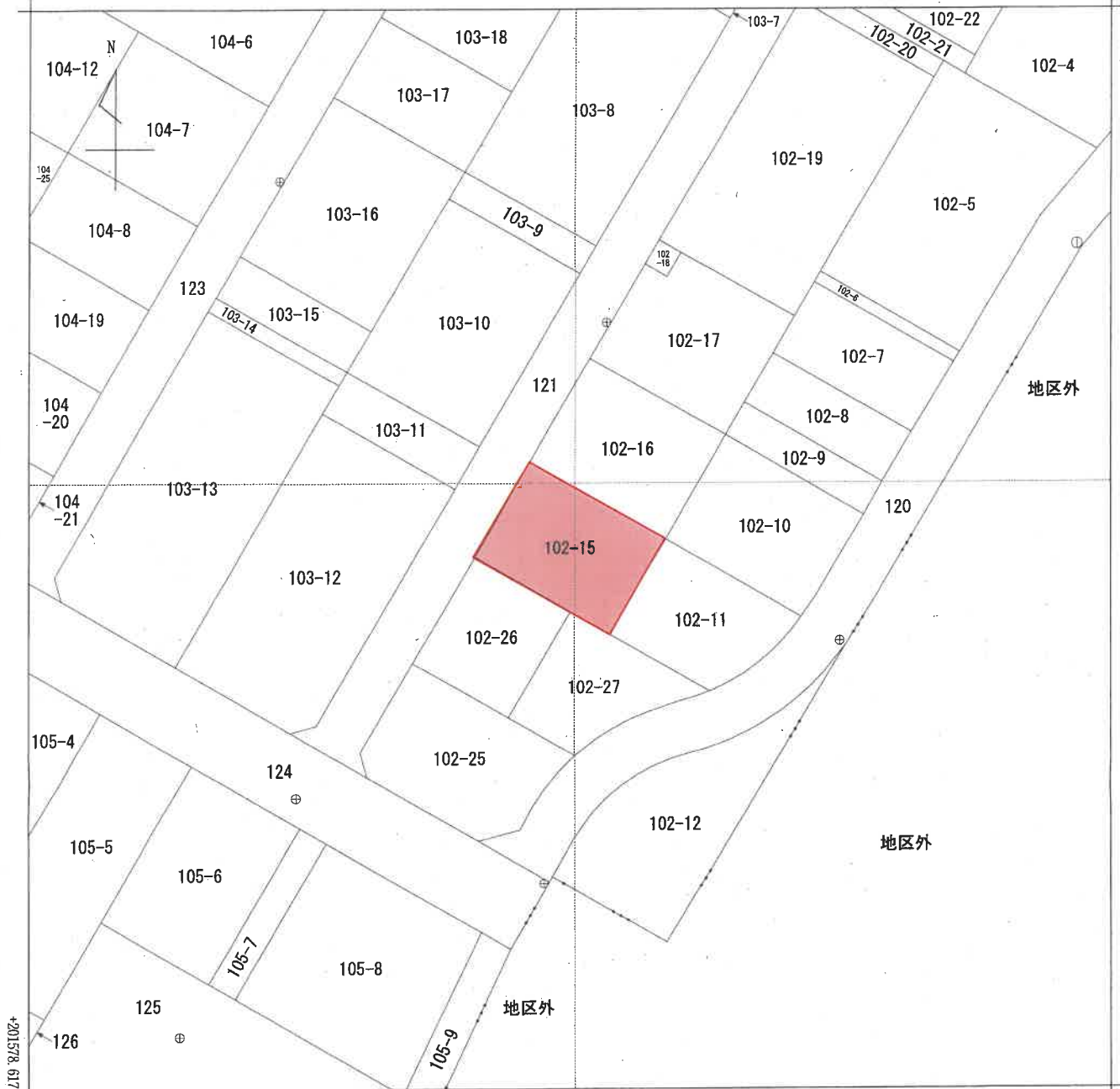




(座標値種別：図上測定)

+35981.392

+201704.617



+35856.392

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西区みずき野一丁目				地番	102番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(A3版をA4版に縮小)

162160 各階平面図

建物図面

みずき野1丁目 102番15

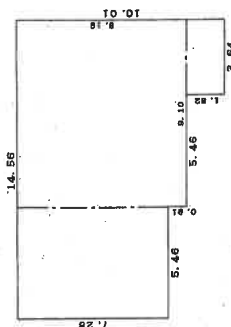
家屋番号 300番1

建物の所在

新潟市小見郷屋字上浦300番地1
(仮換地 新潟市小見郷屋字上浦 街区番号 3 符号 13)
みずき野1丁目 102番地15

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

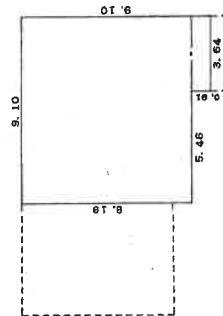
1 階



求積表

5.46 x 7.28 =	39.7488
9.10 x 8.19 =	74.5290
3.64 x 1.82 =	6.6248
合計	120.9026
床面積	120.90㎡

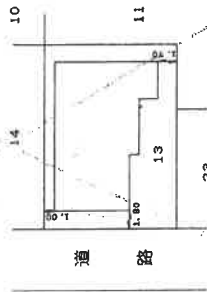
2 階



求積表

9.10 x 8.19 =	74.5290
3.64 x 0.91 =	3.3124
合計	77.8414
床面積	77.84㎡

街区番号 3



作製者

24 日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 10 年 8 月 2 日 登記

登記年月日：平成10年7月14日

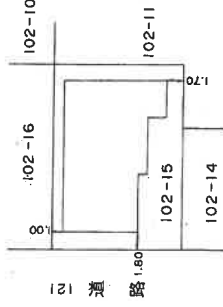
04 51-2 51-1 各階平面図 162159

建築物図面

家屋番号 102番15

建物の所在 新潟市みずき野一丁目102番地15

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



作製者

(平成10年7月13日作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成10年7月14日登記

建物概測図

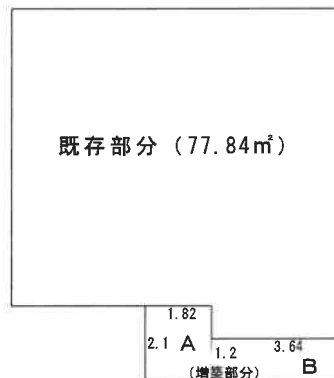
S = 1 / 2 0 0



既存部分 : 120.90㎡

増築部分 : $1.82 \times 1.82 = 3.3124\text{㎡}$

1階床面積 約124㎡



既存部分 : 77.84㎡

増築部分 A : $2.1 \times 1.82 = 3.822\text{㎡}$

増築部分 B : $1.2 \times 3.64 = 4.368\text{㎡}$

2階床面積 約86㎡

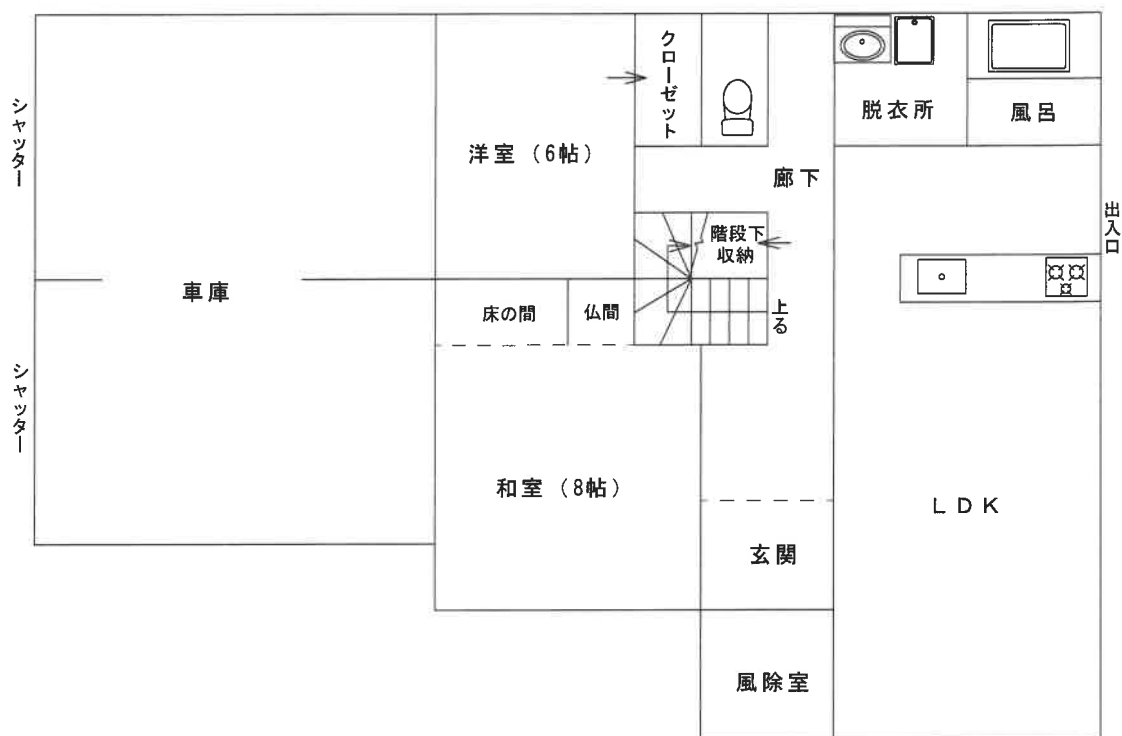
(評価人作成)

間取図

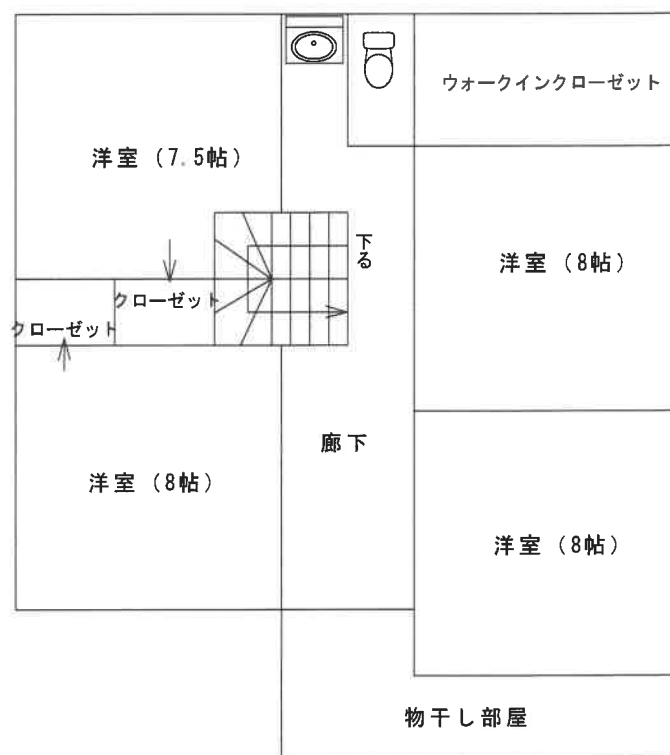
S = 1 / 1 0 0



1 階



2 階



(評価人作成)