

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	2, 590, 000 2, 072, 000	一括	518, 000	26, 493	6, 397
1	970, 000				
2	1, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 1 6 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 4 2 平方メートル
2 階 5 3 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 1 6 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 4 2 平方メートル
2 階 5 3 . 5 7 平方メートル |





令和8年(ケ)第8号
令和8年4月16日受理
令和8年5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 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 |
| | 地 番 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐中島四丁目 1 6 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 4 2 平方メートル
2階 5 3 . 5 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市西区五十嵐中島4丁目10番21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	☒ 土地所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を管理し、本土地を占有している ☐ 「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：		
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	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 ☐ ある 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の北角には頭部の赤いコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。
また、同物件の北東側から、南東側、南西側に至るまで、低いブロック塀があり（一部白いフェンスもある。）、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北側と、南東側（テラス上）にタイヤ等が放置されている。
- 3 物件2内には、亡A宛の郵便物や書類がある他、箆笥やテーブル、ベッド、本棚等の家具類、電子レンジ、扇風機等の家電類、衣類、寝具類等が残置されている。
- 4 物件2の床や壁に、汚れやクロスが剥がれ等が見られる。
- 5 物件2の2階へ階段で上がったところの天井に、屋根裏収納の開口部があり、格納されている梯子で昇降できる。同屋根裏収納内には、掃除機やカーペット、キャリーバッグ等が入れている。

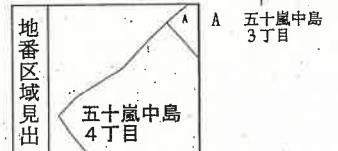
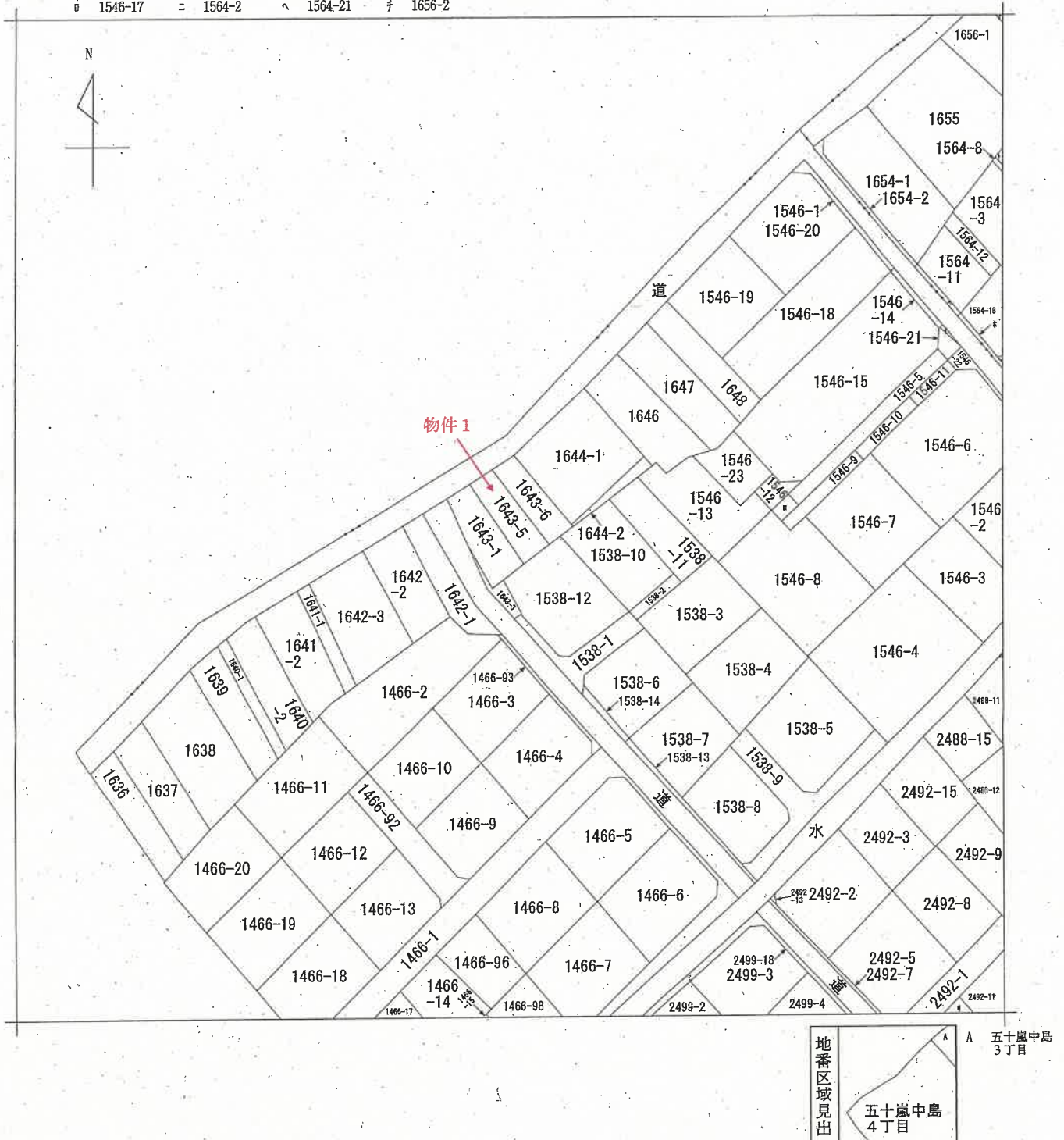
以上

(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4月17日 (金) : - :	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4月22日 (水) 13:44-13:55	物件所在地	状況確認 (不在、表札あり)、周辺聴き取り、外観写真撮影
8年4月23日 (木) 10:31-10:38	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年5月1日 (金) 14:00-14:46	物件所在地	立入調査 (B 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8年5月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させる予定であったが、技術者が到着しなかったため、建物周辺を確認したところ、1階の掃き出し窓が施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて、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

イ 1546-16 ハ 2488-7 ホ 1564-20 ト 1564-9 リ 2470-4
 ロ 1546-17 ニ 1564-2 ヘ 1564-21 チ 1656-2



請求部	所在	新潟市西区五十嵐中島四丁目				地番	1643番5			
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	明治27年6月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成5年12月14日

109019

各階平面図

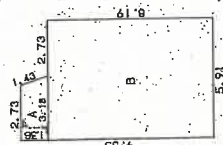
家屋番号 1643番5

建物図面

建物の所在

新潟市五十嵐中區四丁目1643番地5

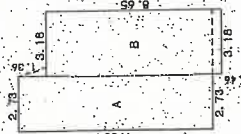
1 階



求積表

A (2.73 + 3.18) X 1.36 X 1/2 = 4.0188
B 8.19 X 5.91 = 48.4029
合計 52.4217
床面積 52.42㎡

2 階



求積表

A 9.55 X 2.73 = 26.0715
B 8.65 X 3.18 = 27.5070
合計 53.5785
床面積 53.57㎡

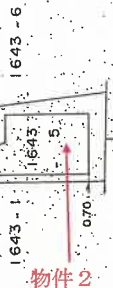
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



物件1

①

道路



印は写真撮影位置、方向

作製者

平成5年12月13日(作製)

縮尺 1/250

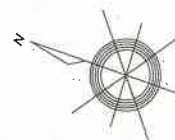
申請人

縮尺 1/500

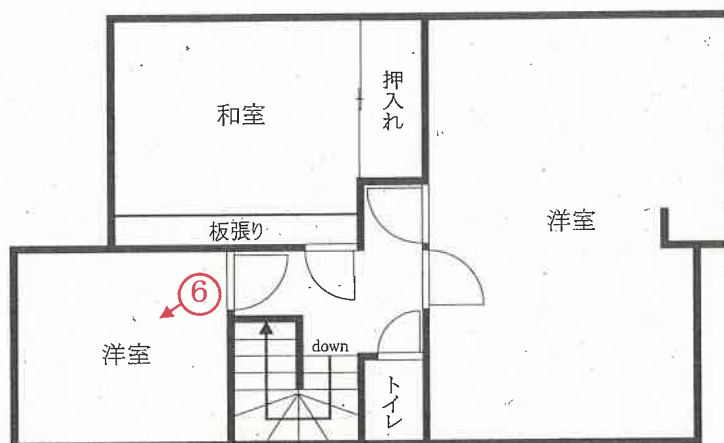
昭和55年12月14日登記

主である建物

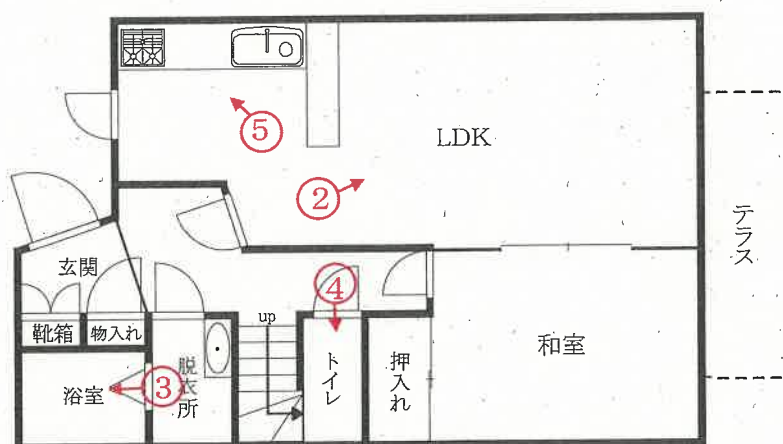
間取図
S1/100



2階



1階



○→ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写真
1

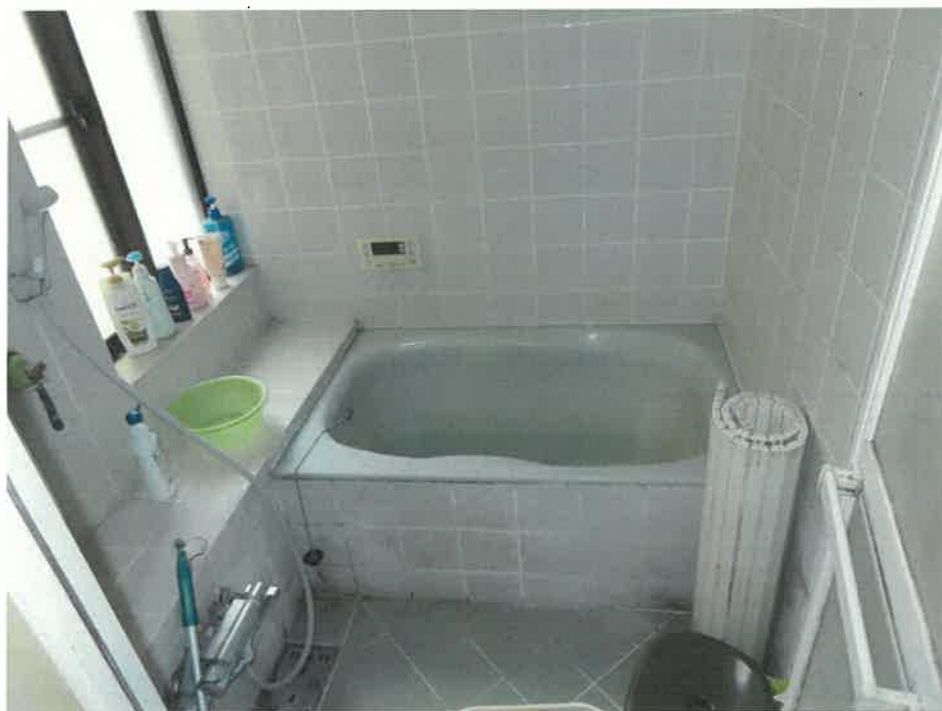


写真
2



写真

3



写真

4



写 真

5



写 真

6



令和8年 (ケ) 第 8 号
令和8年 5月 1日 現地調査
令和8年 5月 14日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 田 光 市

第1. 評価額

一括価格	
金 2,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 970,000 円
物件 2	金 1,620,000 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 の建物の敷地利用権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、引き渡しを受けるために法定の手続き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	新潟市西区五十嵐中島四丁目 1643 番 5 宅地 115.73 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区五十嵐中島四丁目 1643 番地 5 1643 番 5 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 52.42 m ² 2 階 53.57 m ²	
特 記 事 項			

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	JR越後線「内野西が丘」駅 北西方向道路距離約 1.1km。 五十嵐中島バス停 北西方向道路距離約 500m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ街路条件にやや劣る既成住宅地域。	
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 種低層住居専用地域 50% 100% — 絶対高さ制限 10m
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	物件 1 は、北西方間口約 6.8m、奥行約 15m。ほぼ長方形の中間画地。前面 市道に等高に接道。	
接 面 道 路	北西側は、舗装市道(西南 2-98 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、 現況幅員約 4.3m。	
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 の建物の敷地として利用されている。 物件 1 の東、西側は戸建住宅、南側は戸建住宅、駐車場として利用され、北 側は空地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	物件 1 の北西付近に浄化槽がある。水道の検針票から浄化槽を使用してい ると推定される。 物件 1 北角には、頭部の赤いコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示し ていると思われる。同物件の北東側から、南東側、南西側に至るまで低いブ ロック塀(一部白いフェンス)があり、隣地との境界を示していると思われる。 物件 1 の北側とテラスには古タイヤ等が放置されている。	

2 対象建物の概況及び利用状況等(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) 平成 5 年 12 月 13 日新築 経 過 年 数 約 32.5 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス、天井板等 床 フローリング、畳等 設 備 洋式トイレ(1階)、和式トイレ(2 階) その他 屋根裏収納庫
床面積(現況)	1 階約 52.42 m ² 、2 階 53.57 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、かなりの傷みが認められる。 内壁、床については、総じて経年劣化程度の傷みや汚れ等が認められる。 1 階リビングには、家財道具等のほか物品等は多くはないが散乱している。 一部フローリングの傷みが目立つ。キッチンには家電製品のほかシンクには食器があり、ガスコンロ周りは汚れが目立つ。和室には、家財道具のほか簡易的な祭壇が置かれ、衣類がある程度である。 2 階北側の洋室には、ハンガーラック、炬燵、ベッドの部品がある程度である。南側の洋室には、ベッド、家財道具等のほか物品等は多くはないが散乱している。和室には、寝具、箆笥、本棚等がある。2 階へ階段で上がった所の天井には、屋根裏収納庫があり、掃除機やカーペット、キャリーバッグ等が保管されている。 テラスの床は、かなり傷みが認められる。 保守管理の状態は、やや劣ると判定。
建物の利用状況	空き家。
特 記 事 項	

第 5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 1(土地)

物件 1 については、更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	29,400	×1.00	×115.73	×0.9	≒ 3,060,000

ア 標準画地価格(地価調査から規準)

地価調査 西(県)-1

標準価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 29,400 \text{ 円/㎡}$

◇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: 標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差: 街路条件、交通接近条件、環境条件等に優れるので+13%と判定。

イ 個 別 格 差: 必要なし。

ウ 地 積: 登記面積を採用。

エ 建付減価補正率: 建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△10%と判定。

② 物件 2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	200,000	×105.99	×0.03	= 640,000

ウ 現価率

・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 32.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 50%、
 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 32.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\div 0.03 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件 2 の建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,060,000	×0.55	法定地上権	≒ 1,680,000

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,060,000	－1,680,000	－	1.0	0.7	970,000
2	640,000	1,680,000	－	1.0	0.7	1,620,000
一括価格(合計)						2,590,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

オ 競売市場修正率: 前記第 2 (評価の条件) の 1 の通り。

第 6. 参考価格資料

1 地価調査価格(西(県)-1)

所 在:新潟市西区五十嵐中島 4 丁目 2703 番 19

「五十嵐中島 4-6-26」

価 格:33,100 円/㎡

位 置:JR越後線内野西が丘駅北西方 750m

価格時点:令和 7 年 7 月 1 日

地 積:225 ㎡

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:北東側 6m市道

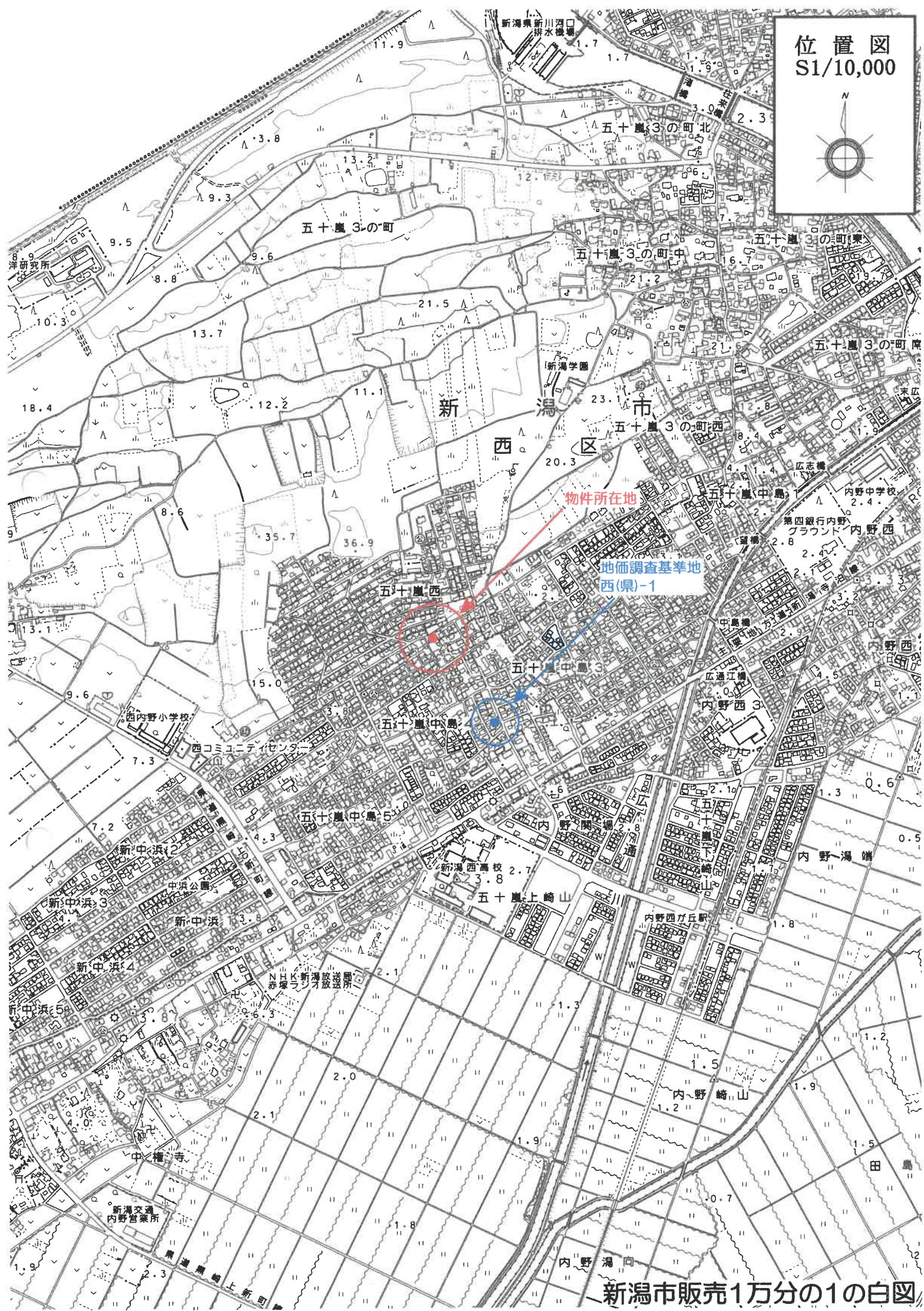
用途指定等:第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要:中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。

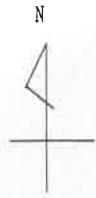
第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上



イ 1546-16 ハ 2488-7 ホ 1564-20 ヘ 1564-9 ニ 2470-4
ロ 1546-17 ヒ 1564-2 ヘ 1564-21 テ 1656-2



物件1

(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。

地番
区域見出

五十嵐中島
4丁目

五十嵐中島
3丁目

請求部分		所在 新潟市西区五十嵐中島四丁目				地番 1643番5			
出力縮 1/600		精度区分		座標系又は記号		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 明治27年6月、				備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局管轄)

令和8年1月30日

福岡法務局

地図整理番号：M81852

登記官

登記年月日：平成5年6月10日

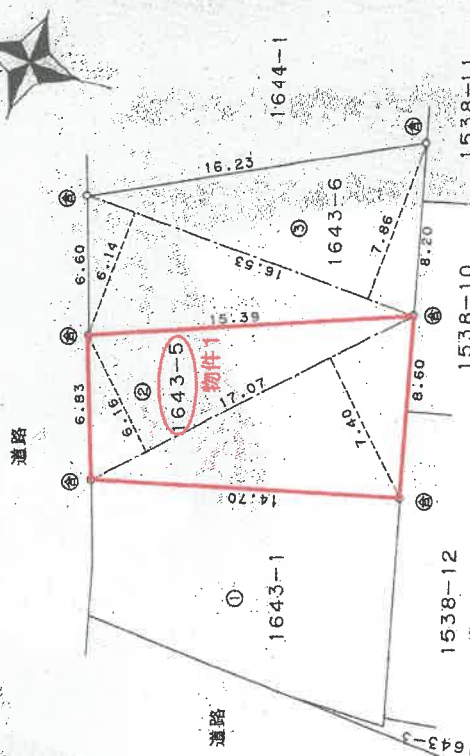
565671

前 1643-1 後 1643-2
地 番 1643-5-6

地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市五十嵐中島4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 表

物件1	② 1643-5
	$17.07 \times (7.40 + 6.16) \div 2 = 115.7346\text{㎡}$
③ 1643-6	
	$16.53 \times (6.14 + 7.86) \div 2 = 115.7100\text{㎡}$
① 1643-1	
	$357.3009 - 231.4446 = 125.8563\text{㎡}$

④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭・⑧土留の角・⑨刻印

(平成5年5月29日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和・平成 5年 6月10日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局管轄)
令和8年1月30日 福岡法務局

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方法律局管轄)
令和8年1月30日 福岡法律局

令和8年1月30日

令和8年1月30日

福岡法務局

登錄加

地図整理番号：M81854

A3版をA4版に縮小

昭和五年十二月十四日登記

109019

各階平面圖

面
图
物
建

1643番5

晏居

[illegible]

建物の所在

三



求積表

$$\begin{array}{rcl} \text{A: } (2.73 + 3.18) \times 1.36 \times 1/2 & = & 4.0188 \\ \text{B: } 8.19 \times 5.91 & = & 48.4029 \end{array}$$

合計	52.4217
床面積	52.42 m ²

2

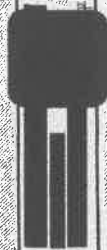


表 2

A	9.55	X	2.73	=	26.0715
B	8.65	X	3.18	=	27.5070
合計					53.5785

床面積 53.57 m²

作者



昭和45年12月13日(作製)

尺蠖

...and

申請人

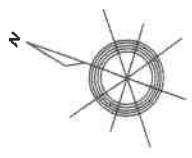
縮尺

500

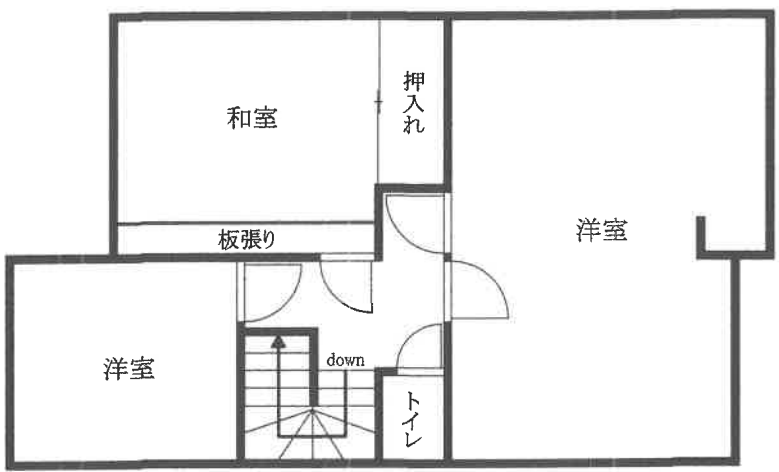
昭和五年十二月十四日登記

主である建物

間取図
S1/100



2階



1階

