

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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12月21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12月 9日 午前 9時00分から 令和 8年12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10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）
4, 5	960,000 768,000	一括	192,000	32,854	6,570
4	950,000				
5	10,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 |
| | 地 | 番 | 2 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 3. 4 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 |
| | 地 | 番 | 2 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3. 3 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 東側部分につき駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に
対抗できない。

(2) 西側部分につきJが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められ
る。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 5】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号255番)の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 |
| | 地 | 番 | 2 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 3. 4 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 |
| | 地 | 番 | 2 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3. 3 8 平方メートル |





令和7年(ケ)第66号
令和7年11月21日受理
令和7年12月**26**日提出

現況調査報告書

(物件4、5)

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(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

4 所 在 新潟市西蒲区曾根字六ノ町
地 番 255番1
地 目 宅地
地 積 303.42平方メートル

5 所 在 新潟市西蒲区曾根字六ノ町
地 番 255番2
地 目 公衆用道路
地 積 3.38平方メートル



(土地用)

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) 付 近
土地	物件4、5
現況地目	☒ 宅地 (物件4) ☒ 公衆用道路 (物件5) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☒ 上記のその他の者が物件4の土地を駐車場として使用し、占有している ☒ 上記のその他の者が物件4の土地を畑として使用し、占有している ☒ 上記の土地共有者らが物件4の土地を更地の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	現存しない次の建物の登記記録が残存している。 所 在 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 255番地 家屋番号 255番 種 類 店舗 構 造 木造板葺2階建 床面積 1階 90.90平方メートル 2階 41.32平方メートル 所 有 者 C
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
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)
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側部分	☐ 全部 ☒ 西側部分
占有者		☐ 債務者 ☒ I	☐ 債務者 ☒ J
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ I (占有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ J (占有者)、A (共有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成18年6月ころ	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	平成18年6月ころ	令和 年 月 日
	期間	平成18年6月から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 共有者(A) ☐ その他()	☒ 共有者(D) ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金5,000円 (2か月に1回経過分払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

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)	Bは亡父である。Cは亡祖父である。Dは母である。E、F、Gは姉の子である。
	物件4の土地にあった建物は、下山の建物を新築して転居した後、いつの間にか取り壊されていた。 畑は母の知人で近所の人を作っている。
■ I (占有者、南側隣地所有者)	当方の土地との間で境界争いはない。 物件4の土地の東側の間口の部分を駐車場として借りている。4台くらい入ると思う。当方の車を止めたり、来客用の駐車場として使用している。使用料は月5000円で、2か月に1回、計1万円の現金を下山の自宅に持参している。契約書はない。支払いの都度、帳面に受領印をもらっている。平成18年6月からで、いつまでの約束はない。当初はBとの約束であったが、今はAに支払っている。
■ J (占有者)	物件4の土地の一部を畑として使っている。草薺になっていたが、今から5、6年くらい前、Dとの間で、借り賃なしの約束で管理がてら畑を作らせてもらうようになった。いつまでという約束はない。玉ねぎや夏野菜など自用の野菜を作っている。 Aから、以前、地代を払ってもらえないかという話があったが、地代を払ってまで使わせてもらう必要はないとして断った経緯がある。

(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
7年11月25日 (火) 11:15-11:15	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求
7年11月25日 (火) 11:52-12:01	受命物件3～5所在地	概観調査、写真撮影
7年11月25日 (火) 12:06-12:23	所有者の住所地	Aから占有関係等を聴取
7年11月26日 (水) 9:00-9:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の受領
7年11月26日 (水) 10:22-11:10	新潟市役所資産税第2分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年11月28日 (金) 11:49-12:13	受命物件3～5所在地、I及びJの住所地	写真撮影、Iから占有関係等を聴取、Jから占有関係等を聴取
7年12月17日 (水) 9:59-10:16	受命物件3～5所在地	計測、写真撮影

(特記事項)

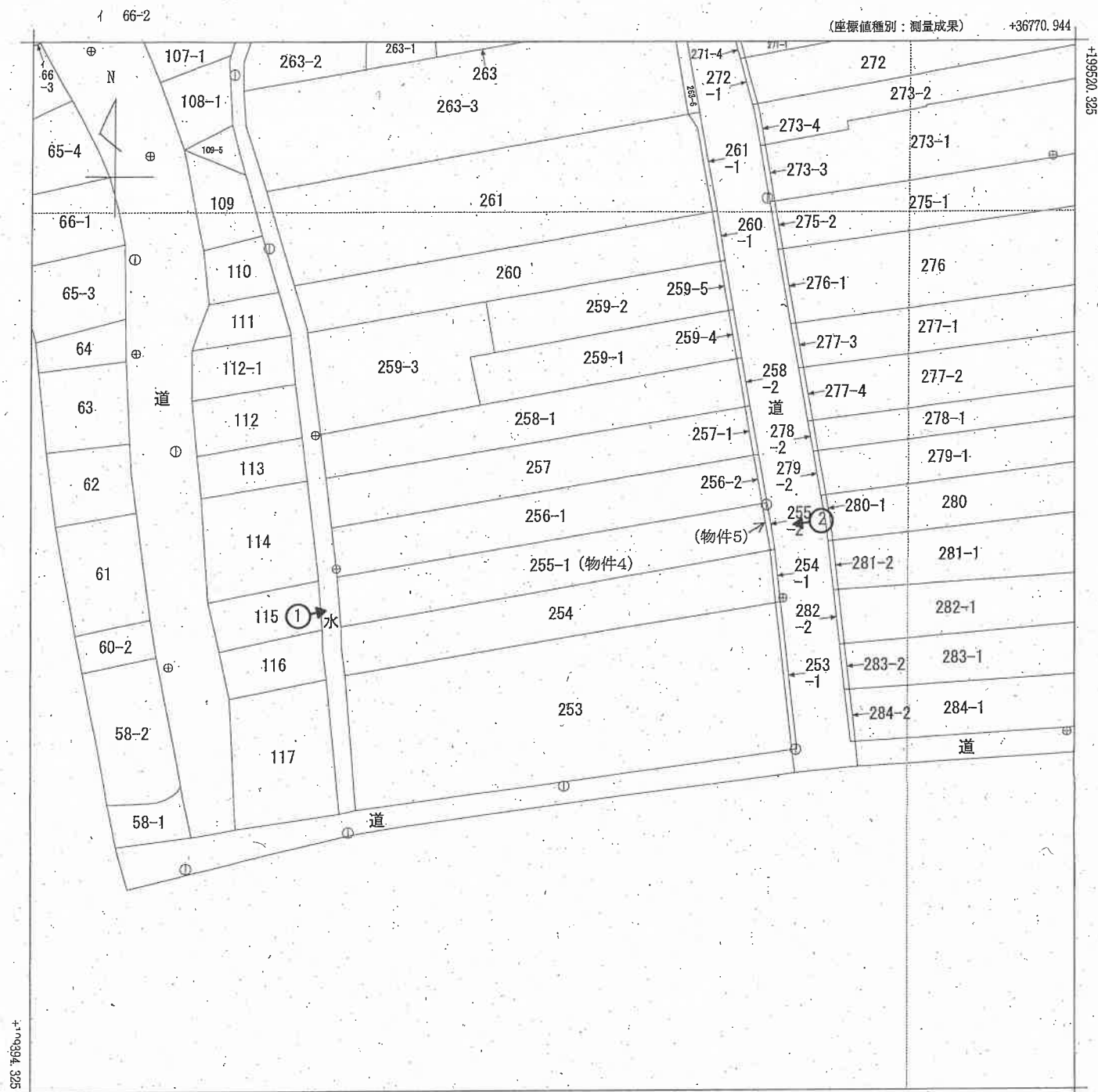
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。

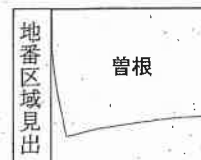
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+36645.944 (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。

印は写真撮影位置、方向



請求部	所在	新潟市西蒲区曾根字六ノ町				地番	255番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成19年8月			備付年月日(原図)	平成20年2月5日			補記事項		

新潟地方税務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小



写真1



写真2

令和 7 年（ケ）第 66 号
令和 8 年 8 月 25 日現地調査
令和 8 年 8 月 26 日評 価

新潟地方裁判所 御中

再 評 価 書
(物件 4、5)

評価人 不動産鑑定士
本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 960,000 円	
内 訳 価 格	
4(土地)	金 950,000 円
5(土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件 4、5 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。従って、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無いこと等)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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区曾根字六ノ町 255 番 1 宅地 303.42 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区曾根字六ノ町 255 番 2 公衆用道路 3.38 m ²	同左
特記事項			
	現存しない次の建物の登記記録が残存している。 所在 新潟市西蒲区曾根字六ノ町 255 番地 家屋番号 255 番 種類 店舗 構造 木造板葺 2 階建 床面積 1 階 90.90 m²、2 階 41.32 m²		

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

位置・交通	JR越後線「越後曽根」駅の北東方約 800m(道路距離) 曽根四番町バス停留所の北方約 450m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市西蒲区曽根地区内の県道沿いに店舗のほか戸建住宅等が見られる地域を形成している。	
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 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	東側県道に接面する間口約 5.5m、奥行約 51.5mの長方形の画地である。 対象土地はほぼ等高に接面している状態となっている。	
接面道路	東側:幅員約 7.7m舗装県道(五千石巻新潟線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 4(土地)は、東側部分が駐車場として賃借されており、西側部分が畑として使用借権により利用されている。占有権原については現況調査報告書参照のこと。 物件 5(土地)は、道路敷として利用されている。 隣地は、北側が戸建住宅、南側が店舗、西側が水路となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象土地内に引き込み済。 前面道路に配管あり。 東側道路に配管あり、対象土地内に引き込み済。
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析の上、次の通り査定した。

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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	20,800	0.75	303.42		4,730,000
5	備忘価格につき				10,000
計					4,740,000

【物件4】

ア 標準価格(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基準地価格)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 新潟西蒲5-2を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 22,100\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{105.0} & \div & 20,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 環境条件を考慮 +5%
- イ 個別格差 : 間口狭小・奥行長大 ▲25%
- ウ 地積 : 登記面積を採用

【物件5】

現況、道路敷を構成する一部であり、不特定多数に開放されていることから、評価額を10,000円(備忘価格)と決定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ× オ
4	4,730,000			1.00	0.20	950,000
5	10,000			1.00	0.20	10,000
一括価格(合計)						960,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 特になし

オ 競売市場修正率 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率
並びに過去における期間入札及び特別売却において買受けの
申し出がなかった事実等をも考慮して査定 ▲80%

第6 参考価格資料

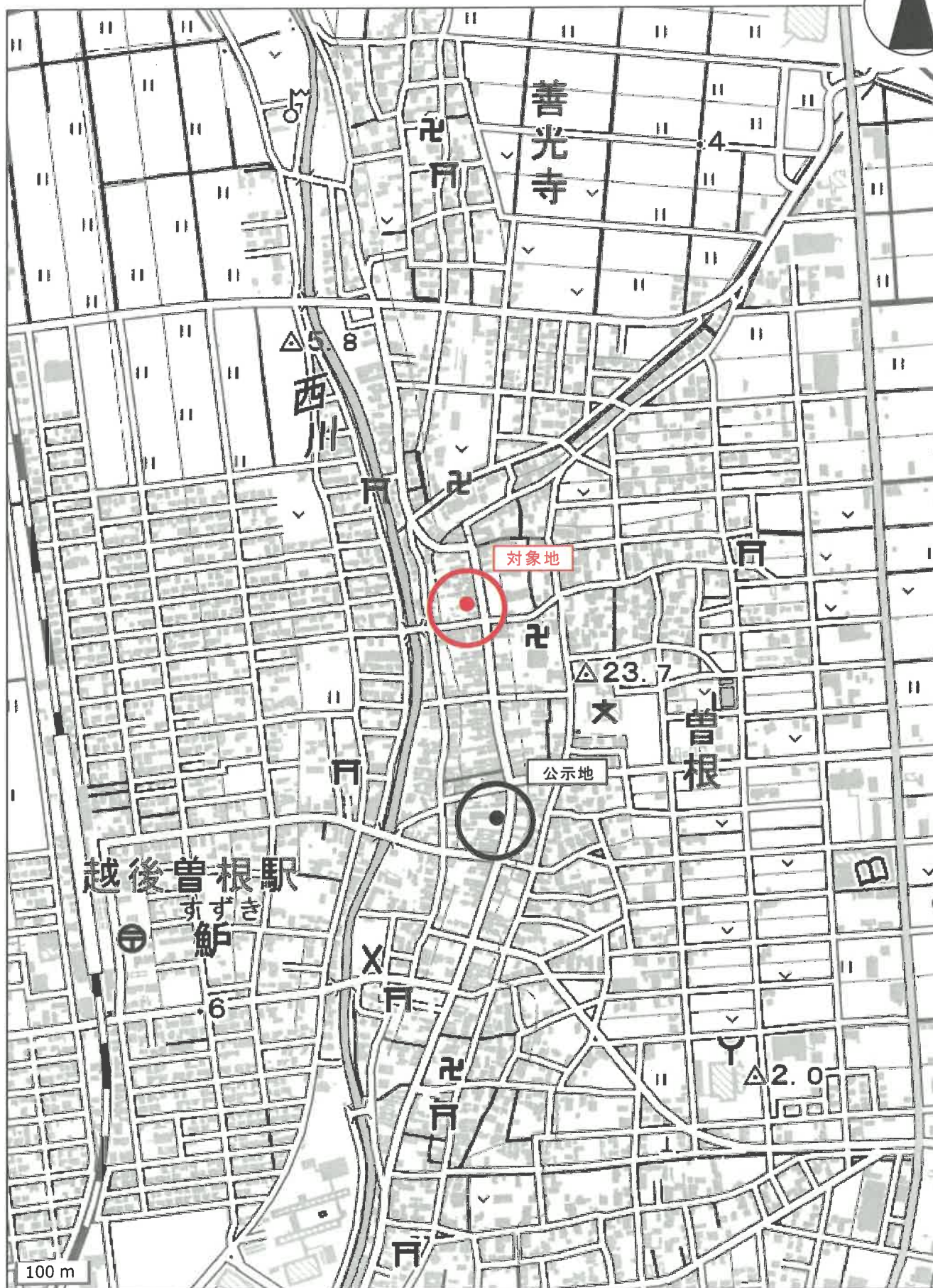
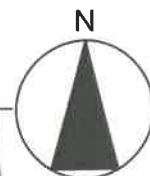
1 地価公示地の価格

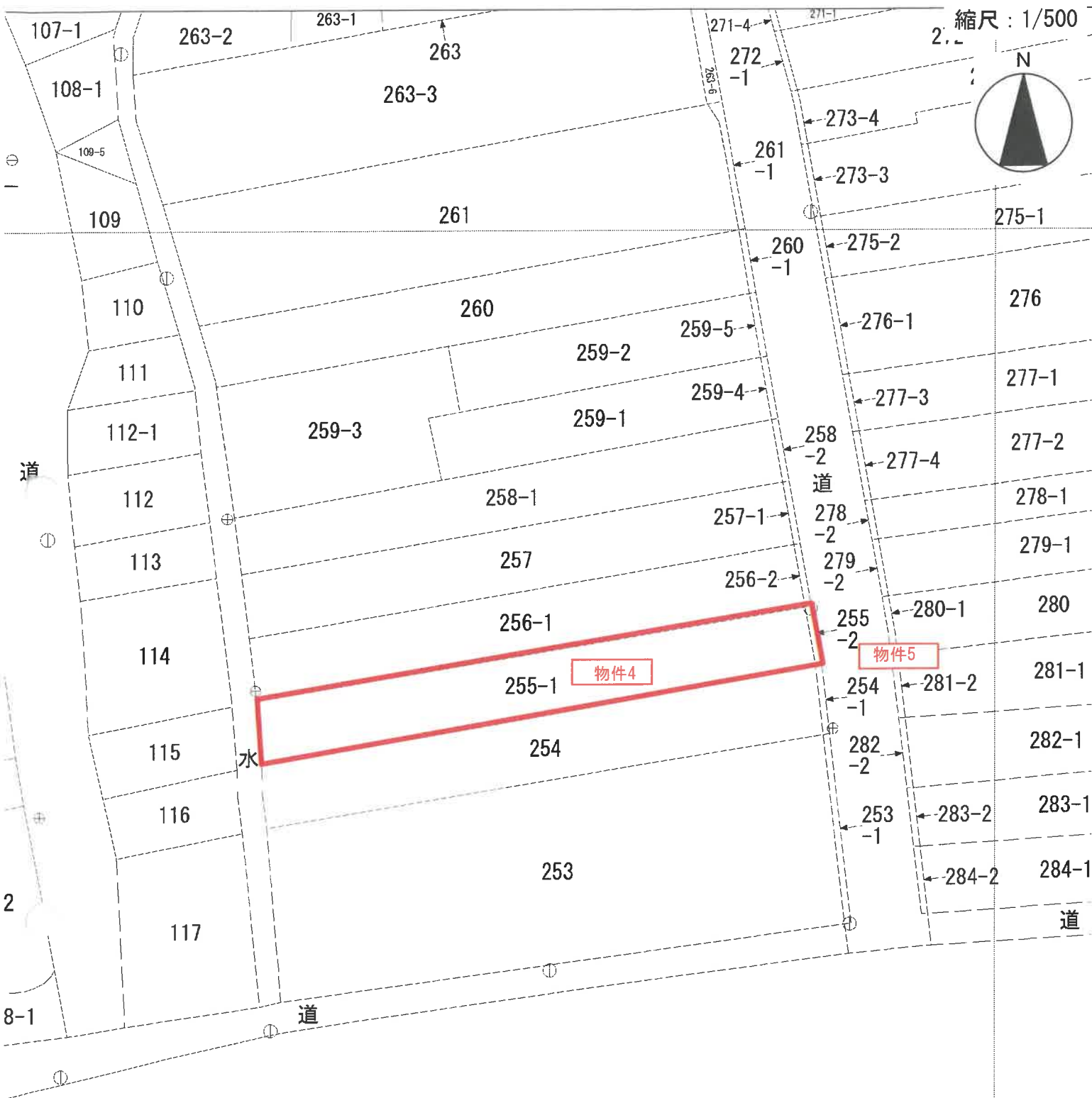
標準地番号	新潟西蒲 5-2
所在及び地番	新潟市西蒲区曽根字三ノ町 225 番 5 外
価格	22,100 円/㎡
位置	JR越後線越後曽根駅約 600m
価格時点	令和 8 年 1 月 1 日
地積	1,032 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東側幅員 8m 県道
用途指定等	市街化区域、近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 200%
地域の概要	低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写





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。

曾根