

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋 |
| | 地 番 | 乙1719番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋乙1719番地2 |
| | 家屋 番号 | 乙1719番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.43平方メートル
2階 63.76平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約73.43平方メートル
2階 63.76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 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋 |
| | 地 番 | 乙1719番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.79平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋乙1719番地2 |
| | 家屋 番号 | 乙1719番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.43平方メートル
2階 63.76平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約73.43平方メートル
2階 63.76平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



令和8年(ケ)第61号
令和8年6月30日受理
令和8年8月19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 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋 |
| | 地 番 | 乙 1 7 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋乙 1 7 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 7 1 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 4 3 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 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		
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: 1階約73.43平方メートル 2階 63.76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の北西角には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、同物件の南側にはブロック塀とフェンスが、西側には細いU字溝が、北側にはブロック塀が、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。
- 2 物件1の東側には洗濯機が、南側にはマットレスや冷蔵庫等が放置されている。
- 3 物件2は、1階の窓にはカーテン等はなく、家電や家具類も、いくつかは残置されているが、主な家財道具は運び出され、引っ越し後の状態である。衣類や靴等もほぼなく、不要になった動産類を残置していったものと思われる。
- 4 物件の玄関前にある郵便受け内には、A宛の郵便物が残置されていた。周辺住民から聴き取ったところ、A（姓のみ）という若い夫婦と小さい子供が住んでいたが、令和8年6月頃に引っ越していった、とのことであった。

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
■ B (所有者Cの代理人弁護士)	1 私は、本件土地建物所有者Cから委任を受けて、債務整理手続をしている弁護士である。 2 Cは、Aの言われるがままに本件土地建物の売買契約をさせられたが、同建物には住んだこともなく、場所がどこなのかも知らない状況である。 以上

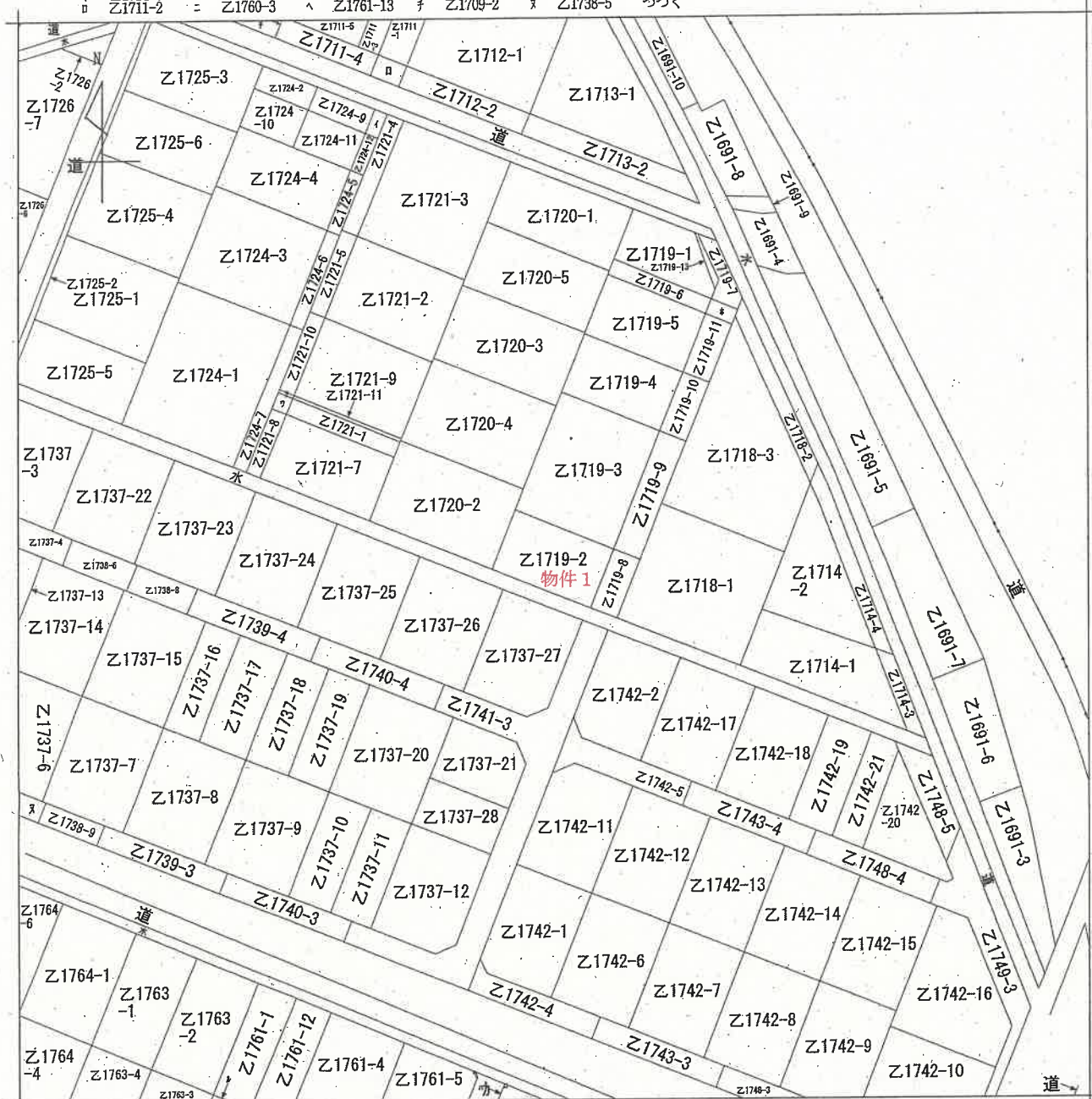
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月7日 (火) 14:08-14:20	物件所在地	状況確認(空き家)、周辺聴き取り、外観写真撮影
8年7月7日 (火) 14:48-15:00	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年7月10日 (金) 9:37-9:46	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請(8(ケ)60、同62と同時)
8年8月4日 (火) 14:00-14:45	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年8月5日 (水) 13:25-13:31	当庁	所有者代理人弁護士Bから事情聴取(電話)
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年8月4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A及び解錠技術者を同行して臨場したところ、施錠されていない窓があったので、立会人を立ち会わせて上、建物内に立ち入った。 ☐ 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

イ	1724-8	ハ	1760-1	ホ	1719-12	ト	1687-9	リ	1709-7	ル	1761-6
ロ	1711-2	ニ	1760-3	ヘ	1761-13	チ	1709-2	ヌ	1738-5	ツ	ツ



地番区域見出

卷

A 卷

請 部	求 分	所 在 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋					地 番 乙1719番2			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：7-5
(1/2)

公用

ア Z1721-12
イ Z1721-6
ウ Z1761-3

登記年月日：昭和54年9月17日

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。
新潟県地方行政局（電）
令和8年4月30日 更正法務局

登記号

地図整理番号：N00604

272246

各階平面図

家屋番号 Z1719-2

建物図面

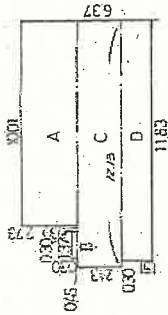
建物の所在 新潟県新潟市西蒲区大字西蒲区Z1719番地2

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

物件2

1 階



1 階 床面積

A	27.3	X	10.01	=	273.273
B	0.30	X	1.37	=	0.4110
C	2.19	X	12.19	=	26.8361
D	1.51	X	11.83	=	17.8533
合計					71.43
床面積					71.43m²

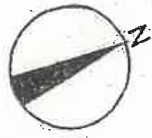
2 階



2 階 床面積

E	10.01	X	10.01	=	100.2001
合計					100.2001
床面積					100.20m²

印は写真撮影位置、方向



増築部分
0.3m x 7.28m ÷ 2m² (概則)

※評価人一部加筆 別添求積図参照

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

昭和54年9月5日(作製)

申請人

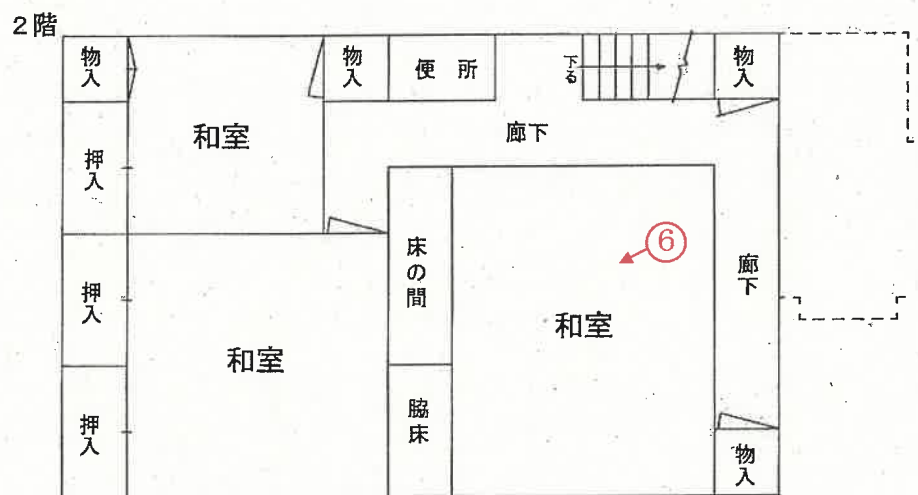
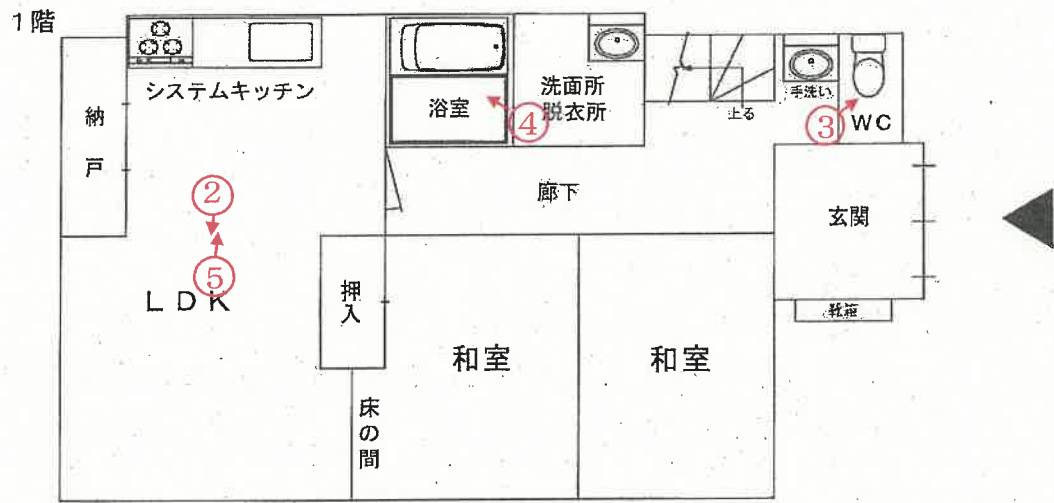
新潟県土地家屋調査士会

平成54年9月17日登記

A3判をA4判に縮小



建物間取図 縮尺1/100



○➡ 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61号
令和8年8月4日現地調査日
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
渡 辺 茂 郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 4 9 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 6 1 0, 0 0 0 円
2	金 1, 8 8 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の建物に対応する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なうものであり、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も、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

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区巻字主膳郷屋 乙 1719 番 2 宅地 130.79 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区巻字主膳郷屋乙 1719 番地 2 乙 1719 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 71.43 m ² 2 階 63.76 m ²	73.43 m ² (概測)
物件番号	特記事項		
1	・敷地内にマットレス、洗濯機等が放置されている。ブロック塀が一部壊れている。		

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「巻」駅の南西方道路距離約 1 km付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。道路距離約 1.2 kmに「新潟市立巻南小学校」、約 2.4 kmに「新潟市立巻東中学校」がある。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、 形状等）	物件1の土地は東側が幅員約 4m舗装市道に等高に接面する長方形（間口約9m・奥行約15m）、公簿地積130.79㎡の宅地（中間画地）である。敷地内の地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	・東側、幅員約 4m舗装市道 巻 2-57 線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。尚、当該市道は位置指定道路の指定があり建築基準法第 42 条 1 項 5 号にも該当する。 指定状況は次のとおり。 指定番号：490、指定日：昭和 44 年 12 月 10 日、幅員：4m、 距離：48.5m ・西側背後に道路状の宅地がある。当該通路は物件1の出入りに利用されていないが、都市ガスが当該通路から配管されている。	
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居宅の敷地として利用されている。周辺は一般住宅、倉庫、車庫等が建つ状況にある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都市ガス あり（西側通路から引込されている） 下 水 道 なし	
特 記 事 項	敷地内にマットレス、洗濯機等が放置されている。ブロック塀が一部壊れている。	

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 : 昭和 45 年 5 月 10 日新築、昭和 54 年 6 月 4 日 一部取毀、昭和 54 年 8 月 10 日変更、増築 経過年数 : 新築後約 56 年、一部取毀、変更、増築後約 47 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 京壁、ボードクロス貼り等 天 井 敷目張天井、竿縁天井、ボードクロス貼り等 床 畳、フローリング等 設 備 給排水・衛生設備（台所、浴室、トイレ 2 ヲ所）・電気・ガス設備等有。
床面積（現況）	1 階 現況 73.43 m ² 2 階 公簿 63.76 m ² 延) 137.19 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。室内には生活用品等が残置されている。時期は不明であるが近年キッチン、浴室、床等一部リフォームが行われている形跡がある。利用状況並びに保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が住居（空家状態）として占有している。
特 記 事 項	ない。

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	物件1 更地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	建付減価 補正率 ウ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	22,700	130.79	0.65	1,930,000

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、公示価格から規準し、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 新潟西蒲－5

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

24,700 円/㎡× 99.3/100× 100/108 × 100/100 ≒ 22,700 円/㎡

◇時点修正：公示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：街路条件、環境条件 相乗 1.08 （+8%）

公示地と同一近隣地域のため標準化補正を行い、物件1の更地価格を査定した。

◇地域格差：同一近隣地域 1.0（±0%）

イ 地 積：公簿地積による

ウ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.65 （－35%）

② 物件2

物件2の建物は新築後約56年、一部取毀、変更、増築後約47年経過し、経済的残存耐用年数はほぼ満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を7%と査定した。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、これに現在価値率を乗じて、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	現在価値率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	170,000	137.19	0.07	1,630,000

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	1,930,000	0.55	法定地上権	1,060,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格（円） （1①エ, 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	1,930,000	－1,060,000		1.0	0.7	610,000
2	1,630,000	＋1,060,000	1.0	1.0	0.7	1,880,000
一括価格（合計）						2,490,000

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：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価公示価格 新潟西蒲-5

所 在：新潟市西蒲区巻字主膳郷屋乙1737番7

価 格：24,700円/㎡

位 置：JR越後線「巻」駅まで道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：南側、幅員約6.5m舗装市道

用途指定等：市街化区域 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：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

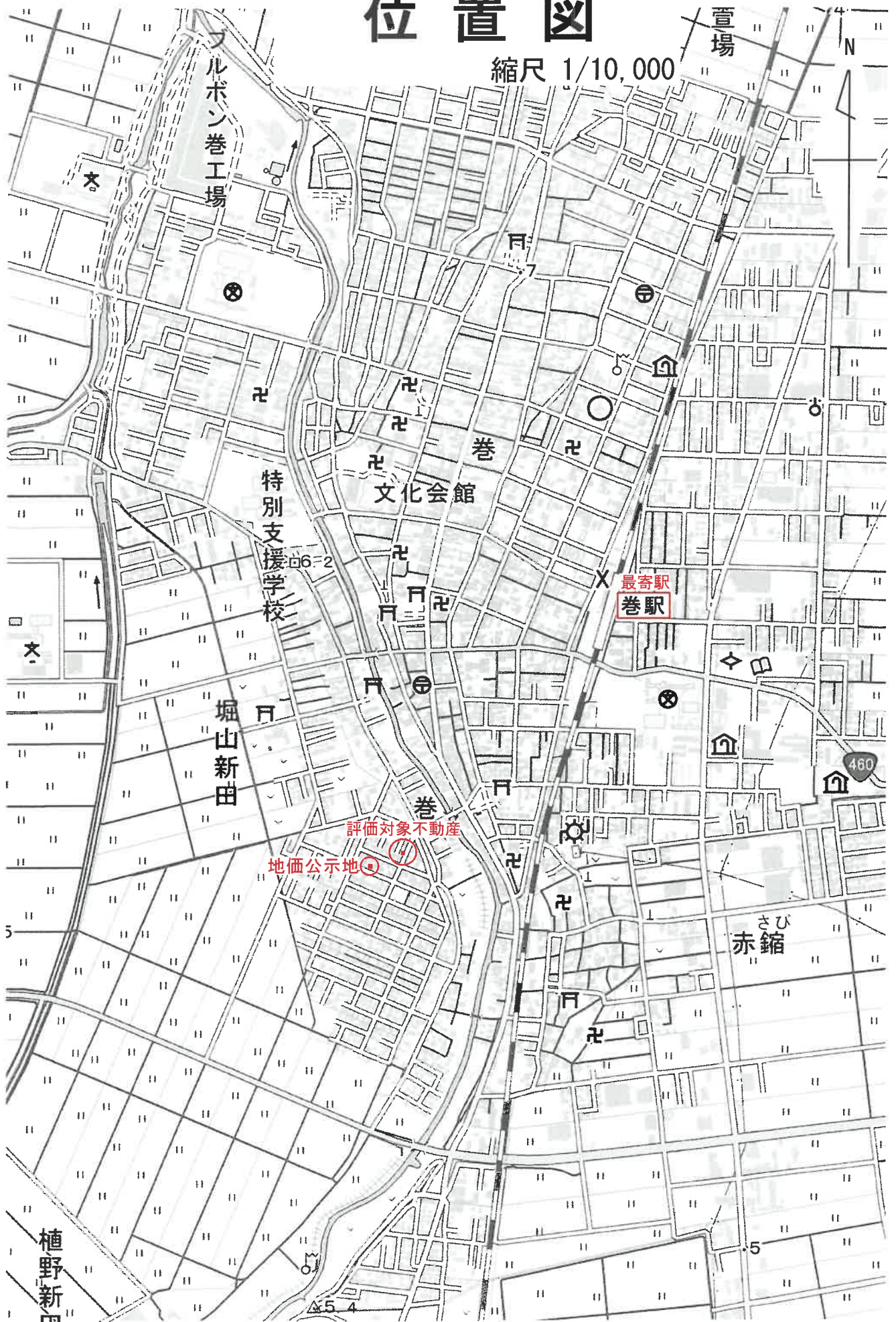
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 求積図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



公 図 写 縮尺 1/600

1 乙1724-8 2 乙1760-1 3 乙1719-12 4 乙1687-9 5 乙1709-7 6 乙1761-6
7 乙1711-2 8 乙1760-3 9 乙1761-13 10 乙1709-2 11 乙1738-5 12 乙1738-5



(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。



A 巻

請 求 部 分	所 在 新潟市西蒲区巻字主膳郷屋				地 番 乙1719番2	
出 力 縮 尺	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 土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 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。

A3判をA4判に縮小

(新潟地方税務局管轄)

令和8年4月30日

東京法務局

地図整理番号：M00602

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和45年4月6日

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

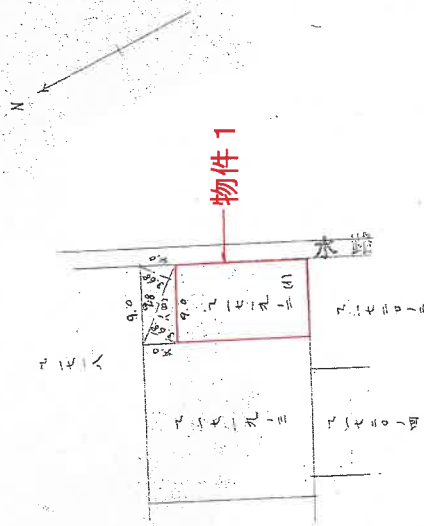
422144

前 21719-2 後・新同一

地積測量図

地番	21719-8	21719-2
土地の所在	新潟県新潟市西蒲区米倉主幡新屋	

新潟市



求積
21719-8 (口) $1/2 \{ 9.8 \times 3.6$
21719-2 (イ) $166.86 - 36.06$

地積
064
796

物件 1

縮尺 1/600

昭和45年3月30日	作成年月日
申請人	作製者

昭和45年4月6日登記

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。
(新潟県地方事務局管轄)
令和8年4月30日 東京法務局

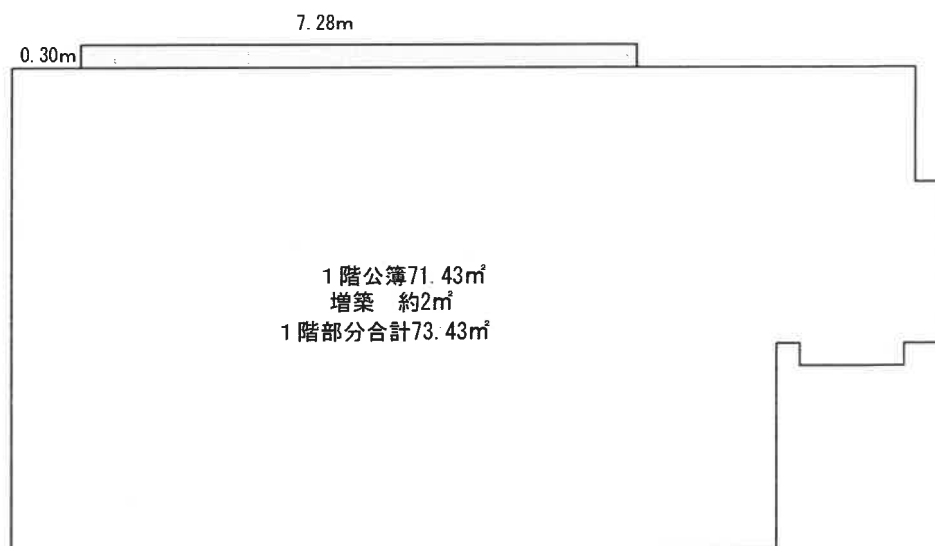
登記官



求積図

縮尺1/100

増築部分 $0.3\text{m} \times 7.28\text{m} \div 2\text{m}^2$ (概測)



現地概測を行い作成した概略の図面である。

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。
(新潟地方司法局管轄)
令和8年4月30日 東京法務局 登記官

272246

各階平面図

家屋番号 Z1719-2

建物図面

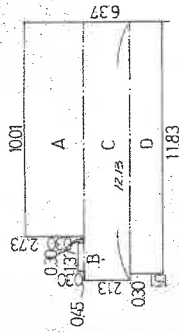
建物の所在 新潟県巻町大字巻字主膳郷産 Z1719番地2

物件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

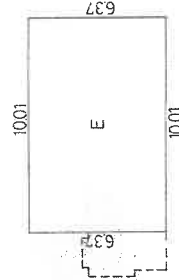
1 階



1階求積

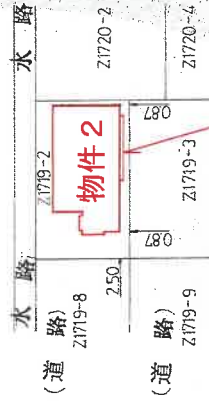
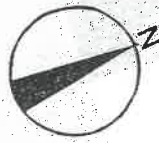
A	273	X	10.01	=	2732.73
B	0.30	X	1.37	=	0.4110
C	2.13	X	12.13	=	25.8369
D	1.51	X	11.83	=	17.8633
合計					71.4385
床面積					71.43M ²

2 階



2階求積

E	637	X	10.01	=	6376.37
床面積					63.76M ²



物件2

増築部分
0.3m x 7.28m ≒ 2m² (概則)

※評価人一部加筆 別添求積図参照

作製者

昭和54年9月5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

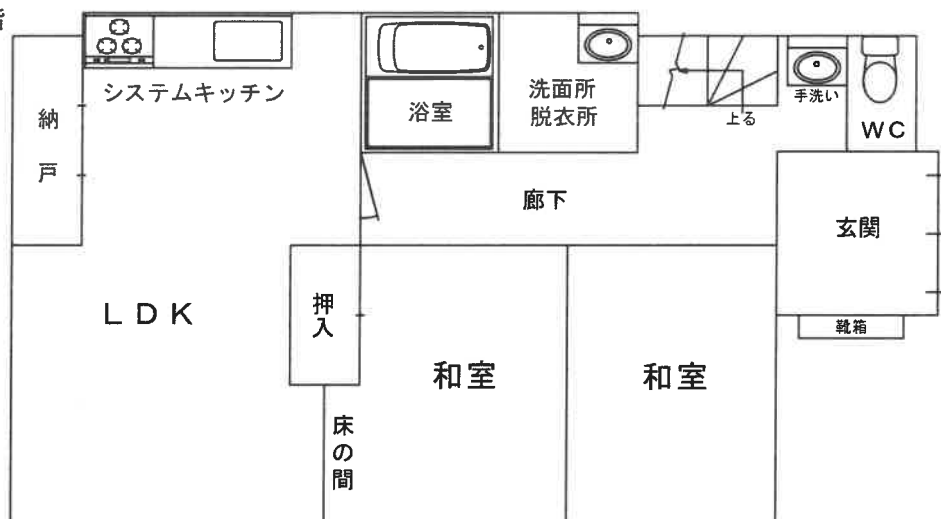
新潟県土地家屋調査士会

昭和54年9月7日登記



建物間取図 縮尺1/100

1 階



2 階

