

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 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 |
| | 地 番 | 700番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株700番地16 |
| | 家屋 番号 | 700番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 |
| | 地 番 | 700番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株700番地16 |
| | 家屋 番号 | 700番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85平方メートル |





令和7年(ケ)第118号
令和7年11月19日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

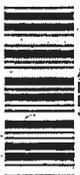
新潟地方裁判所

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 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 |
| | 地 番 | 700番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株700番地16 |
| | 家屋 番号 | 700番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85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	<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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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(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 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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の南角には頭部の赤い杭が、東角には金属標が、それぞれあって、隣地との境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北西側には低いブロック塀とフェンスが、南西側及び東側には低いブロック塀が、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。
- 3 物件1の北東側にはカーポートがあり、東側には簡易物置(動産)が2個置かれている。
- 4 物件2内の壁クロスには黄ばみが散見され、各室内には衣類や雑貨類等が散乱している。猫の餌袋やキャットタワー等があり、猫を飼育していたためか、動物臭のような臭いがする。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	1 元は家族と一緒に住んでいたが、現在本件建物には誰も住んでいない。 2 本件建物では、猫を飼っていた。 <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) 11:34-11:45	聖籠町役場税務課	固定資産評価証明書等申請
7年11月26日(水) 11:52-12:00	物件所在地	居住確認(不在、表札なし)、照会書投函、外観写真撮影
7年11月26日(水) 13:15-13:30	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請(7(ケ)1.0.2と同時)
7年11月27日(木) 16:09-16:17	当庁	Aから事情聴取等(電話)
7年12月25日(木) 9:55-10:32	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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25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、所有者から借用した鍵で解錠し、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

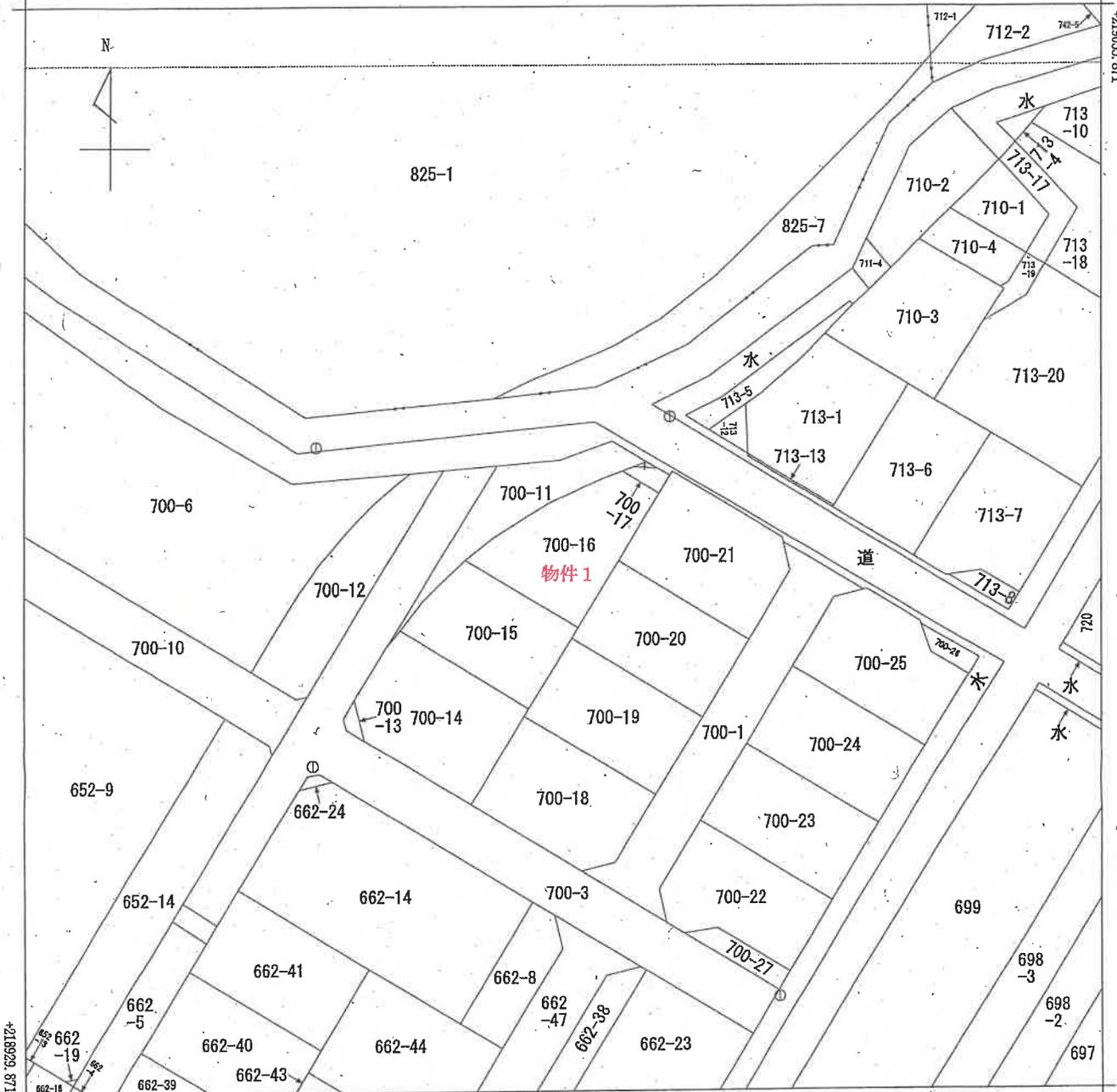
新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

4 700-28

(座標値種別：図上測定)

+68892.072

+219055.871



+68767.072 (座標値種別：図上測定)

(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。

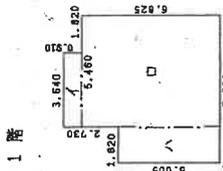
地番区域見出
大字諏訪山

請求部	所在	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株				地番	700番16			
出方尺	1/500	精度区	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7年1月			備付年月日(原図)		補事		記項		

建物各階平面図

家屋番号 700番16

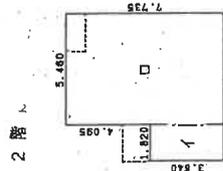
建物の所在 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ森700番地16



求積表

イ	3.640 x 0.910 =	3.312400
ロ	5.460 x 6.825 =	37.284500
ハ	1.820 x 5.005 =	9.109100
	合計	49.686000

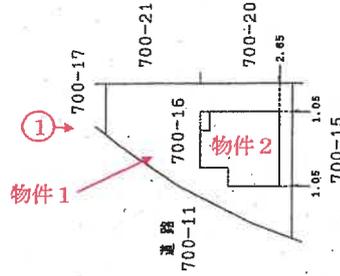
床面積 49.68 ㎡



求積表

イ	1.820 x 3.640 =	6.624800
ロ	5.460 x 7.735 =	42.233100
	合計	48.857900

床面積 48.85 ㎡



印は写真撮影位置、方向

----- 2階部分を示す

作成者

(平成26年4月19日作成)

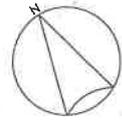
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

間取り図（概略）

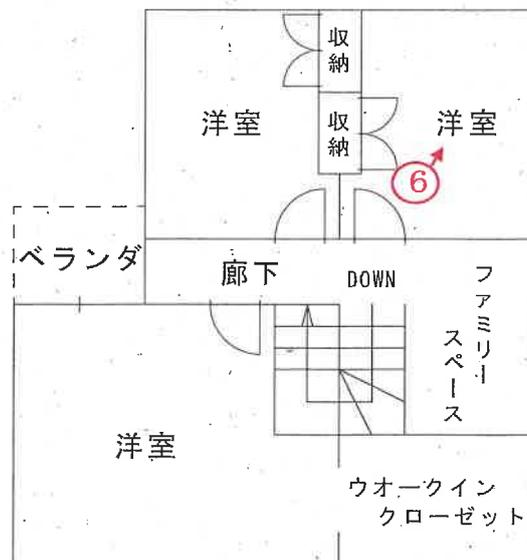


S = 1 : 100

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118号

令和7年12月25日 現地調査

令和8年1月9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

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,250,000円
物件2（建物）	金6,130,000円

- 1 一括価格は、物件1及び同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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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

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 地番 地目 地積	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 700番16 宅地 194.69㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株700番地16 700番16 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 49.68㎡ 2階 48.85㎡	

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白新線「佐々木駅」の北東方、道路距離にして約3.7km、主要地方道新潟・新発田・村上線沿いのバス停「諏訪山」のほぼ南方約450mに位置する。	
付近の状況	聖籠町の南方、新発田市との行政界付近に造成された住宅団地で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並んでいる。幹線道路や新々パイパス「聖籠IC」にも近い、聖籠町中心市街地外縁部に位置する生活利便性の高い地域であることから、今後も住宅地域として熟成が進むものと予想される。	
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 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60%(地区計画外70%) 150%(地区計画外200%) 指定なし 指定既存集落、地区計画諏訪山木の株地区
画地条件	物件1の土地は、北西側で道路と等高に接面する、間口約21m、最大奥行15mの略台形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	北西側幅員約11.8m舗装町道(観音湯線) ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
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の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、ほぼ明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地の北東側にスチール製のカーポート及び東側に物置(動産)2個が設置されている。 ・物件1の土地は地区計画諏訪山木の株地区に属し、以下の建築制限がある。 用途：専用・兼用住宅、共同住宅 建ぺい率：60% 容積率：150% 敷地面積最低限度：170㎡ 外壁後退：1m 高さ制限：12m 	

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(登記記載)：平成26年4月14日新築 経 過 年 数：12年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造：木造 屋 根：本瓦 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：フローリング 設 備：電気、水道、水洗便所、オール電化 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階49.68㎡、2階48.85㎡、延べ床面積98.53㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：3LDK
品 等	今日的な居宅に比べ、概ね標準的。
保守管理の状態	新築後12年程度しか経過しておらず概ね良好だが、室内で猫を飼育していたらしく、壁紙の一部に傷みや汚れが見られ、動物臭も残る。
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として占有し、利用している。
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る。

物件 番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	26,700	0.95	194.69	1.00	4,940,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格から規(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 聖籠-2を規(比)準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $19,800\text{円/m}^2 \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/75 = 26,700\text{円/m}^2$

◇時点修正 : 地価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 : 地価公示標準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 環境条件 -25%

イ 個別格差 : 形状 -5%

エ 建付減価 : なし

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
2	166,000	98.53	0.43	7,030,000

ウ 現価率

- ・経過年数約12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率30%、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。
- ・現価率 = { 残価率 5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 18年 / 経済的耐用年数 30年 }
× (1 - 観察減価率 0.30) = 0.43

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等価格を控除し、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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
1	4,940,000	0.35	法定地上権	1,730,000

イ 敷地利用権価格割合 : 物件1の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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
1	4,940,000	-1,730,000	—	1.00	0.70	2,250,000
2	7,030,000	+1,730,000	—	1.00	0.70	6,130,000
一括価格(合計)						8,380,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」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

地価公示標準地の価格 (聖籠-2)

所 在 : 北蒲原郡聖籠町大字大夫字聖籠山2166番31

価 格 : 19,800円/㎡

位 置 : JR白新線「佐々木駅」まで道路距離約2.7kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 299㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東15.5m県道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 住宅、店舗、事業所等が混在する農村の住宅地域

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
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取り図

以 上

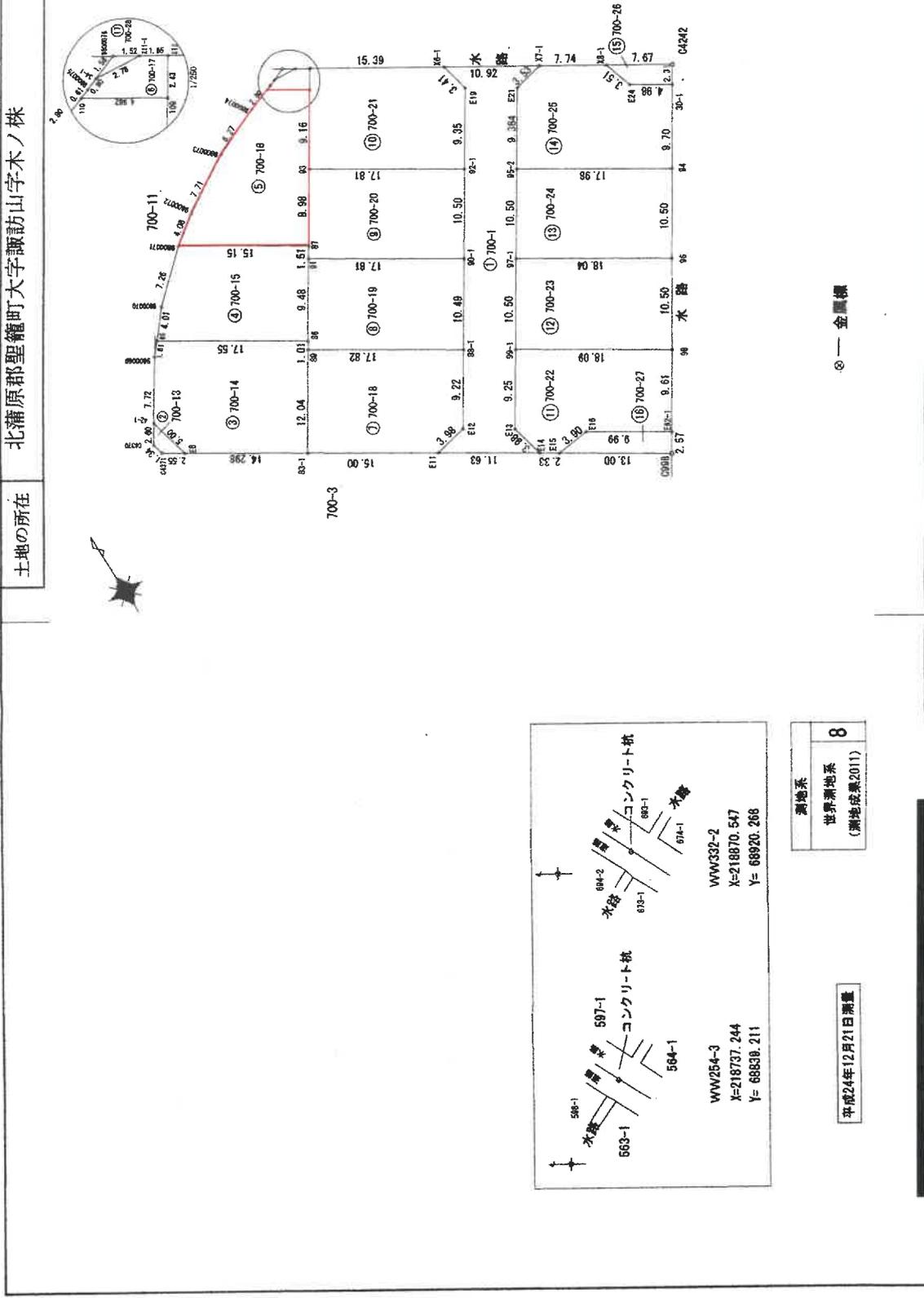


1/2

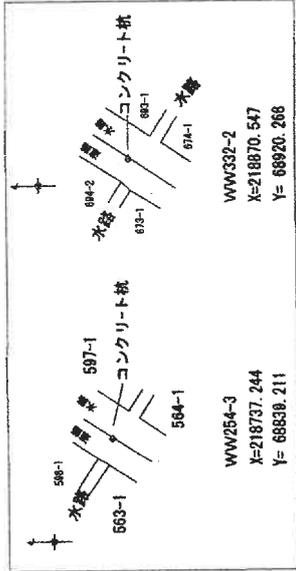
土地所在図
土地積量図

地番
土地の所在
北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株

700-1, 700-13, 700-14, 700-15, 700-16
700-17, 700-18, 700-19, 700-20, 700-21
700-22, 700-23, 700-24, 700-25
700-26, 700-27



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



測地系
世界測地系
8
(測地成果2011)

平成24年12月21日測量

作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

新潟県土地家屋調査士会

土地積測量図

土地の所在

北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

Table with columns: 地番, 面積, 積算面積, 積算率, 積算率(%)

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

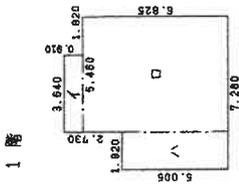
新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成26年4月23日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建築物平面図

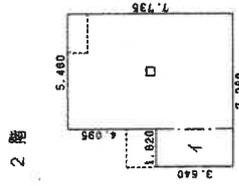
家屋番号	700番16
建物の所在	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株700番地16



求積表

イ	3.640 × 0.910 =	3.312400
ハ	5.460 × 6.825 =	37.264500
ハ	1.820 × 5.005 =	9.109100
合計		49.686000

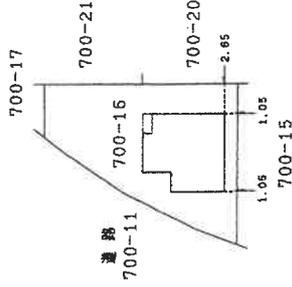
床面積 49.68 ㎡



求積表

イ	1.820 × 3.640 =	6.624800
ハ	5.460 × 7.735 =	42.233100
合計		48.857900

床面積 48.85 ㎡



----- 2階部分を示す

作成者

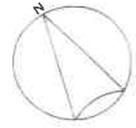
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

間取り図（概略）

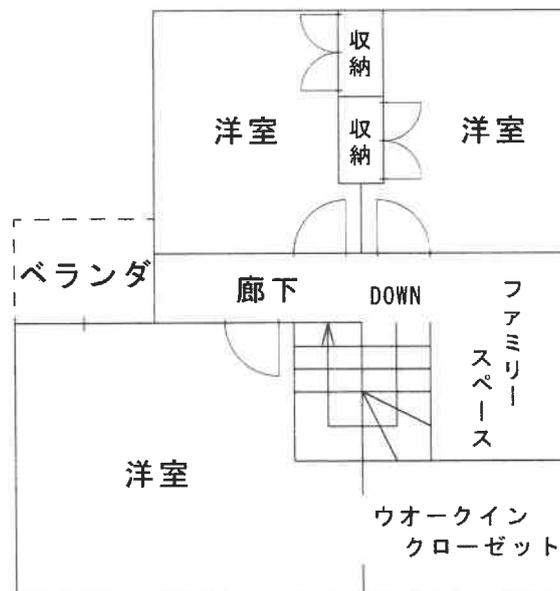


S = 1 : 100

1階



2階



(評価人作成)