

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 7 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 8 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 3 1 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 8 日 午前 9 時 3 0 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 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 7 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)
1～3	720,000 576,000	一括	144,000	24,604	0
1	10,000				
2	320,000				
3	390,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
 地 番 2 2 1 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 6 平方メートル
 持分 3 0 分の 6

- 2 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
 地 番 2 2 1 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 3 . 7 3 平方メートル

- 3 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ 2 2 1 6 番地 2
 家屋 番号 2 2 1 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 約 4 9 . 3 7 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 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1】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する者らが通路として使用し、占有している。

【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

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 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
地 番 2 2 1 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 6 平方メートル

持分 3 0 分の 6

- 2 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
地 番 2 2 1 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 7 3 平方メートル

- 3 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ 2 2 1 6 番地 2
家屋 番号 2 2 1 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 約 4 9 . 3 7 平方メートル





令和8年(ケ)第9号
令和8年4月17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 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
地 番 2 2 1 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 6 平方メートル

持分30分の6

2 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ
地 番 2 2 1 6 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 7 3 平方メートル

3 所 在 新潟市西蒲区松野尾字月サキ 2 2 1 6 番地 2
家屋 番号 2 2 1 6 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 4 6 . 3 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	(住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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(共有)者ら ☐ その他の者 物件2については上記の者らが同土地に下記建物を所有し、同1については上記の者ら及び同1共有者らが通路として使用し、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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 61.27平方メートル 2階約49.37平方メートル		
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(共有)者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を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 ☐ 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は北側及び西側道路の一部として使用され、同2は同3の敷地となっている。
- 2 物件2の北東角には樹脂製の杭が、北西角の隅切りになっている角の両側にはコンクリート製の杭が、それぞれブロック塀に組み込まれた形であって、隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件2の西側（門柱間を除く。）から、北側、東側及び南側にかけて、低いブロック塀とフェンスがあり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件3の外壁は、南側と東側が傷んだままの状態になっている。
- 5 物件3内の天井や壁のクロスは、全体的に黄ばんだ状態になっていて、所々に亀裂や剥がれも見られる。
- 6 物件3のリビングダイニングの壁に穴が開いていて、上から紙を貼って養生している箇所がある。

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

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)	1 本件建物には、私と息子のB、私の母の3人で住んでいる。 2 本件建物2階の北東側洋室は、亡夫Cが自分で壁クロスを貼り替えようとして、以前のクロスを全面剥がしたが、剥がれたままの状態に現在に至っている。 3 本件建物の外壁は、北側と西側は修繕してあるが、南側と東側は以前の傷んだ外壁のままになっている。 4 本件建物の1階脱衣室内の洗面台が水漏れしたことがあり、付近の床板も貼り替えたりした。 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

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22日 (水) 14:18-14:30	物件所在地	居住確認 (表札あり)、Aから事情聴取等、外観写真撮影
8年4月22日 (水) 15:14-15:27	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年4月24日 (金) 8:40-8:54	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
8年5月15日 (金) 13:50-14:25	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



地番区域見出し
松野尾

請求部	所在	新潟市西蒲区松野尾字月サキ				地番	2216番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成16年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：平成6年5月31日

274195 各階平面図

家屋番号 2218-2

建物 建物の図

建物の所在 西宮市西蒲区大字松野尾赤月サキ2218番地2
新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

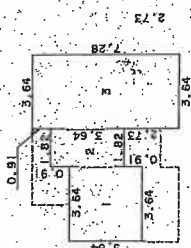
1 階



求積表

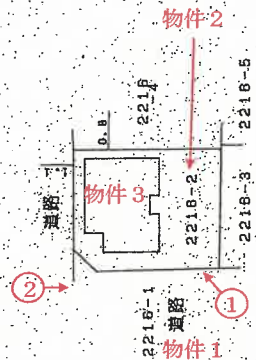
1	5.46	X	1.82	=	9.9372
2	7.28	X	1.82	=	13.2496
3	6.37	X	1.82	=	11.5934
4	7.28	X	3.64	=	26.4992
合計					61.2794
床面積					61.27 ㎡

2 階



求積表

1	3.64	X	3.64	=	13.2496
2	3.64	X	1.82	=	6.6248
3	7.28	X	3.64	=	26.4992
合計					46.3736
床面積					46.37 ㎡



印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

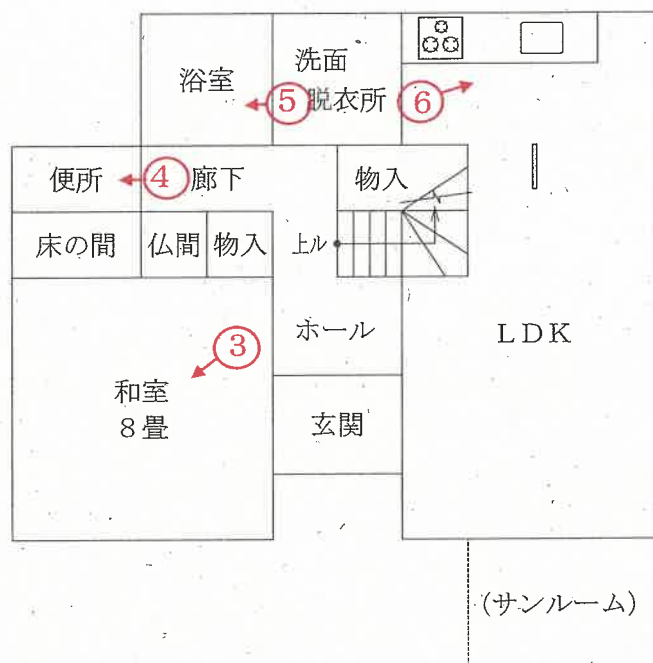
昭和6年5月31日登記

概略間取図

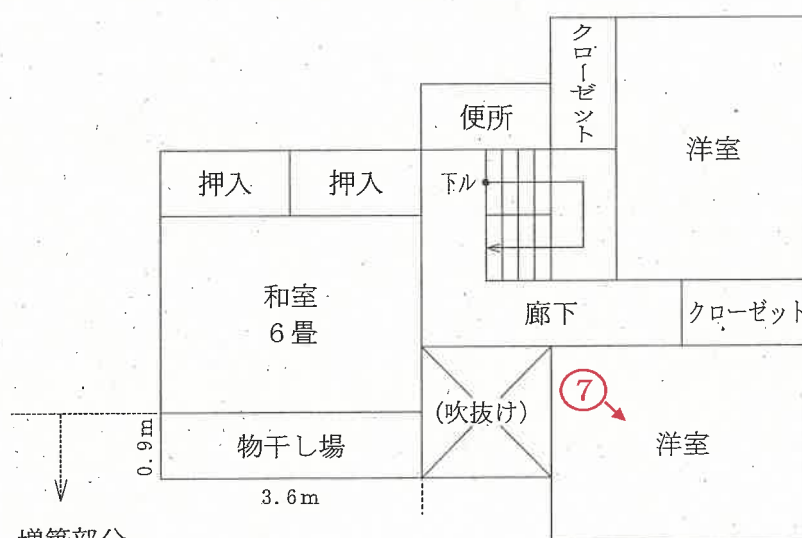
(S ≒ 1 : 100)



1階



2階



増築部分

概測面積 $0.9\text{m} \times 3.6\text{m} = 3.24\text{m}^2 \approx 3\text{m}^2$

○ → 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 9 号
令和 8 年 5 月 15 日 現地調査
令和 8 年 5 月 20 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 720,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 10,000 円
2(土地)	金 320,000 円
3(建物)	金 390,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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2土地の内訳価格は物件3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3建物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。

したがって、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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	新潟市西蒲区松野尾字月サキ 2216番1 公衆用道路 106平方メートル 30分の6	・同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区松野尾字月サキ 2216番2 宅地 163.73平方メートル	・同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区松野尾字月サキ2216番地2 2216番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 61.27平方メートル 2階 46.37平方メートル	・増築部分(約3㎡)が 存し、2階床面積は 49.37㎡である。 ・他は同左
番号	特 記 事 項		
	特に無し		

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(土地)

位 置 ・ 環 境	JR越後線「越後赤塚」駅の南西方、道路距離にして約3.2kmに位置し、ウエスト観光バス「大原神社前」バス停まで約500mである。
付近の状況	近隣地域は、新潟市西蒲区の北東方に存する松野尾地区内の既成住宅地域である。地域内は狭幅員のやや雑然とした画地が多く、中心部やスーパー等の利便施設等に遠いことから、生活利便性は劣る地域である。
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則)	都市計画区分 市街化調整区域 用途地域 無し 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 既存集落区域内
画 地 条 件	物件2土地は、北側及び西側が接道する、間口約10m、奥行約14mの長方形の角地で、地勢は平坦、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接 面 道 路	物件2土地は、北側が幅員約4mの市道に、西側が物件1土地を含む幅員約4.2mの道路にそれぞれ接道している。(北側は建築基準法第42条1項1号道路であるが、西側は建築基準法上の道路ではない)
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されており、物件1土地は道路に供されている。 隣接地は、東側及び南側が戸建住宅地であるほかは、ほぼ農地となっている。
供給処理施設	上水道 有り ガス 有り 下水道 無し
特 記 事 項	物件1土地の一部(4m部分)のみが位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)に指定されている。

2 建物の概況及び利用状況

物件3(建物)

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(登記上) 平成5年4月23日新築 経 過 年 数 約33年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング貼り 天 井 クロス、合板等 内 壁 クロス、砂壁等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 61.27㎡ (登記面積)、2階 49.37㎡ (概測面積)、延べ 110.64㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	著しく劣る(下記特記事項参照)
建物の利用状態	共有者等が、居宅として利用している。
特 記 事 項	北側及び西側の外壁は10年ほど前に張り替えを行ったとのことであるが、未施工の東側及び南側の外壁は傷みが激しい。 全体的にクロスの剥がれや汚れが目立ち、1階リビングの壁に2か所穴が開いている。また、2階北側の洋室のクロスが全て剥がされており、クローゼットの扉が壊れている。 洗面脱衣所やキッチン部分の床が傷んでおり、洗面台の底が落ちたとのことである。

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る。ただし物件1については道路に供されていることから、備忘価格とした。

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	—	—	106	—	10,000
2	9,200	1.02	163.73	0.5	770,000
計			269.73		780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西(公)－24」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 9,510 \text{ 円/㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \div & & & & & & & & 9,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 接近条件、環境条件等を考慮 +3

イ 個別格差 : 角地 +2

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数や維持管理の状態等を考慮▲0.5

② 物件3（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を考慮した上、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、建築価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	151,000	110.64	1.5	250,000

ウ 現価率

物件3 経過年数 約33年、経済的残存耐用年数 0年、観察減価率 70%、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 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 0年 / (経過年数 33年 + 経済的残存耐用年数 0年) } } × (1 - 観察減価率70%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2土地について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、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
2	770,000	0.4	法定地上権	310,000
計				310,000

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	10,000	—		1.0	0.7	10,000
2	770,000	— 310,000		1.0	0.7	320,000
3	250,000	+ 310,000		1.0	0.7	390,000
一括価格 (合計)						720,000

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 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.3

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「新潟西(公)－24」

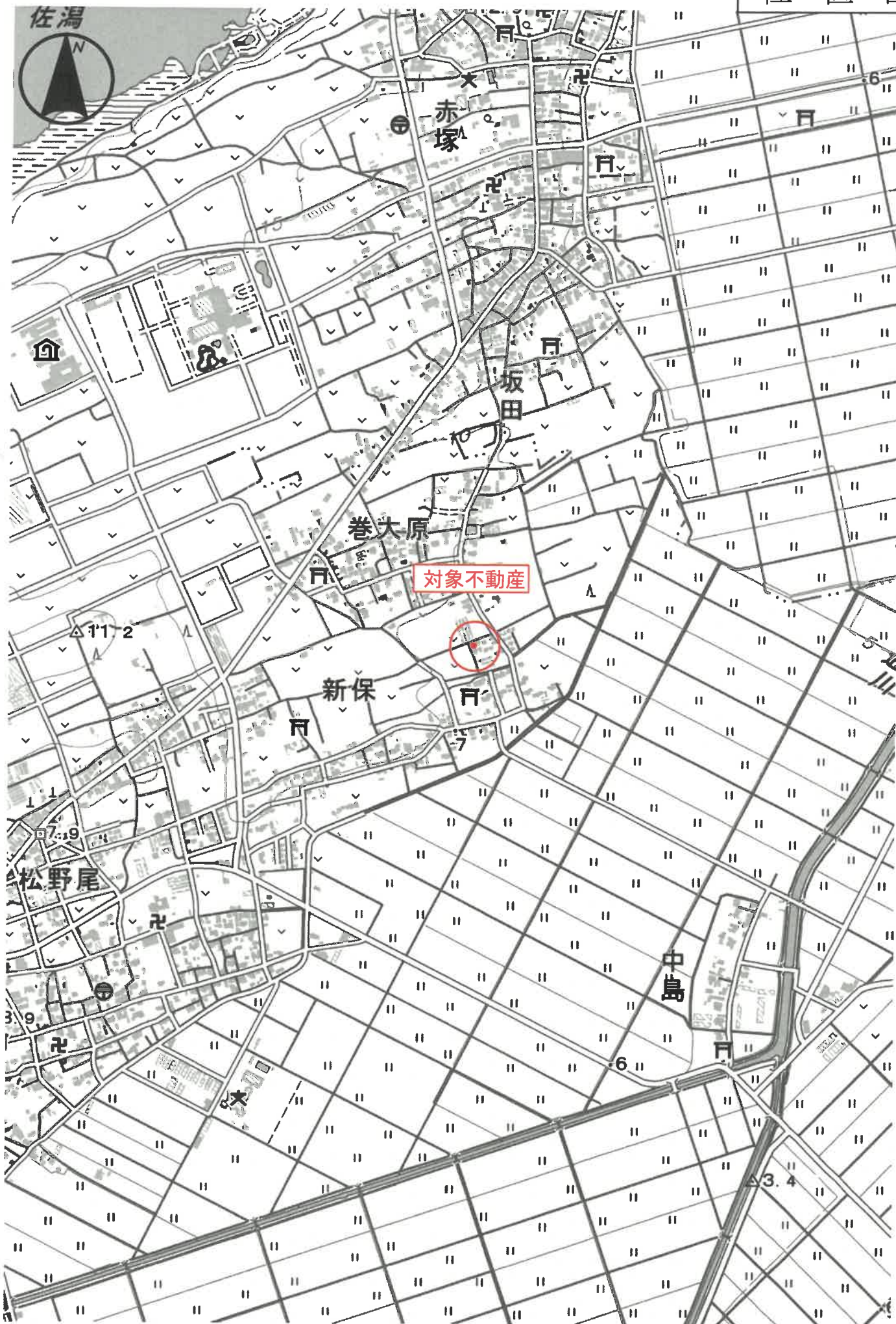
所 在 : 新潟市西区神山字屋敷添126番5外
価 格 : 9,510円/㎡
位 置 : JR越後線「越後赤塚」駅まで道路距離約3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 612㎡
供給処理施設 : 水道
街 路 条 件 : 南東側約4.5mの舗装市道に接面
用途指定等 : 市街化調整区域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

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 概略間取図

以上

位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000



登記年月日：平成6年5月31日

建物図面・各階平面図写

274185 各階平面図

2218-2

建物 標準図面

新潟県新潟市西蒲区大工松野尾手月サキ2218番地2

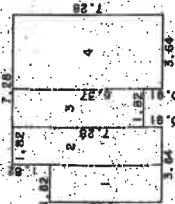
建物の所在

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

1 階

求積表

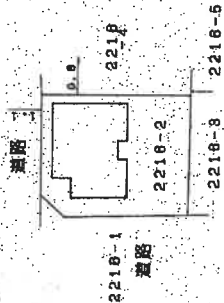
1	5.46	X	1.82	=	9.9372
2	7.28	X	1.82	=	13.2496
3	6.37	X	1.82	=	11.5934
4	7.28	X	3.64	=	26.4992
合 計					61.2794
床面積					61.27 m ²



2 階

求積表

1	3.64	X	3.64	=	13.2496
2	3.64	X	1.82	=	6.6248
3	7.28	X	3.64	=	26.4992
合 計					46.3736
床面積					46.37 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

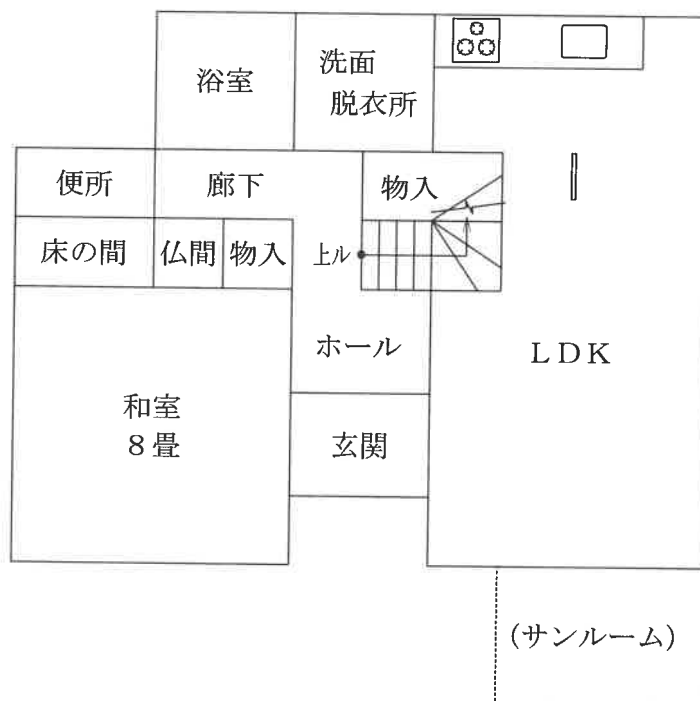
昭和・平成6年5月31日登記

概略間取図

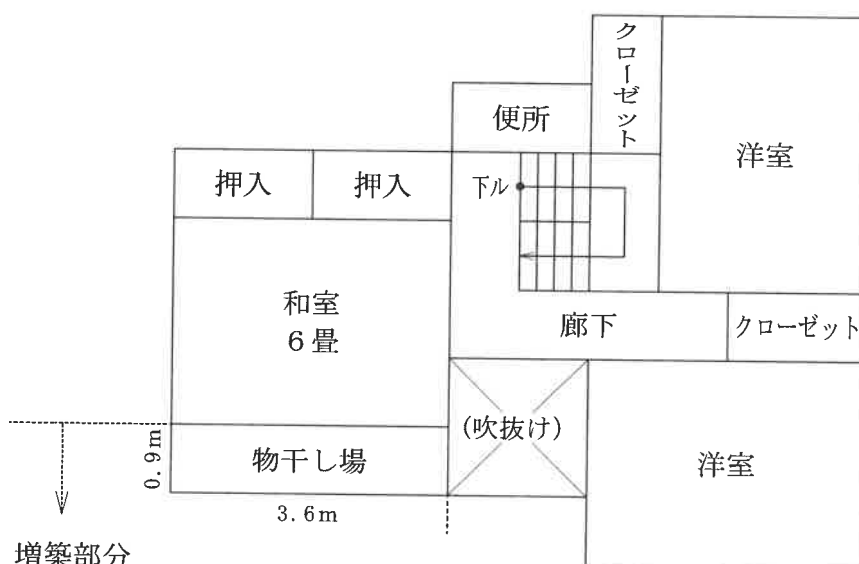
(S ≒ 1 : 100)



1階



2階



増築部分

概測面積 $0.9\text{m} \times 3.6\text{m} = 3.24\text{m}^2 \approx 3\text{m}^2$