

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

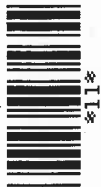
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年10月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 9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11月20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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月13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 9月28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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 270, 000 10, 616, 000	一括	2, 654, 000	131, 565	28, 787
1	2, 550, 000				
2	10, 720, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 6 3 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 9 平方メートル
2 階 5 8 . 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 6 3 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 9 平方メートル
2 階 5 8 . 8 9 平方メートル |





令和8年(ケ)第47号

令和8年6月5日受理

令和8年8月 5 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 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区五十嵐東三丁目 6 3 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 3 3 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 9 平方メートル
2 階 5 8 . 8 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	新潟市西区五十嵐東3丁目10番15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 ☐ 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： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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				
執行官保管の仮処分	☒ 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> 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>		{	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の北西角と南西角にはコンクリート製の杭が、北東角と南東角には金属標が、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、同物件の北側及び南側には、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。
- 2 物件1の南西側には、カーポートがある。

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 (所有者)	1 本件建物には、以前は妻と住んでいたが、令和7年の夏頃からは、私が一人で住んでいる。 2 体調が良くないので、電話にも出ないし、郵便が来ても見ないようにしている。 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6月11日 (木) 12:39-12:45	物件所在地	状況確認 (不在、表札あり)、照会書投函。外観写真撮影
8年6月16日 (火) :-:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産証明書等申請書郵送 (返信用封筒添付)
8年6月17日 (水) 13:55-14:06	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年7月8日 (水) :-:	当庁	立入調査日通知書郵送
8年7月21日 (火) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査 (A、B立会)、概測、写真撮影
8年7月24日 (金) 10:00-10:30	同上	立入調査 (A、C立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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7月21日
目的物件は施錠されていたので、インターホン等で呼びかけるも応答がなかったため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aは在宅していた。

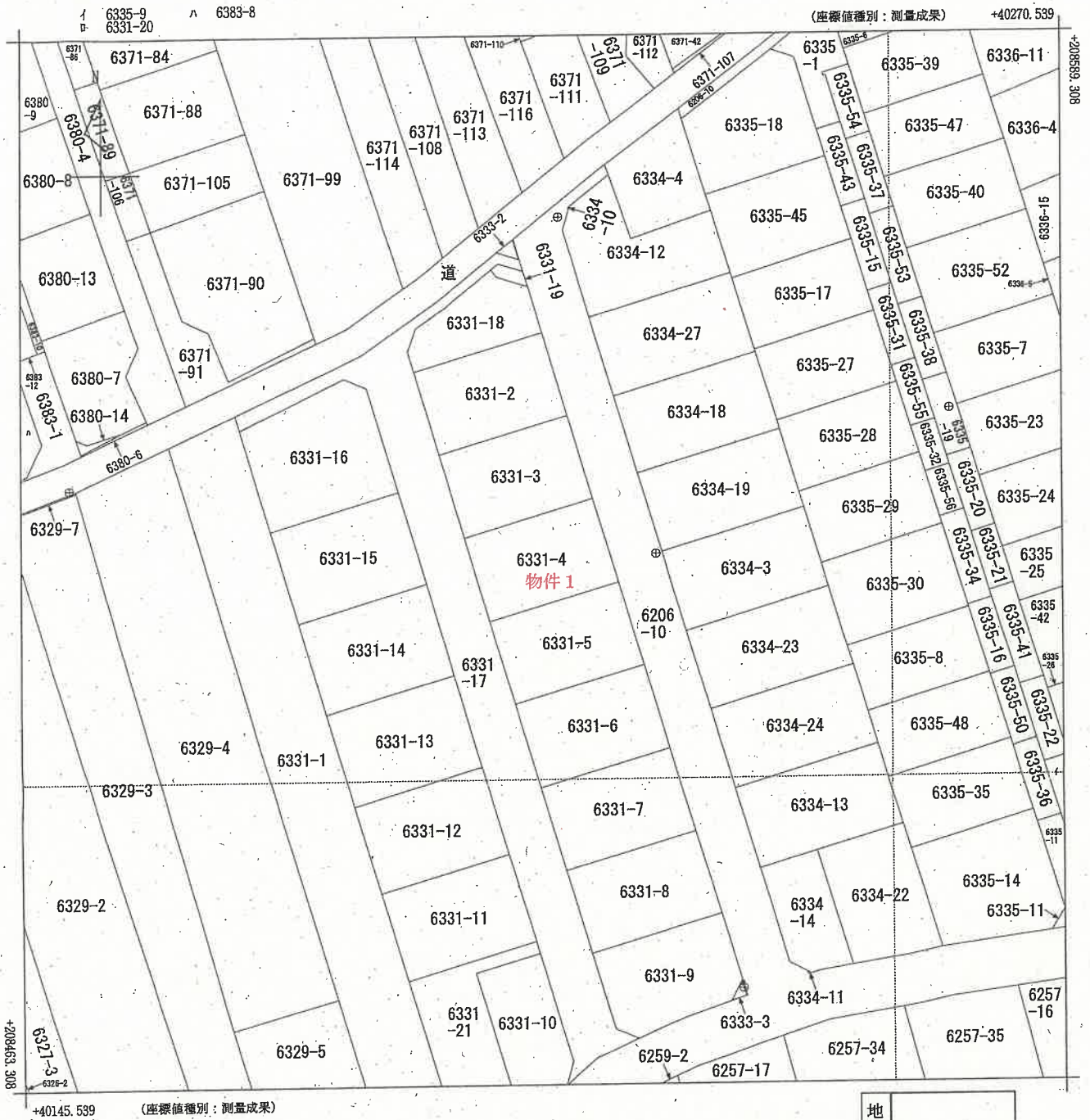
■ 令和8年7月24日
目的物件は施錠されていたので、インターホン等で呼びかけるも応答がなかったため、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aは在宅していた。

☐ 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 A3をA4に縮小



地番区域見出
五十嵐東三丁目

請求部	所在	新潟市西区五十嵐東三丁目				地番	6331番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年1月16日			備付年月日(原図)	平成27年2月9日			補記事項		

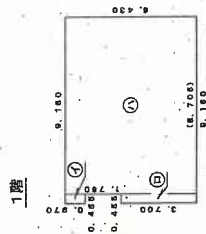
登記年月日：平成29年4月17日

新潟地方方法務局備付図面 A3をA4に縮小

建築物平面図
各階平面図

家屋番号 6331番4

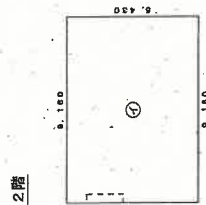
建物の所在 新潟市西区五十嵐東三丁目6331番地4



求積表

①	0.455	x	0.070	=	0.031850
②	0.455	x	3.700	=	1.683500
③	8.705	x	6.430	=	55.973150
計					58.098000

床面積 58.09 m²



求積表

①	9.150	x	9.430	=	86.092500
---	-------	---	-------	---	-----------

床面積 86.09 m²



印は写真撮影位置、方向

作成者

(平成29年 4月 7日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

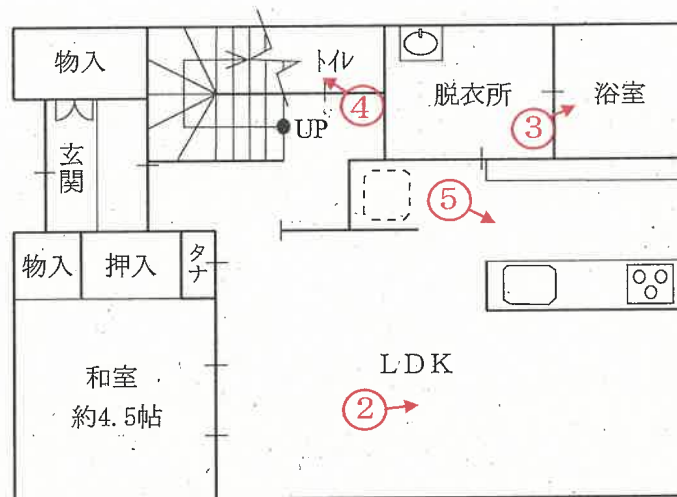
間取図 (概要)

物件 2

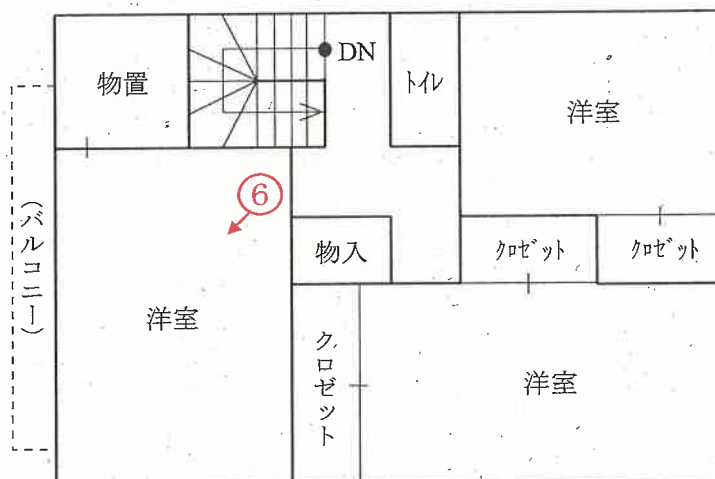
S = 約1/100

1 階

靴箱



2 階



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 47 号
令和 8 年 7 月 24 日 現地調査
令和 8 年 8 月 12 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金13,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,550,000円
物件2（建物）	金10,720,000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）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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区五十嵐東三丁目 6 3 3 1 番 4 宅地 1 6 8 . 2 4 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区五十嵐東三丁目 6 3 3 1 番地 4 6 3 3 1 番 4 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 1 階 : 5 8 . 0 9 m ² 2 階 : 5 8 . 8 9 m ²	
特 記 事 項			
特に無し。			

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	JR越後線「新潟大学前」駅の北東方、道路距離約1,400m、バス停「西総合スポーツセンター前」の南東方、道路距離約240mに位置する。	
付 近 の 状 況	平成27年頃に開発された一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。環境、利便性良好な住宅地として今後も推移すると予測される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 建築基準法22条指定区域 日影規制 絶対高さ制限10m
画 地 条 件	間口約10.5m×奥行約16.1mの長方形の宅地。 地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接 面 道 路	西側が幅員約6mの市道「西2-297号線」、東側が幅員約6mの市道「西2-227号線」に接面する二方路地。 いずれも建築基準法42条第1項第1号道路。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 都 市 ガ ス 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	南西側に屋根付きのカーポート有（2台分）。	

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	建築等年月日(登記上) 平成29年3月25日新築 経過年数 新築後約9.3年 経済的残存耐用年数 12.7年と判定
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床：フローリング、畳 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積(現況)	公簿面積と概ね同じ。 1階：58.09㎡ 2階：58.89㎡ 計：116.98㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK（間取図を参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	建物内部は概ね経年相応の状態であり、現地調査時において特に目立った損傷等は確認されなかった。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	特に無し。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

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	42,400	1.02	168.24	1.00	7,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、県地価調査基準地と規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価調査基準地「西（県）－7」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/88 & \div & 42,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の個別格差 標準的±0

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 ▲12

イ 個別格差率：二方路 +2

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率である。現況建物の規模、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では特に減価は生じていないと査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

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及び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	175,000	116.98	0.57	11,670,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約9.3年、経済的残存耐用年数12.7年、観察減価率5%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}12.7\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}9.3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}12.7\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}5\%) \\ &\quad \approx 0.57 \end{aligned}$$

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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	7,280,000	0.50	法定地上権	3,640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	7,280,000	－ 3,640,000	－	1.00	0.70	2,550,000
2	11,670,000	＋ 3,640,000	－	1.00	0.70	10,720,000
一括価格(合計)						13,270,000

ウ 占有減価補正：不要。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地： 西（県）－7

所 在：新潟市西区寺尾西4丁目5956番20

（住居表示：寺尾西4－14－19）

価 格：37,300円/㎡

位 置：JR越後線「寺尾」駅の北西方約1,200m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西4m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

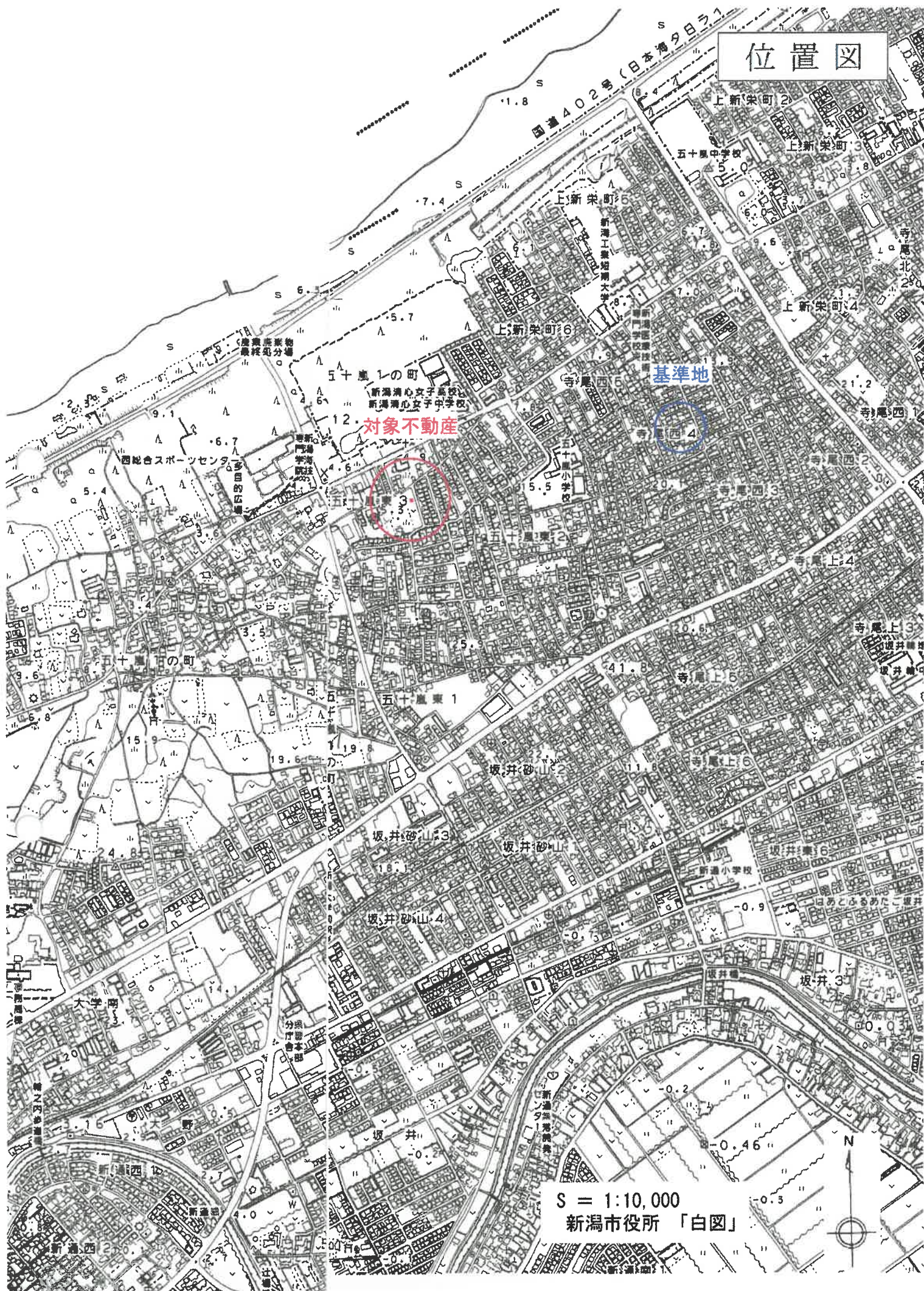
地 域 の 概 要：行止り路の多い砂丘地高台の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



土地所存図

地番 6331-2 ないし 6331-20

土地の所在 新潟市西区五十嵐東三丁目

求積表

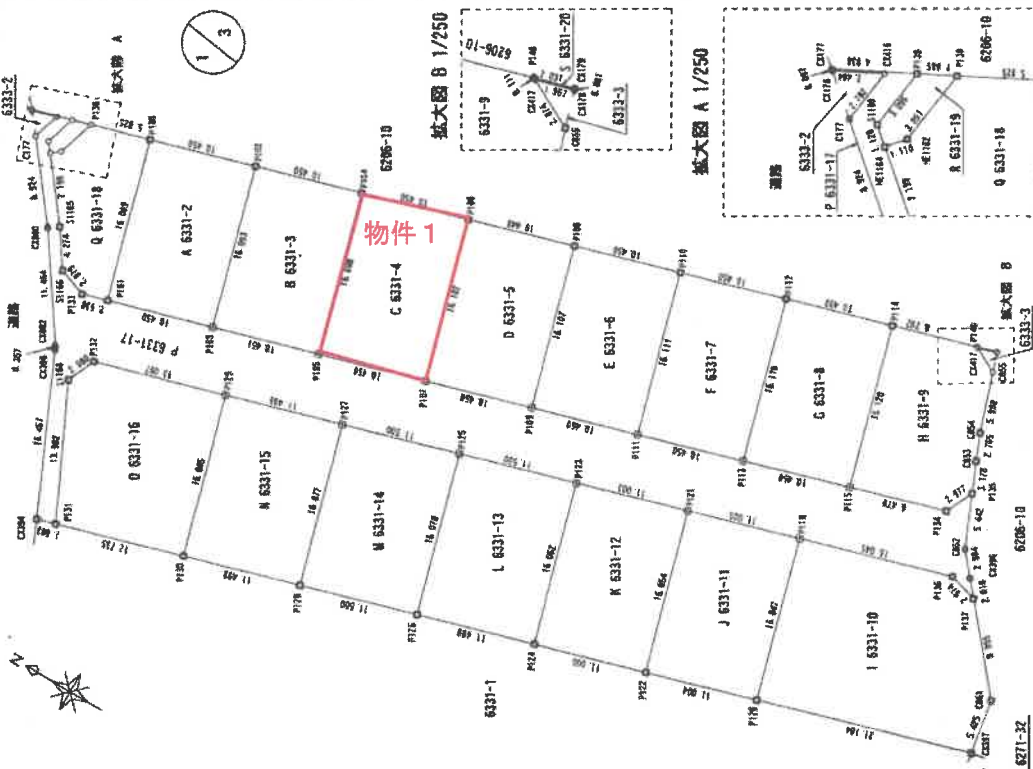
地番	A 6331-2		Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
	Xn	Yn		
P100	208543 634	40208 240	-18 429	-3441557 832760
P101	208548 031	40192 824	-12 416	-2589344 708896
P103	208538 021	40195 824	18 420	3441768 744820
P102	208543 625	40211 244	12 416	2589277 644008
			合計	-336 292356
			合計面積	168 1461740 m ²

地番	B 6331-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
P102		208543.625	40211.244	-18.425	-3442416.290625
P103		208538.021	40195.824	-12.420	-2590954.640028
P105		208528.010	40195.824	18.425	3442147.009250
P104		208533.616	40214.248	12.420	2589987.510720
			合計		-336.411475
			合計面積		168.2057375 m ²

地番	C 6331-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
P105	208528 010	40195 824	-12 425	-2590972 94250	
P107	208518 000	40201 824	18 430	344796 651008	
P106	208523 607	40217 253	12 425	2594005 816975	
P104	208533 616	40214 248	-18 420	-3443965 009264	
			合 計	-336 495239	
			合 計 面 積	168 2457695 m ²	

地番	D 6331-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
P106	208523 607	40217 253	-18 434	-3443973 171438	
P107	208518 000	40201 824	-12 420	-2591862 651000	
P109	208508 990	40204 824	18 434	3443854 721600	
P108	208513 590	40228 258	12 428	2591615 221971	
		合計		-336 578837	
		合計	面積	168 2484835 m ²	

地番	E 6331-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
M0					
P106	208513 590	40220 258	-18 438	-3044673 738362	
P109	208508 990	40204 824	-12 433	-2592382 277670	
P111	208498 980	40207 825	18 438	3444304 192480	
P110	208503 590	40223 262	12 433	2592325 134470	
			合計	-336 683372	
		合計面積	168 3416610	m ²	



作成者

日作成

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：平成29年4月17日

※A3からA4に縮小

建物図面図
各階平面図

家屋番号 6331番4

建物の所在 新潟市西区五十嵐東三丁目6331番地4

1階

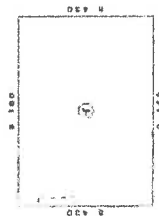


求積表

①	0.455	x	0.970	=	0.441350
②	0.455	x	3.700	=	1.683500
③	3.700	x	6.430	=	23.79100
計					25.915850

床面積 25.92 m²

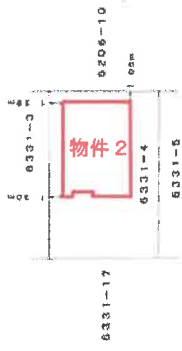
2階



求積表

①	3.150	x	3.150	=	9.922500
計					9.922500

床面積 9.92 m²



作成者

(印)

縮尺 1/250

申請人

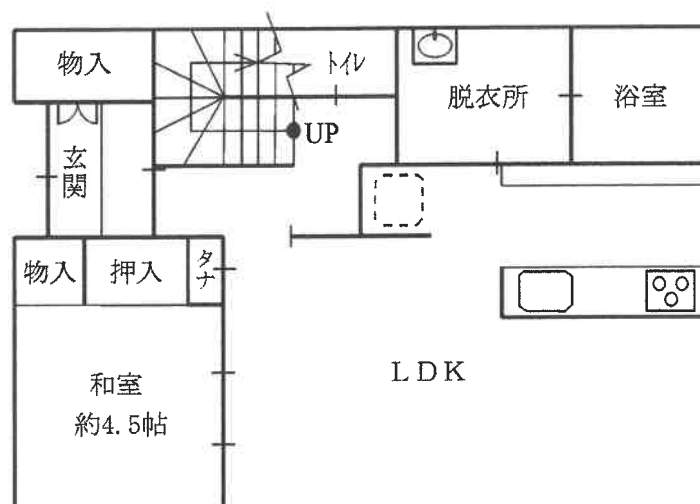
縮尺 1/500

間取図 (概要)

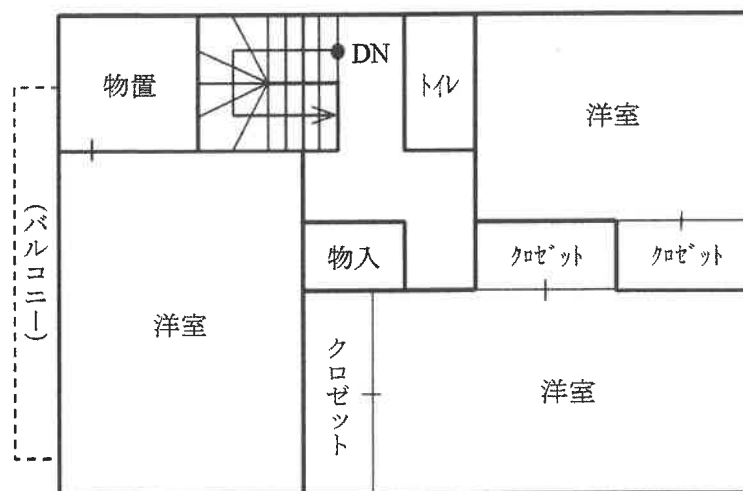
物件 2

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成