

## 期間入札の公告

令和 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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   | 新発田市東新町一丁目      |
|   | 地 番   | 98番7            |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 231.40平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 新発田市東新町一丁目98番地7 |
|   | 家屋 番号 | 98番7            |
|   | 種 類   | 事務所             |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  |
|   | 床 面 積 | 57.15平方メートル     |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月23日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

---

---

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   | 新発田市東新町一丁目      |
|   | 地 番   | 98番7            |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 231.40平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 新発田市東新町一丁目98番地7 |
|   | 家屋 番号 | 98番7            |
|   | 種 類   | 事務所             |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  |
|   | 床 面 積 | 57.15平方メートル     |





令和7年(々)第102号  
令和7年11月21日受理  
令和7年12月23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 新発田市東新町一丁目  
地 番 98番7  
地 目 宅地  
地 積 231.40平方メートル
- 2 所 在 新発田市東新町一丁目98番地7  
家屋 番号 98番7  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 57.15平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新発田市東新町1丁目3番2号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所(空き家)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> 所ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の北東角と北西角にはコンクリート製の杭が、南西角には赤い樹脂製の杭が、南東角には金属標がそれぞれあり、隣地との境界を示していると思われる。また、北側にはコンクリート製の低い塀があつて、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の南側には、屋根付きの自転車置場（構築物）がある。
- 3 物件2内には、残置されている動産類は見当たらない。

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 (前賃借人事務長)	本件建物は、平成16年12月から令和4年2月まで、「訪問看護ステーション ウィズ」の事務所として月額65,000円で賃借していた。令和4年2月に賃貸借契約は終了し、本件建物は明渡済である。 <p style="text-align: right;">以上</p>

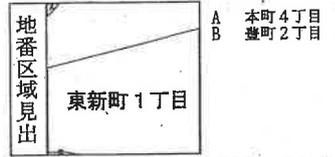
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日(水) 13:00-13:15	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請(7(ケ)118と同時)
7年11月26日(水) 13:38-13:41	物件所在地	状況確認(空き家)、外観写真撮影
7年11月26日(水) 13:50-14:05	新発田市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年12月10日(水) 13:00-13:55	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年12月11日(木) 15:29-15:32	当庁	Aから事情聴取(電話)
年月日() :-:		
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

イ 111-8    △ 96-12    ※ 57-3  
 □ 96-1    ニ 96-9    水



請求部分	所在	新発田市東新町一丁目			地番	98番7		
出力縮	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

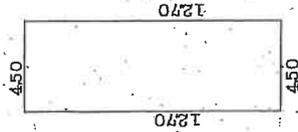
登記年月日：昭和59年7月11日

158063 各階平面図

家屋番号 98-7

建物図面

建物の所在 新潟県新潟市東区1丁目9番地7

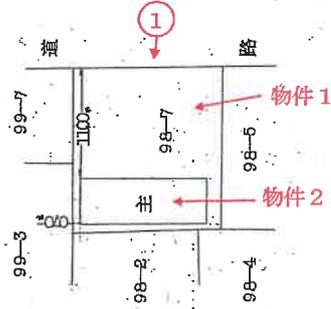


床面積計算

$$1270 \times 450 = 571500$$

$$\text{床面積} = 571.5\text{m}^2$$

印は写真撮影位置、方向



製作者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和59年7月11日登記

縮尺 1/500

所在地 新発田市東新町一丁目 98番地7

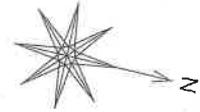
種類 事務所

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

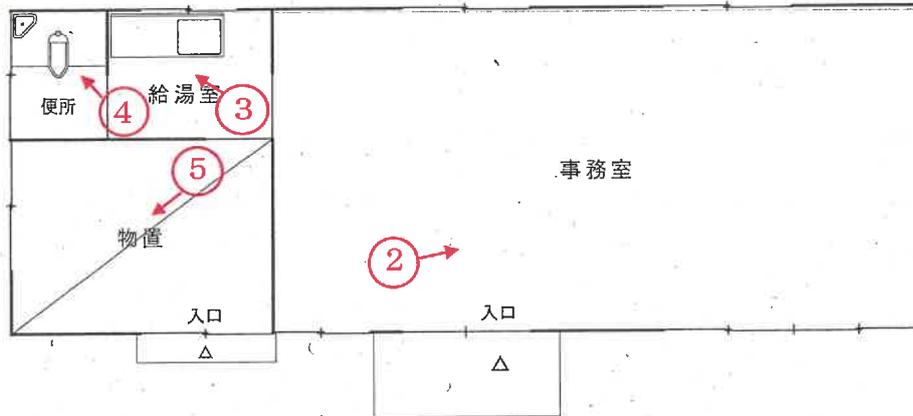
床面積 57.15㎡

縮尺 1/100

[物件2]



間取図



○→ 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



令和 7 年 ( 夕 ) 第 102 号  
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 16 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立川 健三

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,620,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,900,000 円
2 (建物)	金 1,720,000 円

- 1 一括価格は、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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新発田市東新町一丁目 98番7 宅地 231.40平方メートル	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市東新町一丁目98番地7 98番7 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 57.15平方メートル	同左。
特記事項			
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	JR羽越本線「新発田」駅の北東方、道路距離にして約800mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、新発田市の中心市街地東側に位置する、既存の戸建住宅を主として事業所併用住宅、事務所、空地なども見られる既成住宅地域である。行止りや狭幅員の道路が介在する街路事情のやや劣る地域であるが、新発田駅や小学校が比較的近く、新発田市街地における標準的な生活利便性を有している。既に熟成した住宅地域で、地域要因に大幅な変動も認められないことから、今後も現在の地域環境が維持され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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画地条件	物件1は、北東側現況幅員約4.1m市道にほぼ等高に接面する、間口約14m、奥行約16.5mの長方形の平坦な画地である。中間画地。規模：231.40㎡（登記）。	
接面道路	<p>・北東側現況幅員約4.1m舗装市道 （東新町7号線、建築基準法42条1項1号道路）</p> <p>当該道路は、当初私道として開発され、その後、平成8年に新発田市に寄付され、市道認定されたものである。新発田市役所建築課にて確認したところ、当該市道は建築基準法上の道路（42条1項1号）に該当し、建築行為の接道義務を充足する道路であるとの回答を得た。</p>	

<p>土地の利用 状況及び隣 地の状況等</p>	<p>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。また、南側付近に自転車置場（構築物）が設置されている。</p> <p>隣接地は住宅地等となっている。境界には金属プレートや境界ブロック等が設置されており、隣接地境界に特段の問題は確認されなかった。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（引込み済、特記事項参照） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 なし</p>
<p>特記事項</p>	<p>・上水道について 新発田市水道局で確認した内容は以下のとおり。 「前面市道に埋設されている水道管は、新発田市が管理していない私設管ですが、現況の継続利用や一般住宅程度の建物であれば、上水道の利用に問題はありません。」</p>

2 建物の概況及び利用状況等（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59年6月12日新築（登記上）
	経過年数	約41.5年
	経済的残存耐用年数	約0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	カラー鋼板
	内壁	クロス、化粧合板
	天井	石膏ボード
	床	長尺塩ビシート
	設備	電気、給排水衛生（給湯、トイレ）、空調
	その他	—
床面積（現況）	57.15㎡	
現況用途等	階 層	1階
	現況用途	事務所
	間 取 り	事務室＋給湯室＋物置 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや劣る 簡易構造の事務所で、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。	
保守管理の状態	やや劣る 過去に内部の修繕が行われた様であるが、経年による建物全体の老朽化・損傷が相当程度進行しており、近年は積極的な保守管理が行われていない。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所（空き）として使用している。	
特記事項		

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
1	24,200	1.00	231.40	0.88	4,930,000

#### ア 標準価格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 新発田(県) - 8 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & \\ 37,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/155 & \doteq & 24,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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：標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：街路条件、環境条件で優る。+55%

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

② 物件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、これに耐用年数に基づく方法並びに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	136,000	57.15	0.03	230,000

ウ 現価率

- ・経過年数 約41.5年、経済的残存耐用年数 約0年、 観察減価 40%、 残価率 5%  
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= [ \text{残価率 } 0.05 + ( 1 - 0.05 ) \times \\ &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約0年} / ( \text{経過年数 約41.5年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年} ) \} ] \\ &\quad \times \text{観察減価率} \\ &\quad \times ( 1 - 0.4 ) = 0.03 \end{aligned}$$

## 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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに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 土地利用権等価格

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	4,930,000	0.45	法定地上権	2,220,000

### 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	4,930,000	-2,220,000	—	1.00	0.70	1,900,000
2	230,000	+2,220,000	—	1.00	0.70	1,720,000
一括価格(合計)						3,620,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地（新発田(県) - 8）

所 在：新発田市東新町1丁目3545番4

住居表示「東新町1-10-23」

位 置：JR「新発田」駅まで道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

標 準 価 格：37,400 円／㎡

地 積：246㎡

供給処理施設：上水道、都市ガス

接 面 道 路：東側幅員約6.0m舗装市道

用途指定等：市街化区域

第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)

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 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 間取図

以 上

# 位置図

S=1:10,000



物件

地価調査基準地

公 図 写 し

S=1:600



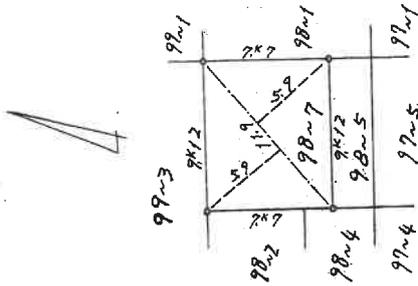
前 98-5 後・新岡一

地番 98~7、98-5  
土地の所在 新琴田市東新町1丁目  
050150

地積測量図

物件1

昭和四十年五月五日	作製年月日
作製者	
申請人	



〔求積計算〕

98~7  $231 \text{ m}^2$   
 $11.9 \times (5.9 + 5.9) = 140.62$   
 $\frac{1}{2} \cdot 70.321 = 0.351605$   
 98~5 (残地)  
 $0.351605 - 0.351605 = 0.000000$   
 $69 \text{ m}^2$

昭和・平成41年1月7日登記  
土地家屋調査士会連合会 用紙

尺貫法による表示

縮尺 1/600

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

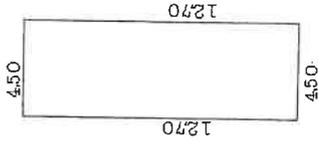
登記年月日：昭和59年7月11日

# 158063各階平面図

# 建物図面

家屋番号	98-7
建物の所在	新発田市東新町1丁目98番地7

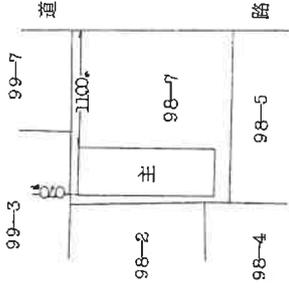
物件2



## 床面積計算

$$1270 \times 450 = 571500$$

$$\text{床面積} = 571.5\text{m}^2 /$$



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59年7月11日登記

地図整理番号：M24065

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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。  
 (新潟県地方事務局長新発田支庁管轄)  
 令和7年9月16日 新潟県地方事務局長 登記官

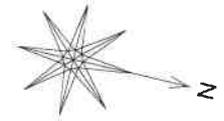
所 在 新発田市東新町一丁目 98番地7

種 類 事務所

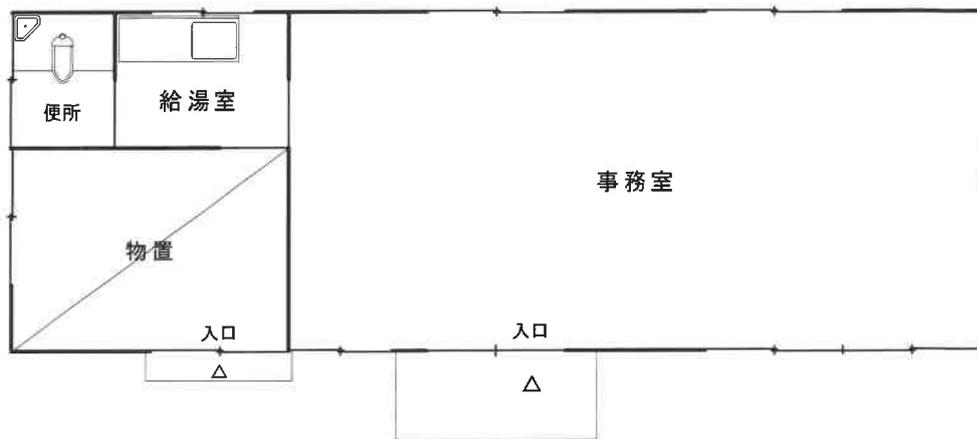
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 57.15 m<sup>2</sup>

縮 尺 1/100

[物件2]



間取図



「評価人作成」