

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 780, 000 4, 624, 000	一括	1, 156, 000	60, 213	12, 042
1	5, 770, 000				
2	10, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番442 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 220.54平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番1954 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 1 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 1, 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

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 5 8 2 9 番 4 4 2）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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番442 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 220.54平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番1954 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 27平方メートル |





令和8年(ケ)第54号
令和8年6月23日受理
令和8年7月28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 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番442 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 220.54平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市西区上新栄町二丁目 |
| | 地 | 番 | 5829番1954 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 27平方メートル |



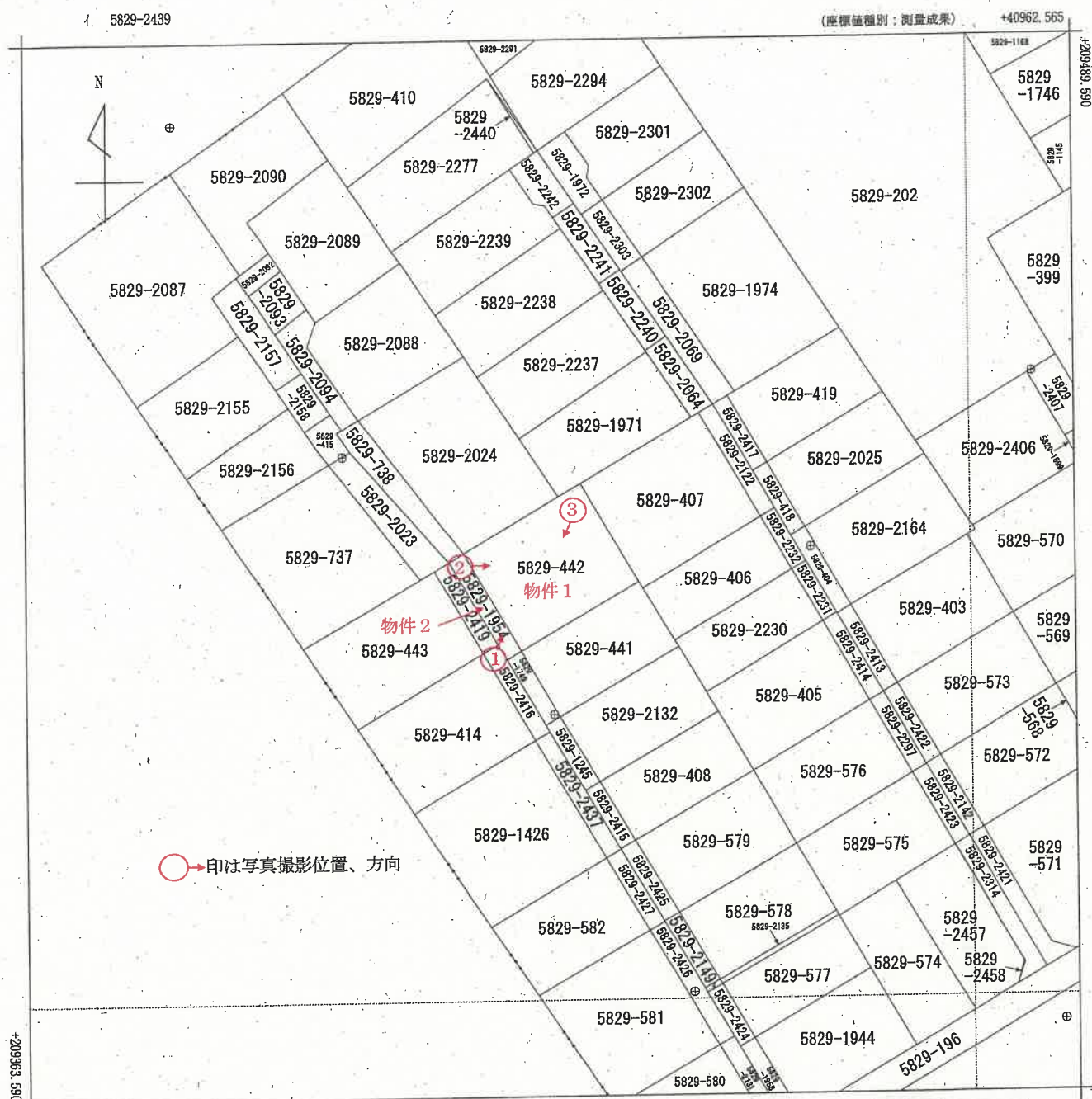
不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市西区上新栄町2丁目19番24号付近		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 物件1は上記の者が更地の状態で、同2は隣地所有者らと共に公道への道路として使用し、それぞれ占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1. 物件1の西角には金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。 2. 物件1の南西側(道路側)は、約1メートルのコンクリート製の土留と、コンクリート敷きの駐車スペース(2台分ほどの広さがある。)が、北西側の西寄り部分には低いブロック塀が、同北寄り部分にはブロック塀が、北東側には埋設されたブロックが、南東側にはコンクリート製の土留が、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。 3. 物件1内に、登記記録上の建物(家屋番号:5829番442、所有者:本件土地所有者)は存在せず、樹木や雑草が盛大に繁茂して、長期間放置されている状況がうかがえる。 4. 周辺住民によれば、上記建物は火災により焼失したとのことであるが、その時期については不明である。 以上		
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ 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)	☒ なし ☐ 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

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25日 (木) 11:45-11:57	物件所在地	状況確認(建物無し)、周辺聴き取り、写真撮影
8年7月9日 (木) :-:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明書等 申請書郵送(返信用封筒添付)
8年7月9日 (木) 14:22-14:32	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請(8(ケ)49、同51と同時)
8年7月21日 (火) 13:55-14:15	物件所在地	立入調査、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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



(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。

地番区域見出

請求 部 分	所 在 新潟市西区上新栄町二丁目					地 番	5829番442				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	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24年3月1日					備 付 年月日 (原図)	平成24年3月7日			補 記 事 項	

写 真

1



写 真

2



写真

3



令和 8 年 (ケ) 第 54 号
令和 8 年 7 月 21 日 現地調査
令和 8 年 7 月 29 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大槻佳子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,780,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 5,770,000 円
2 (土地)	金 10,000 円

① 一括価格は、物件 1～2 の各不動産について、それぞれ一括売却（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。

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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、瑕疵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。

以下余白

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 事 項 証 明 書 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区上新栄町二丁目 5 8 2 9 番 4 4 2 宅地 2 2 0 . 5 4 平方メートル	○同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区上新栄町二丁目 5 8 2 9 番 1 9 5 4 公衆用道路 2 7 平方メートル	○同左

	特 記 事 項
	登記事項証明書上は物件 1 の上に建物が存するが、火災により滅失しており、現況は存在しない。

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・2）

位置・交通	J R 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離約 1.3km（徒歩約 17 分）に位置し、新潟交通バス停留所「五十嵐中学前」まで約 460m である。	
付近の状況	J R 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離約 1.3km に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当該地域は、前面道路がやや狭いが、スーパーやコンビニエンスストア等生活利便施設が徒歩圏内にある閑静な住宅地域であり、居住環境は普通程度である。 特段、変動要因はなく、今後も現状を維持して推移するものと予測される。	
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% 無し 無し
画地条件 (規模・形状等)	物件 1 は、私道である物件 2 に対し、北西側は約 1m 高く、南西側（駐車場部分）は等高接面している。また、間口 13.649m、奥行約 16.2m の長方形で、敷地の過半が道路より約 1m 高い中間画地である。	
物件 1 の 接面道路	南西側幅員約 3.9～4.0m 舗装私道 (建築基準法第 42 条 1 項 5 号適用道路)	
土地の利用状況 及び 隣地の状況等	物件 1 は、空き地となっている。当該土地の北西側及び南東側は、一般住宅として利用されている。 物件 2 は、物件 1 の前面道路の一部である。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	有り 有り（引込管無し） 有り
特記事項	物件 1 には、草木が繁茂している。そのため、滅失した建物の基礎・杭が残されているか否か不明であった。 物件 1 の南西部で道路と等高接面する間口約 11m、奥行約 4.5m のスペースは駐車場として利用されていたと思われる。その中央奥に破損した階段が残されている。	

第5 評価額算出の過程

下記の通り評価額を求めた。

なお、物件2は私道負担部分につき、備忘価格10,000円とした。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	41,500	0.9	220.54	1.0	1.0	0.7	5,770,000
2	-	-	27	-	-	-	10,000
一括価格（合計）							5,780,000

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等と比較し、公示価格（又は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下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l}
 \text{地価調査 西（県）－6 を規準した価格} \\
 \text{地価調査基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準した価格} \\
 47,000 \text{ 円/㎡} \quad \times 100.6/100 \quad \times 100/100 \quad \times 100/114 \quad \asymp \quad 41,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：街路条件、交通接近条件及び環境条件を考慮 計＋14%

イ 個別格差（相乗積）：地表の状態△10%

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価：必要無し

オ 市場性修正率：必要無し

カ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して、△30%とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（西（県）－6）

所 在：新潟市西区上新栄町三丁目5829番2253
「上新栄町3－6－23」
価 格：47,000 円／ m^2
位 置：JR越後線「寺尾」駅まで道路距離約1.4kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：145 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側約6.0m私道
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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

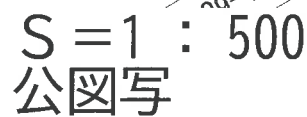
1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以 上

受命物件の位置図

S = 1 : 10,000





地番5829-442

土地の所在新潟市西区上新栄町二丁目

地積測量図

測量点

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
AX012	209436.562	40903.645	-9.429	-197477.343098	
A035	209435.042	40901.037	-13.982	-2928320.757244	
A036	209428.420	40889.663	-4.516	-945778.744720	
A029	209416.618	40896.521	20.803	4356493.904254	
A033	209424.741	40910.466	7.124	1491941.854884	
			借面積	-441.085924	
			地積	220.5429620	
				220.54 m ²	

求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
5829-442					

境界線の種類

コンクリート杭	コ
合成樹脂杭	合
金属標	金
金属板	板

境界線の種類

コンクリート杭	コ
合成樹脂杭	合
金属標	金
金属板	板

作業機関

計画機関

縮尺1/250

登記年月日：平成24年3月7日

地積測量図

地番	5829-1954
土地の所在	新潟市西区上新栄町二丁目

求積表

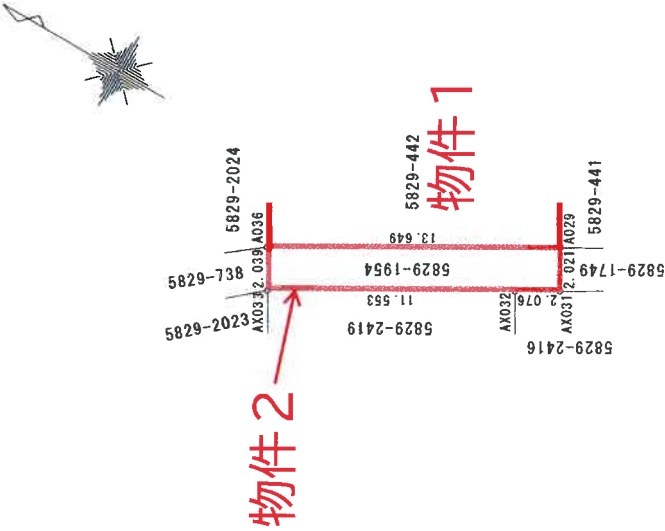
地番	5829-1954					
測点	X	Y	Y _前	Y _後	X _前	X _後
A036	209428.420	40889.663	-8.610		-1803178.	696200
AX033	209427.376	40887.911	4.065		851322.	283440
AX032	209417.394	40893.728	6.863		1437231.	575022
AX031	209415.600	40894.774	2.793		584897.	770800
A029	209416.618	40896.521	-5.111		-1070328.	334598
			倍面積		-55.401536	
			面積		27.7007680	
			地積		27.70	m ²

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種類	備考
101-5	209440.078	40875.242	金属板(4級基準点)	補正成果(パラメータVer.1.0.0)
101-6	209409.018	40900.379	金属板(4級基準点)	補正成果(パラメータVer.1.0.0)

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	西系

境界線の種別	境界線の種別
コンクリート杭	合成樹脂杭
金属標	金属標
金属板	金属板



縮尺 1/250

計画機関

(平成24年 3月 1日作成)

作業機関

地積測量図写
物件2
A3版をA4に縮小