

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 5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10月19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10月 7日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9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 8月21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 新潟市西蒲区曾根字大田
 地 番 1 4 8 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 1 8 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 2
 家屋 番号 1 4 8 1 番 2
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 7 . 4 4 平方メートル
 2 階 1 3 2 . 3 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 約 1 3 6 平方メートル
 2 階 1 3 2 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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 新潟市西蒲区曾根字大田
 地 番 1 4 8 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 1 8. 4 4 平方メートル

- 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 2
 家屋 番号 1 4 8 1 番 2
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 7. 4 4 平方メートル
 2 階 1 3 2. 3 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 約 1 3 6 平方メートル
 2 階 1 3 2. 3 1 平方メートル





令和8年(ケ)第23号
令和8年5月15日受理
令和8年6月18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 新潟市西蒲区曾根字大田
地 番 1481番2
地 目 宅地
地 積 318.44平方メートル
- 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田1481番地2
家屋 番号 1481番2
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 137.44平方メートル
2階 132.31平方メートル



(土地・建物用)

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		
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 □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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 店舗・居宅 □構造: ■床面積: 1階 約136平方メートル 2階 132.31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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅(空き家)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の南東側には低いブロック塀が、南西側には細いU字溝が、北西側にはフェンスが、それぞれあって隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、同物件の北側には水路があり、同水路上の一部にコンクリート製の乗入が掛けられている。同乗入について、評価人が、同所水路を管轄する西蒲原土地改良区に照会したところ、同乗入については把握しておらず、本来であれば相当額の施設使用料を負担する必要があるとのことであり、買受人は同所水路について使用許可の申請を求められる可能性がある。
- 2 物件2の1階には、育苗用の棚、事務機器、什器類、商品見本、洗濯機、ファンヒーター、廃材等のゴミ類等が残置されている。また、同1階の南東側の壁には太陽光発電システムのパワーコンディショナが設置されている。
- 3 物件2の2階には、和室内に畳が積まれていたり、机や椅子、テーブル、マットレス、冷蔵庫、テレビ、学校の道具類、雑貨類等が残置されている。また、一部の壁にネジを外したような穴が多数あいている。

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5月18日 (月) 14:44-14:53	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請 (8 (ケ) 37 と同時)
8年5月19日 (火) 14:06-14:14	物件所在地	状況確認、概測、外観写真撮影
8年5月19日 (火) 14:31-14:42	新潟市資産税課資産税 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 (ケ) 37 と同時)
8年6月5日 (金) 9:50-11:03	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8年6月5日
目的物件は不在だが施錠されていなかったため、立会人Aを立ち会わせ、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。

☐

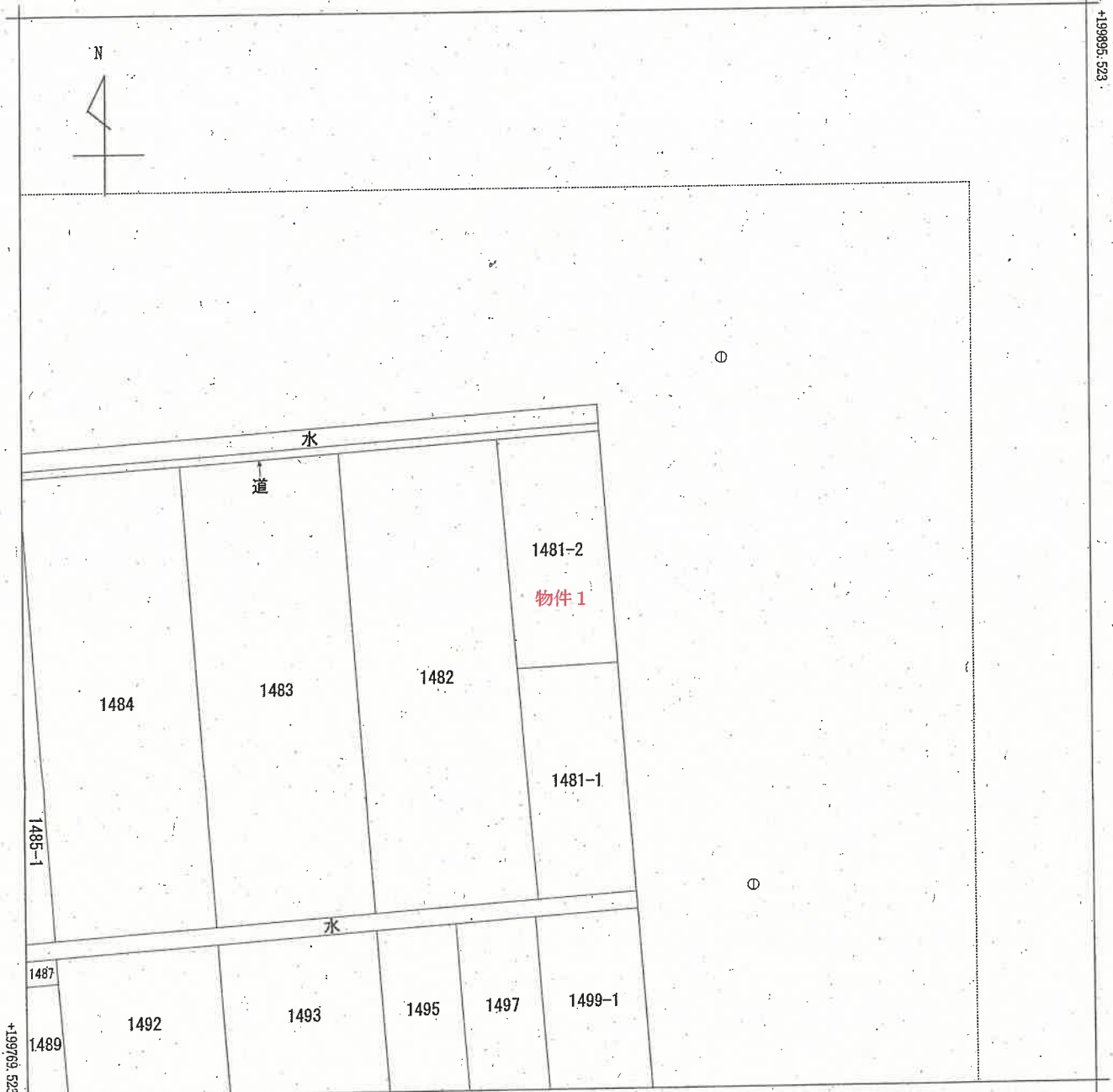
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方方法務局備付図面 A 3をA 4に縮小

(座標値種別：測量成果)

+37289.851

+199895.523



+37164.851 (座標値種別：測量成果)

(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	新潟市西蒲区曽根字大田				地番	1481番2			
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				備付年月日(原図)				補事項		

登記年月日：昭和61年5月27日

263674 各階平面図

建物図面

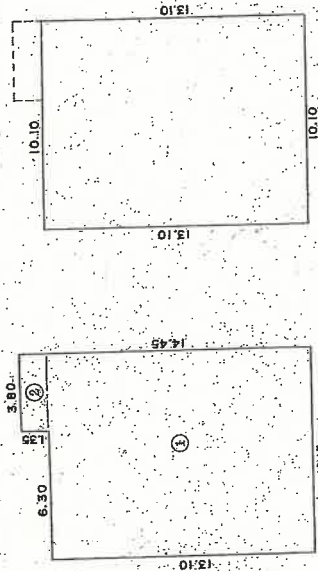
家屋番号 1481番2

建物の所在 新潟県西蒲区大田1481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 2階



1階 ① 13.10 × 10.10 = 132.3100

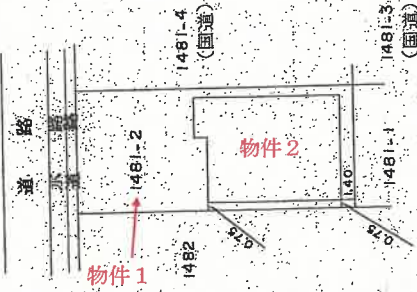
② 1.35 × 3.80 = 5.1300

137.4400

床面積 137.44㎡

2階 13.10 × 10.10 = 132.3100

床面積 132.31㎡



作製者

昭和61年5月10日(製)

縮尺 1/250

申請人

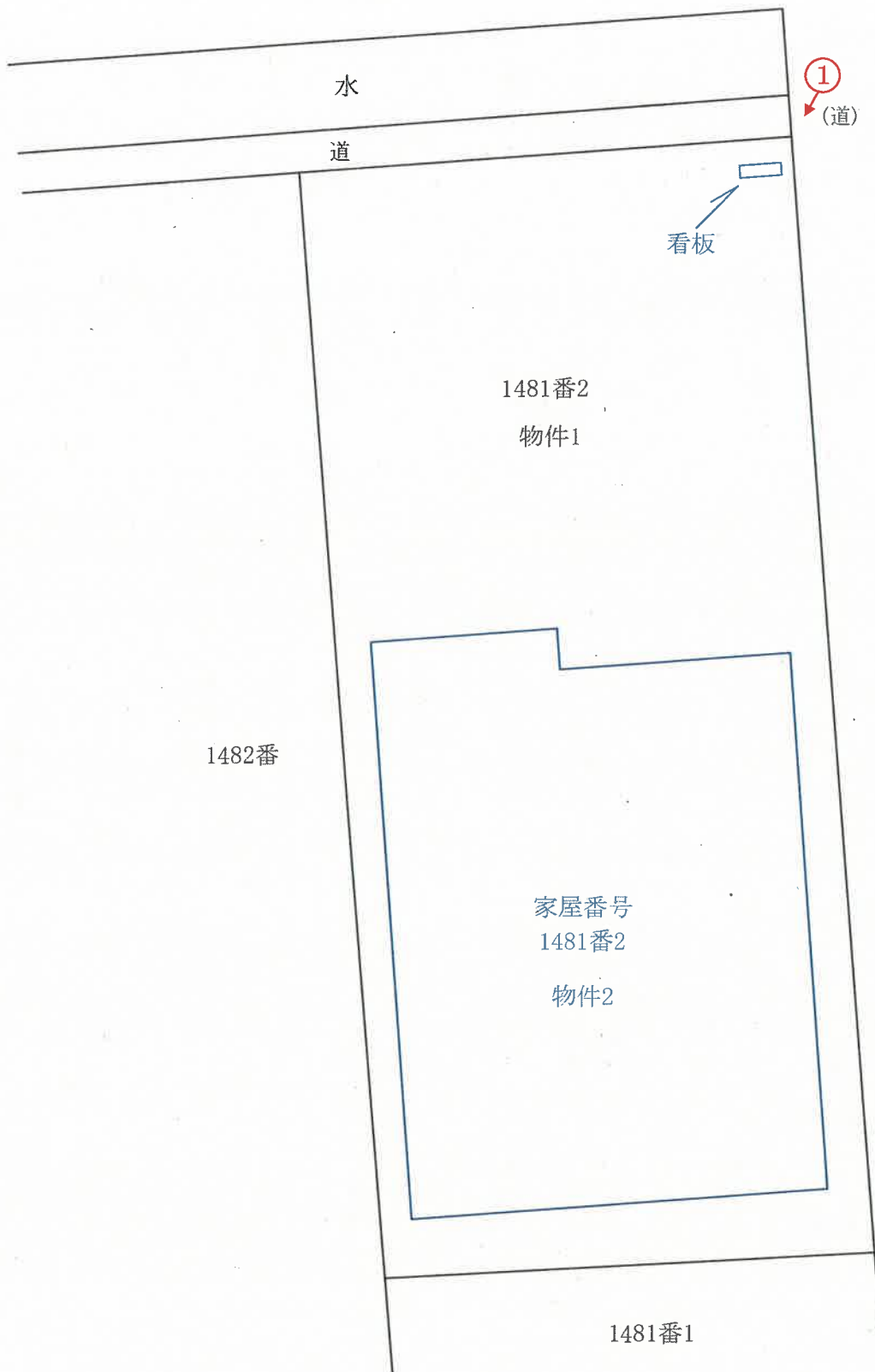
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和 平成 年 月 日 登記

土地建物位置関係図(概略)

S=1/150



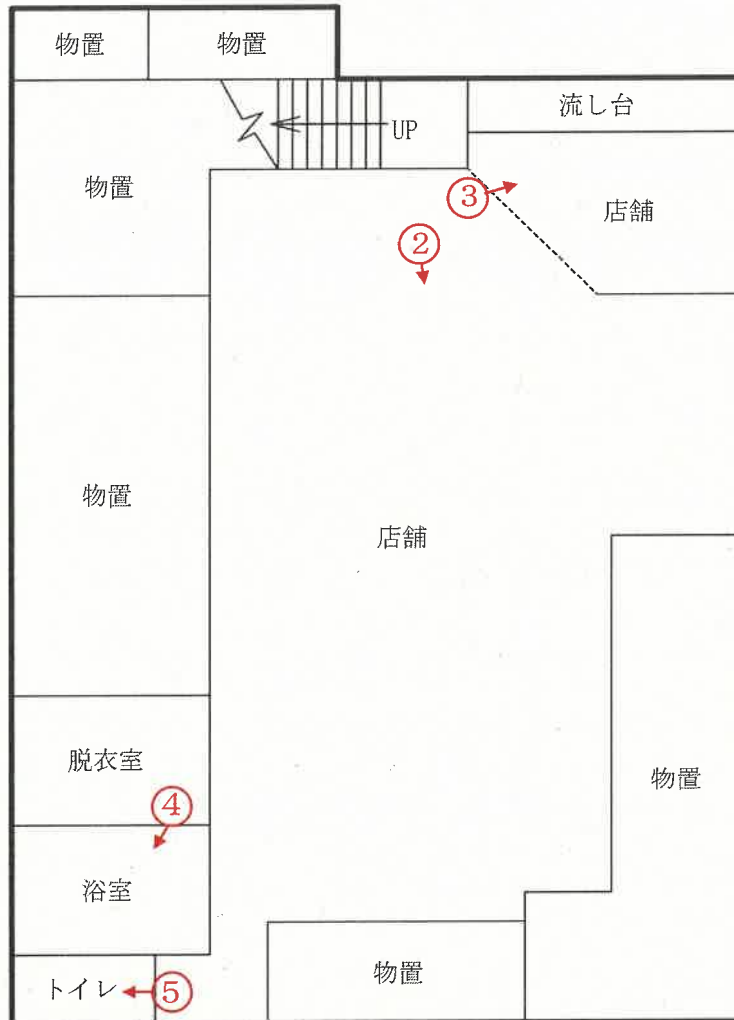
○→印は写真撮影位置、方向

備考) 新潟地方法務局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100



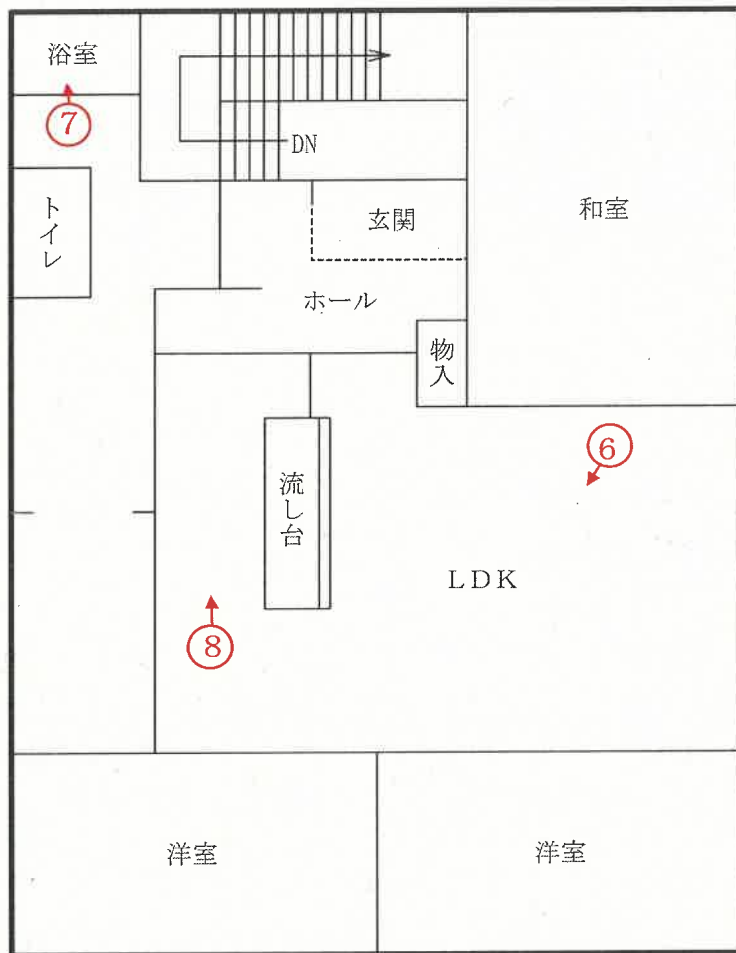
1 階

○→ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100



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



写真

8



令和 8 年（ケ）第 23 号
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査
令和 8 年 6 月 22 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 禎 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,420,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1（土地）	金1,920,000円
2（建物）	金3,500,000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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区曾根字大田 1481番2 宅地 318.44㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区曾根字大田1481番地2 1481番2 店舗・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 137.44㎡ 2階 132.31㎡	店舗・居宅 1階 約 136㎡ (概測)
	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R 越後線越後曾根駅の北東方、道路距離約1.6 kmに位置する。 バス停「曾根四番町」の北東約1.2 km。
付 近 の 状 況	近隣地域は、新潟市のうち、越後曾根駅の北東方、曾根小学校の北東方、西川中学校の北西方、国道116号沿いに位置する。当地域は、西川地区郊外の路線沿いに位置し、中規模以上の画地上に店舗や事業所等が見受けられる土地利用状況下にある。
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 市街化区域 用 途 地 域 準工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 日影規制、大規模集客施設制限地区等
画 地 条 件	物件1の土地は、長方形(間口約27m、奥行約12m)、角地であり、前面道路及び側道とそれぞれほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件1の土地は、東側で現況幅員約14.6m舗装道路(国道、116号線。歩道約2.2m、車道約9.6m、対面側歩道約2.8m、建築基準法第42条1項1号道路。)に、北側で巾約1.8mの水路を介して現況幅員約4.4m舗装道路(市道、西川1-672号線。建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
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。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有り 都 市 ガ ス 有り 下 水 道 処理区域外
特 記 事 項	物件1の土地の北側の水路には、市道への乗入れ用の橋梁が設置されている。この水路は西蒲原土地改良区管理の水路であるが、当該橋梁について台帳上に記載されていないため把握していない、とのことである。なお、橋梁を設置する場合9,000円/㎡の施設使用料が必要であるため、買受人は西蒲原土地改良区に確認を要する。 (西蒲原土地改良区より聴取) 物件1の土地の北東角に看板が設置されている。

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（登記上） 昭和61年4月20日 新築 経過年数 40.5年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング、タイル等 設備 その他
床 面 積	1 階 136.00㎡（概測） 2 階 132.31㎡
現 況 用 途 等	現況用途 店舗・居宅 間 取 り 3LDK、店舗
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が店舗・居宅（空き家）として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	屋根に設置されているソーラーパネルは目視による確認ができなかったが、1階南東側の壁に太陽光発電システムのパワーコンディショナーが設置されている。 1階には育苗用の棚が設置されているほか、事務機器や商品見本等が残置されている。 外壁の錆や剥離等、全体的に経年による劣化が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1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。

物件 番号	標準価格 (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	22,300	1.03	318.44	0.75	5,490,000

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等と比較し、公示価格（又は新潟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。

地価公示標準地 新潟西蒲5-2 を規（比）準した価格

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $22,100 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 \div 22,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件で劣るが、交通接近条件で優る。 (△2)

イ 個別格差：角地であり、優る。 (+3)

エ 建付減価補正率：建物の経過年数、建物と敷地との適合状態で劣る。 (△25)

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を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

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	210,000	268.31	0.04	2,250,000

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	5,490,000	0.50	法定地上権	2,750,000

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	5,490,000	－2,750,000	－	1.00	0.7	1,920,000
2	2,250,000	＋2,750,000	1.00	1.00	0.7	3,500,000
一括価格（合計）						5,420,000

ウ 占有減価：必要無し

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

標準地番号	新潟西蒲5-2
所在及び地番	新潟市西蒲区曾根字三ノ町225番5外
価格	22,100円／㎡
位置	越後曾根駅へ600m
価格時点	令和8年1月1日
地積	1,032㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東8m県道
用途指定等	市街化区域、近隣商業地域(80%、200%)
地域の概要	低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

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(概略)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 平面図(概測)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

位置図



物件所在地

地価公示標準地





+37164.851 (座標値種別：測量成果)

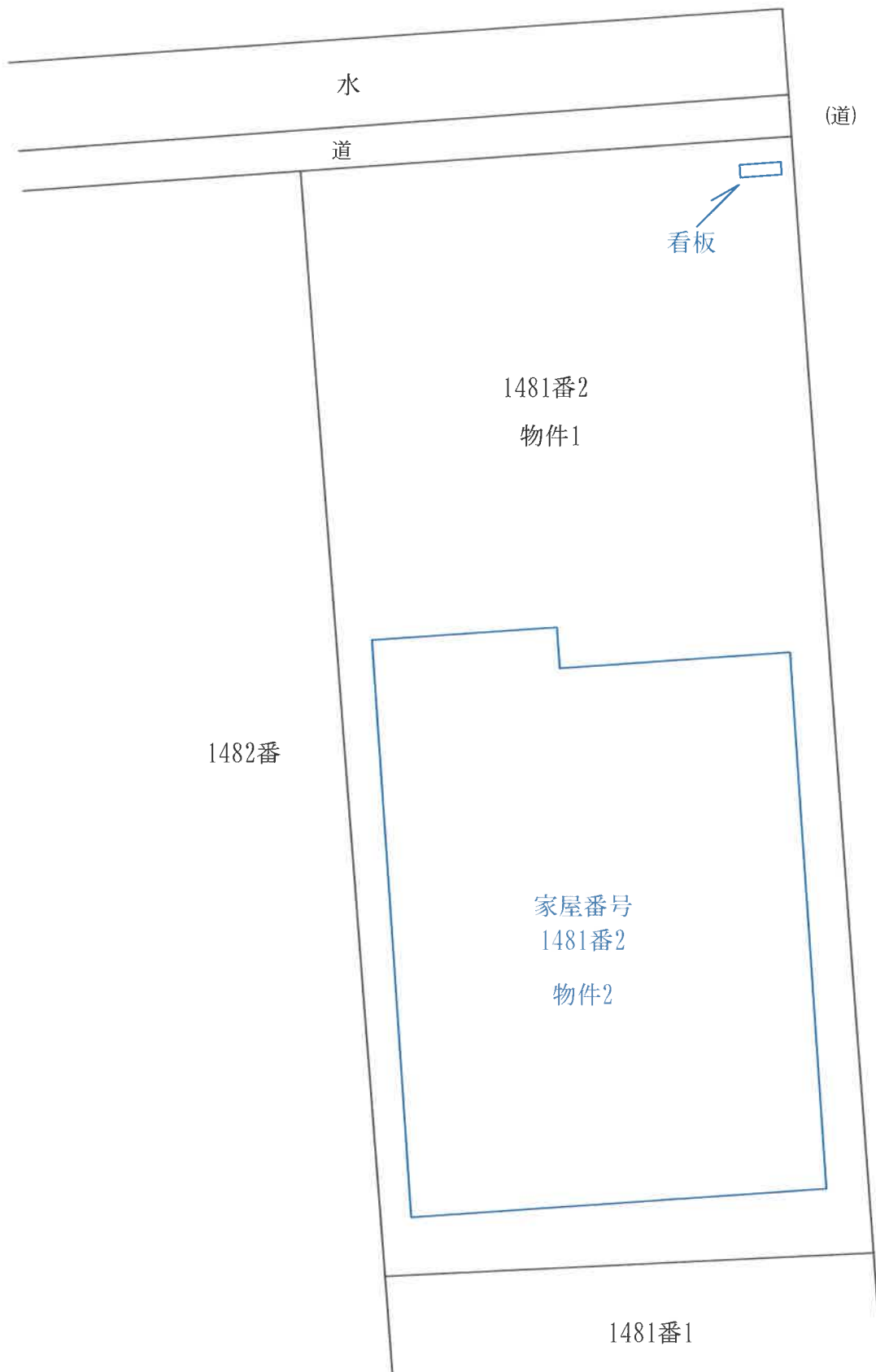
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西蒲区曽根字大田				地番	1481番2			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

土地建物位置関係図(概略)

S=1/150



備考) 新潟地方法務局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

登記年月日：昭和61年5月27日

公用

263674

各階平面図

1481番2

建物図面

新潟県西蒲原市大字曾根字大田1481番地2

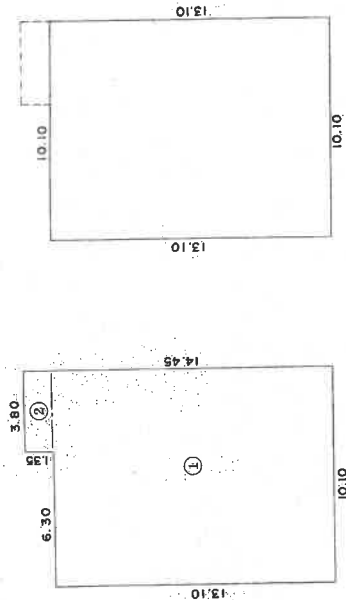
家屋番号

建物の所在

新潟県

2階

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟県西蒲原市」に変更



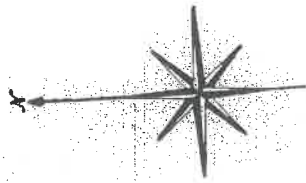
1階 ① 13.10 × 10.10 = 132.3100

② 1.35 × 3.80 = 5.1300

床面積 137.44 m²

2階 13.10 × 10.10 = 132.3100

床面積 132.31 m²



道路

水路

1481-2

1481-4

(国道)

1481-3

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

1481-1

(国道)

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

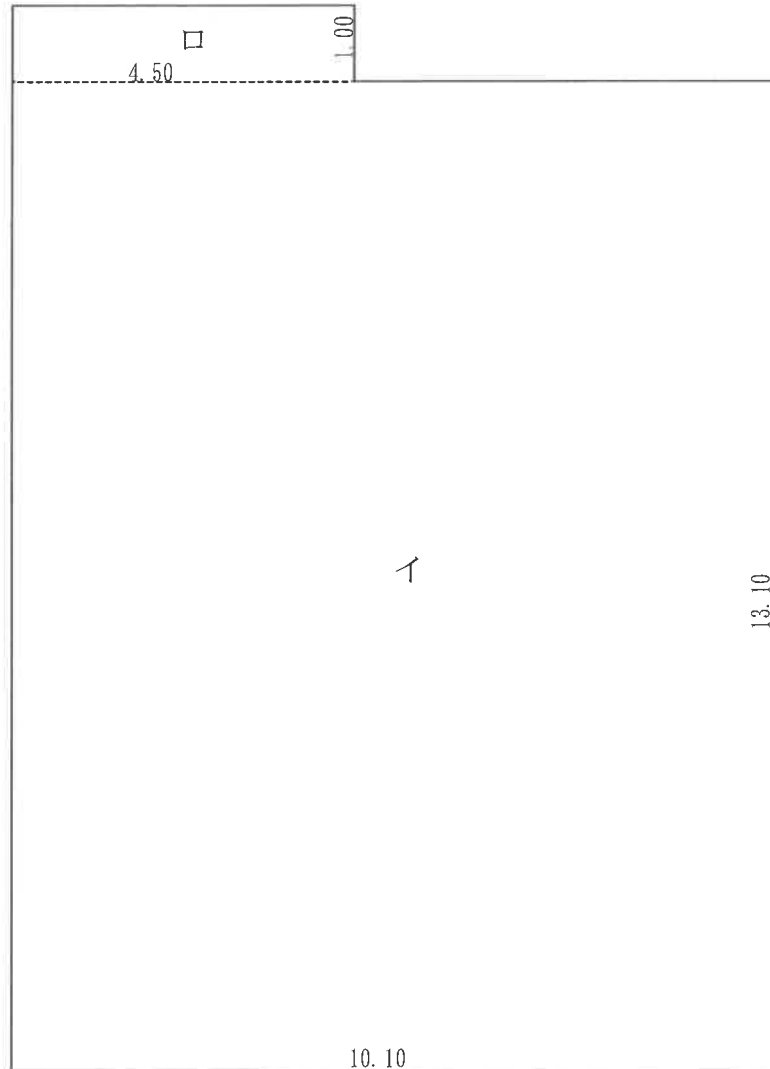
昭和61年5月27日登記

A3判をA4判に縮小

請求番号：36-2

平面図 (概測)

物件2 S=1/100



1階床面積

$$\text{イ} \quad 10.10 \times 13.10 = 132.3100$$

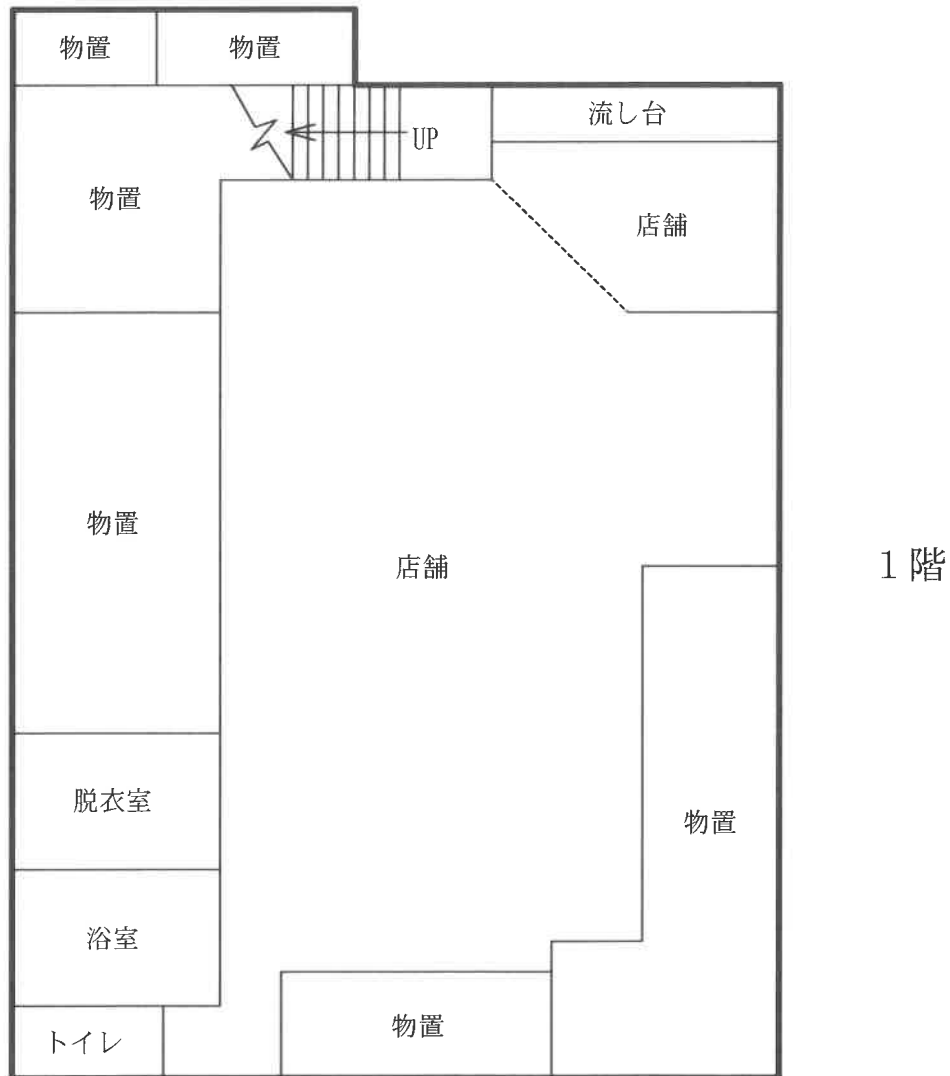
$$\text{ロ} \quad 4.50 \times 1.00 = 4.5000$$

合計 約 136 m²

評価人作成

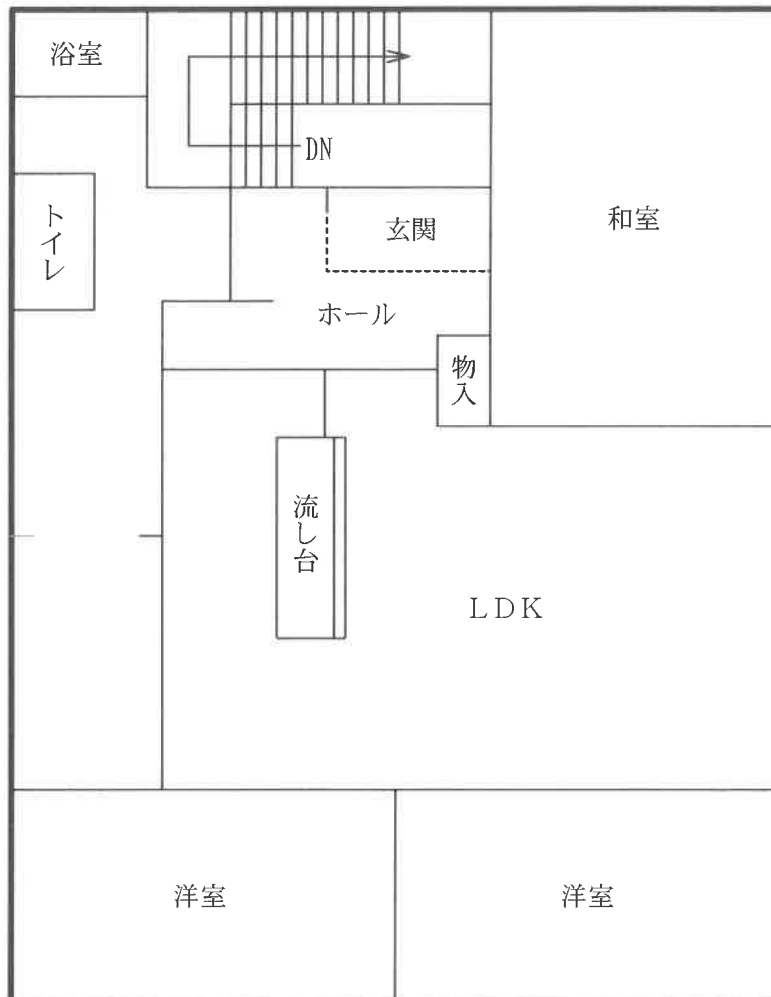
建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100



建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100



2階