

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 | 新発田市中曾根町一丁目 |
| | 地 番 | 1968番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市中曾根町一丁目1968番地8 |
| | 家屋 番号 | 1968番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 53.86平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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】

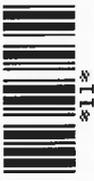
本件所有者が占有している。

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 | 新発田市中曾根町一丁目 |
| | 地 番 | 1968番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市中曾根町一丁目1968番地8 |
| | 家屋 番号 | 1968番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 53.86平方メートル |





令和7年(ケ)第110号
令和7年11月5日受理
令和8年1月 7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 | 新発田市中曾根町一丁目 |
| | 地 番 | 1968番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市中曾根町一丁目1968番地8 |
| | 家屋 番号 | 1968番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 53.86平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県新発田市中曾根町1丁目3番27号6														
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居宅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 checked="" type="checkbox"/> 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: 10px;">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: 10px;">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の南西角、北東角及び南東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の西側、北側及び東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。
- 3 物件1の南側にはカーポートがあり、同カーポートの北西角付近に簡易物置（動産）が置かれている。
- 4 物件2の1階リビングダイニングにケージが置かれていて、犬1匹が飼育されている。同ケージ内は糞尿で汚れていて、2階まで悪臭が漂っている。また、同リビングダイニング内にはビニール袋等に入れられたゴミが多数あり、空き缶やペットボトル等が散乱している。
- 5 玄関先に設置されている郵便受けに郵便物等の滞留は見られず、物件2内に所有者宛の郵便物や書類等が多数存在した。

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

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11日(火) 10:30-10:41	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年11月11日(火) 10:54-11:00	物件所在地	居住確認(不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年11月11日(火) 11:10-11:21	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15日(月) 10:00-10:41	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
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15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

ヲ 1942-1
ワ 1942-4
カ 1945
コ 1973-7
ク 1972-2
ケ 1946-1
コ 1970-8

建物図面
各階平面図

1968番8

新発田市中曾根町一丁目1968番地B

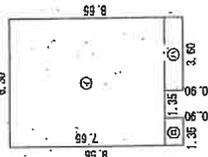
家屋番号

建物の所在

1階

①	5.90 x 7.85	=	46.1250
②	1.85 x 0.90	=	1.6650
③	3.00 x 0.90	=	2.7000
計			50.4900

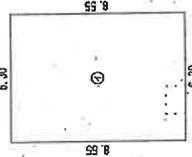
床面積 50.49 m²



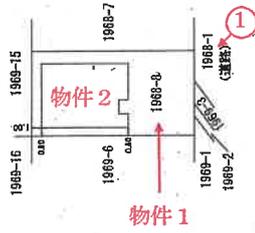
2階

①	5.90 x 8.85	=	52.2150
計			52.2150

床面積 52.215 m²



印は写真撮影位置、方向



作成者

(平成27年11月12日作成)

縮尺 1/250

申請人

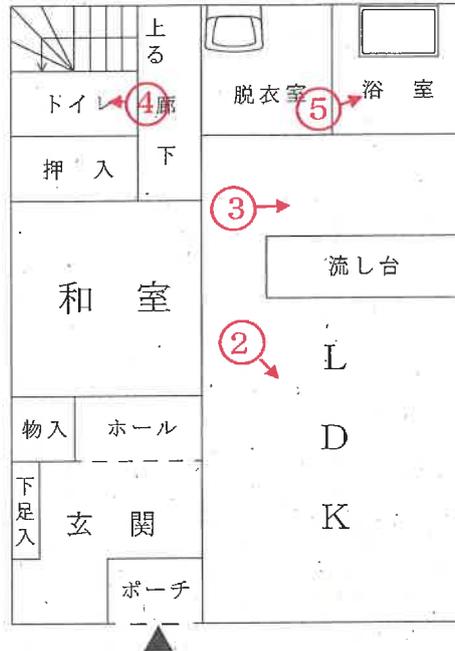
縮尺 1/500

建物間取図

物件 2

S = 1 / 1 0 0

1 階



2 階



○→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7年（ケ）第110号
令和7年12月15日現地調査
令和8年1月6日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,690,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,930,000円
2 (建物)	金 5,760,000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の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新発田市中曾根町一丁目 1968番8 宅地 132.75㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市中曾根町一丁目1968番 地8 1968番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.65㎡ 2階 53.86㎡	
特記事項			

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羽越本線「新発田」駅の北西方、約3.2 km。 最寄りバス停「中曽根町1丁目」（新発田市コミュニティバス）の南東方、約200 m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	新発田市の市街地北部、幹線市道の南背後に位置する、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域北方の幹線市道沿いに店舗、事業所がみられるほかは、地域周辺には戸建住宅を中心に農家住宅等が存する。将来的には概ね現状の土地利用の状態を維持して推移するものと予測する。	
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1種中高層住居専用地域 （北側の一部が第2種中高層住居専用地域） 60% 150%（第2種中高層住居専用地域：200%） — 特になし
画地条件（規模、形状等）	間口約8 m、奥行約16 mで長方形の画地（132.75㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南側幅員約6 m舗装道路（市道・松の木16号線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
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（別添建物図面参照）。建物に隣接してカーポート及び簡易物置（動産）が存する。各隣地は戸建住宅等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（引込済） なし（オール電化と推定。但し道路に配管あり） あり（引込済）
特記事項		

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 平成27年10月6日新築（登記記載） 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構造 木造ルーフィングぶき2階建 外壁 サイディング張り、外 内壁 ビニールクロス、外 天井 ビニールクロス、外 床 フローリング、クッションフロア、畳、外 設備 電気設備、給排水衛生設備、外 その他 -
床面積(現況)	1階：52.65㎡、2階：53.86㎡、計：106.51㎡、
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 4LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	使用資材 概ね普通 施工 概ね普通 総合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約10年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。犬1匹が飼育され糞尿で汚れ、悪臭が建物全体に漂っており、またゴミも散乱し、保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅として利用されている。
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る。

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	38,800	1.00	132.75	0.97	-	5,000,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新発田-10 公示価格: 39,600 円/㎡年間変動率: 1.3%

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$39,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} \div 38,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{公示地価格時点から}}{\text{評価日までの月数}} \times 12\text{ヶ月} \div 101\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 環境条件で優る +3 %

イ 個別格差: 特になし ±0 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -3 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場性修正等を施して、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 (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,000,000	0.45	法定地上権	2,250,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,000,000	-2,250,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,930,000
2	5,980,000	+2,250,000	1.0	1.0	0.7	1.0	5,760,000
一括価格(合計)							7,690,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場修正： -30 %

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地	新発田－10
所 在	新発田市舟入町2丁目488番21 「舟入町2－6－25」
価 格	39,600円/㎡
位 置	JR羽越本線・新発田駅 約3km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約176㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	北東側幅員約6m市道
公 法 規 制	市街化区域・第1種低層住居専用地域 (指定建ぺい率50%、指定容積率100%)
地 域 の 概 要	一般住宅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 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

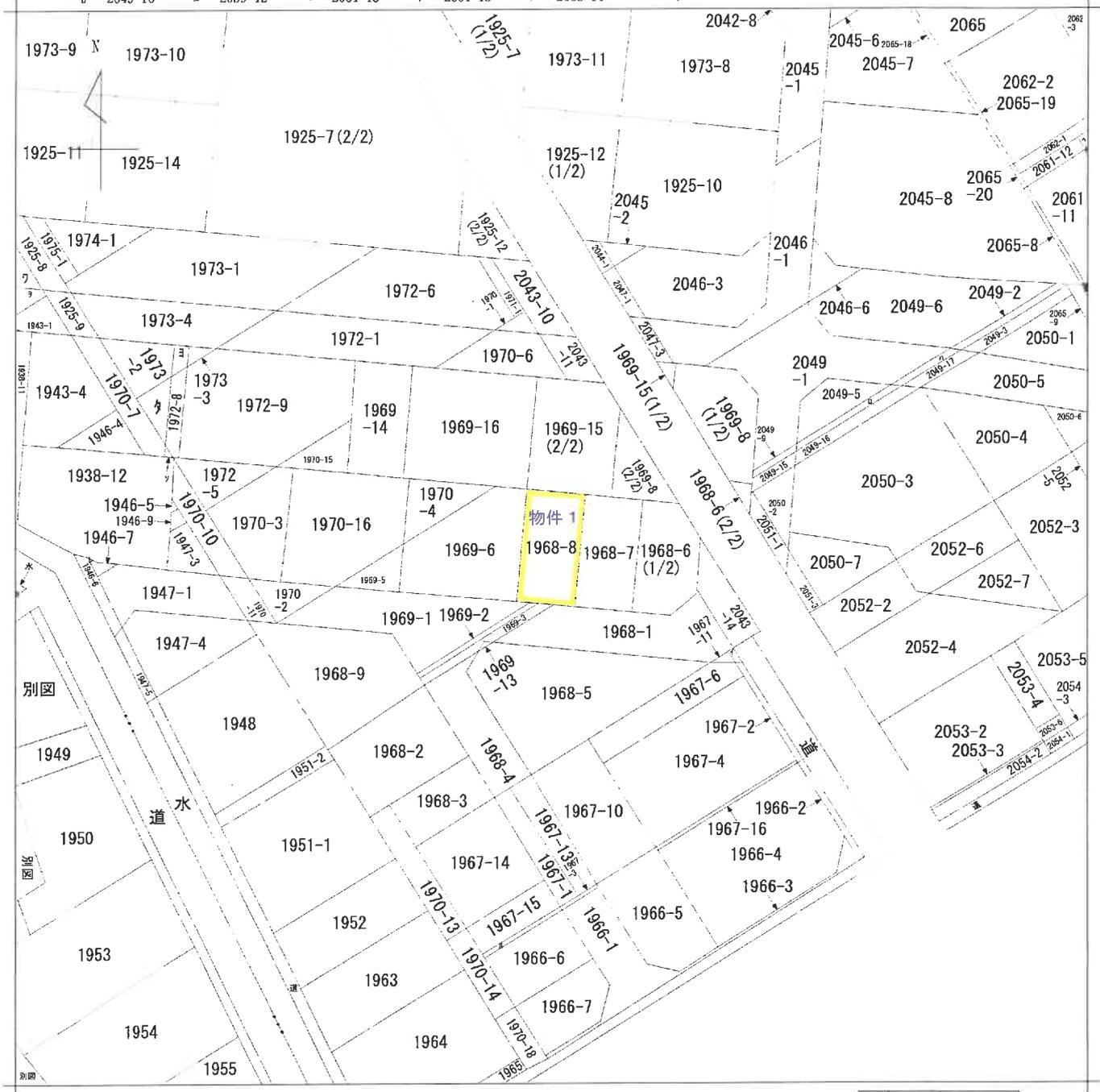
S=1/10,000

N



公 図 写

1967-12 2049-11 2059-2 2061-14 2065-13 1967-19
 2049-10 2059-12 2061-13 2061-15 2065-14 つづく



中曽根町 1丁目 A 中曽根町 2丁目
 中曽根町 1丁目
 地番区域見出
 A

請求部	所在	新発田市中曽根町一丁目			地番	1968番8		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和31年1月		備付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成27年7月24日

土地所在図
地積測量図

地番 1968-6, 1968-7, 1968-8

土地の所在 新発田市菅根町一丁目

座標求積表

地番	① 1968-6			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0				
K5	217758.679	71922.461	-7.508	-1634917.145932
A4	217757.872	71913.600	-10.990	-2393159.013280
A3	217742.020	71911.471	3.554	773865.139080
D10	217741.255	71917.154	9.637	2099372.474435
D9	217744.328	71921.108	5.307	1155569.148696
合計			-279.397001	
合計面積			109.696005	㎡
地積			139.69	㎡

地番	② 1968-7			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0				
A4	217758.672	71913.600	-5.997	-1305903.958384
A2	217758.966	71905.474	-10.255	-2233118.196330
A1	217743.114	71903.345	5.997	1305905.454658
A3	217742.020	71911.471	10.255	2232944.415100
合計			-262.284558	
合計面積			131.1424780	㎡
地積			131.14	㎡

地番	③ 1968-8			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
N0				
A2	217758.966	71905.474	-6.087	-1327675.415702
K13	217760.074	71897.248	-10.355	-2254905.566270
K14	217744.222	71895.119	6.097	1327686.521534
A1	217743.114	71903.345	10.355	2254728.945470
合計			-265.514668	
合計面積			132.7574840	㎡
地積			132.75	㎡

総合計面積 403.6984626 ㎡

測定の基礎	既知点の名称及び座標値				備考		
	別地系	既知点	座標変換	既知点名		X座標	Y座標
世界測地系 (測地成果2011)	8	加区多角点測量点		10680	217752.493	71831.907	測量旗
世界測地系 (測地成果2011)	8	加区多角点		10689	217857.838	71867.889	金属旗

④金属旗・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

測量年月日 平成27年 6月25日

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

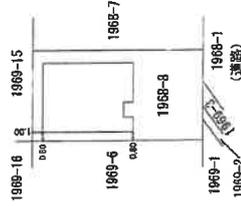
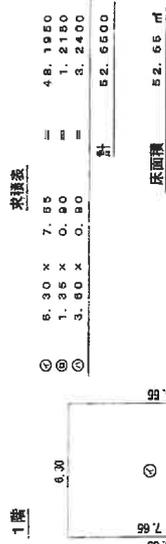
建物図面 各階平面図

物件 2

建物図面 各階平面図

家屋番号 1968番B

建物の所在 新発田市菅根町一丁目1968番地8



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年11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。
 (新潟地方司法務局 新発田支局管轄)
 令和7年10月2日 新潟地方司法務局

A3判をA4判(約70%)に縮小

建物間取図

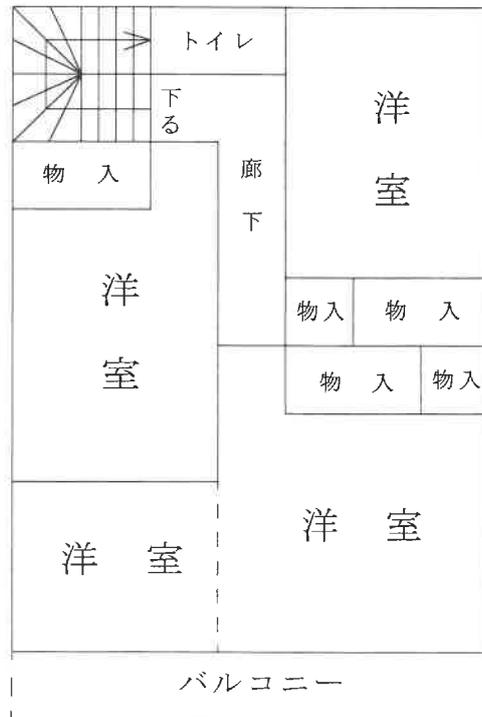
物件 2

S = 1 / 1 0 0

1 階



2 階



評価人作成