

期間入札の公告

令和 8年 4月13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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 256.85平方メートル

2 所 在 新発田市砂山字辰高入1番地1
新発田市鳥穴字前割155番地3
新発田市鳥穴字浜茄子2948番地2

家屋 番号 1番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 215.59平方メートル
2階 42.23平方メートル

(現況)

所 在 新発田市砂山字辰高入1番地1、1番地2
新発田市鳥穴字前割155番地2、155番地3
新発田市鳥穴字浜茄子2948番地1、2948番地
2

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27平方メートル

3 所 在 新発田市鳥穴字前割
地 番 155番3



物 件 目 録

- 8 所 在 新発田市鳥穴字前割
地 番 156番
地 目 畑
地 積 102平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 126.44平方メートル
- 10 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番3
地 目 宅地
地 積 48.42平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月19日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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1～10】

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（共有者）らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 8】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



令和 7年(ケ)第 89号
令和 7年(ヌ)第 24号

物件目録

1 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 256.85平方メートル

2 所 在 新発田市砂山字辰高入1番地1
新発田市鳥穴字前割155番地3
新発田市鳥穴字浜茄子2948番地2

家屋 番号 1番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 215.59平方メートル
2階 42.23平方メートル

(現況)

所 在 新発田市砂山字辰高入1番地1、1番地2
新発田市鳥穴字前割155番地2、155番地3
新発田市鳥穴字浜茄子2948番地1、2948番地
2

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27平方メートル

3 所 在 新発田市鳥穴字前割
地 番 155番3



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |
| | 地 番 | 2948番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |
| | 地 番 | 2947番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 112平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 6 | 所 在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |
| | 地 番 | 2948番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.53平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新発田市鳥穴字前割 |
| | 地 番 | 155番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.38平方メートル |



物 件 目 録

- 8 所 在 新発田市鳥穴字前割
地 番 156番
地 目 畑
地 積 102平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番2
地 目 宅地
地 積 126.44平方メートル
- 10 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番3
地 目 宅地
地 積 48.42平方メートル





令和7年(ケ)第89号
令和7年(ヌ)第24号
令和7年10月9日受理
令和7年12月18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 | 新発田市砂山字辰高入 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市砂山字辰高入1番地1
新発田市鳥穴字前割155番地3
新発田市鳥穴字浜茄子2948番地2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 215.59平方メートル
2階 42.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市鳥穴字前割 |
| | 地 番 | 155番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |
| | 地 番 | 2948番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |



物 件 目 録

- | | |
|------|--------------|
| 地番 | 2947番 |
| 地目 | 畑 |
| 地積 | 112平方メートル |
| 6 所在 | 新発田市鳥穴字浜茄子 |
| 地番 | 2948番1 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 23.53平方メートル |
| 7 所在 | 新発田市鳥穴字前割 |
| 地番 | 155番2 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 79.38平方メートル |
| 8 所在 | 新発田市鳥穴字前割 |
| 地番 | 156番 |
| 地目 | 畑 |
| 地積 | 102平方メートル |
| 9 所在 | 新発田市砂山字辰高入 |
| 地番 | 1番2 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 126.44平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 89号
令和 7年 (ヌ) 第 24号

物 件 目 録

10 所 在 新発田市砂山字辰高入
地 番 1番3
地 目 宅地
地 積 48.42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、3～10
現況地目	■宅地(物件1、3～10) □公衆用道路(物件) □ (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(共有)者(亡A相続財産) ■その他の者(株式会社酒茶屋のおがわ) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「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)	■ない □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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物(未登記)	□ない ■ある { 種類:物置 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約27平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有(共有)者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅・店舗(空き家)として使用している □「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)	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
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

占有者及び占有権原 (物件1、3～10関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者(建物所有(共有)者ら) <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者亡A相続財産清算人) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> ■所有(共有)権(債務者亡A相続財産) <input checked="" type="checkbox"/> 不明(債務者株式会社酒茶屋のおがわ)
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/>
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	□所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	□占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)
敷金・保証金	□ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
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
<p>債務者株式会社酒茶屋のおがわについては、使用借権である可能性もあるが、明確な資料が得られないため不明とした。また、物件1、3、4の共有者C及びDの共有持分についても同様に不明である。</p> <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

その他の事項

- 1 物件1、3～10(以下「本件土地」という。)は、同2の敷地として一体的に使用されている。
なお、物件5及び8は登記記録上の地目は畑であるが、新発田市農業委員会によれば、いずれも宅地への転用許可がされており、買受適格証明書は不要とのことである。
- 2 本件土地の南側はアスファルト舗装されており、東側隣地とのおおよその境界を示していると思われる。上記アスファルト舗装の東寄りには、資源ごみの収集用ネットが置かれている。
- 3 本件土地の北側には、低いコンクリート製の塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の西側に電柱が2本立っている。また、南側には郵便局の集配ポストが設置されている。
- 5 本件土地の東側隣地の所有者等は次のとおりである。
 - (1) 地番：2946番8、地目：宅地、所有者：株式会社グランドライン
 - (2) 地番：2946番1、地目：宅地、所有者：株式会社細川建設工業
 - (3) 地番：2946番3、地目：宅地、所有者：株式会社細川建設工業
 - (4) 地番：2949番、地目：山林、所有者：亡A相続財産
- 6 上記5(1)～(3)の土地には、電柱、自動販売機、プレハブ小屋があり、株式会社細川建設工業の事務所も建っている。上記の電柱がある付近は砂利敷きになっていて、本件土地の東側のアスファルト舗装との境目になっている。上記会社の従業員によれば、上記砂利敷きまでが同社の敷地との認識のようである。
- 7 物件2の所在は、新発田市砂山字辰高入1番地1、同1番地2、同市鳥穴字前割155番地2、同155番地3、同市鳥穴字浜茄子2948番地1、同2948番地2である。
- 8 物件2の店舗部分には、冷蔵庫や雑誌が入ったままのブックラック等が、同倉庫内には事務机等が残置されている。同居宅部分には、家具や家電等の家財道具類、衣類等が残置されている。
- 9 物件2の店舗部分と居宅部分を繋ぐ廊下の壁クロスに亀裂が入っている。

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

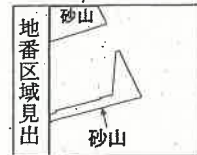
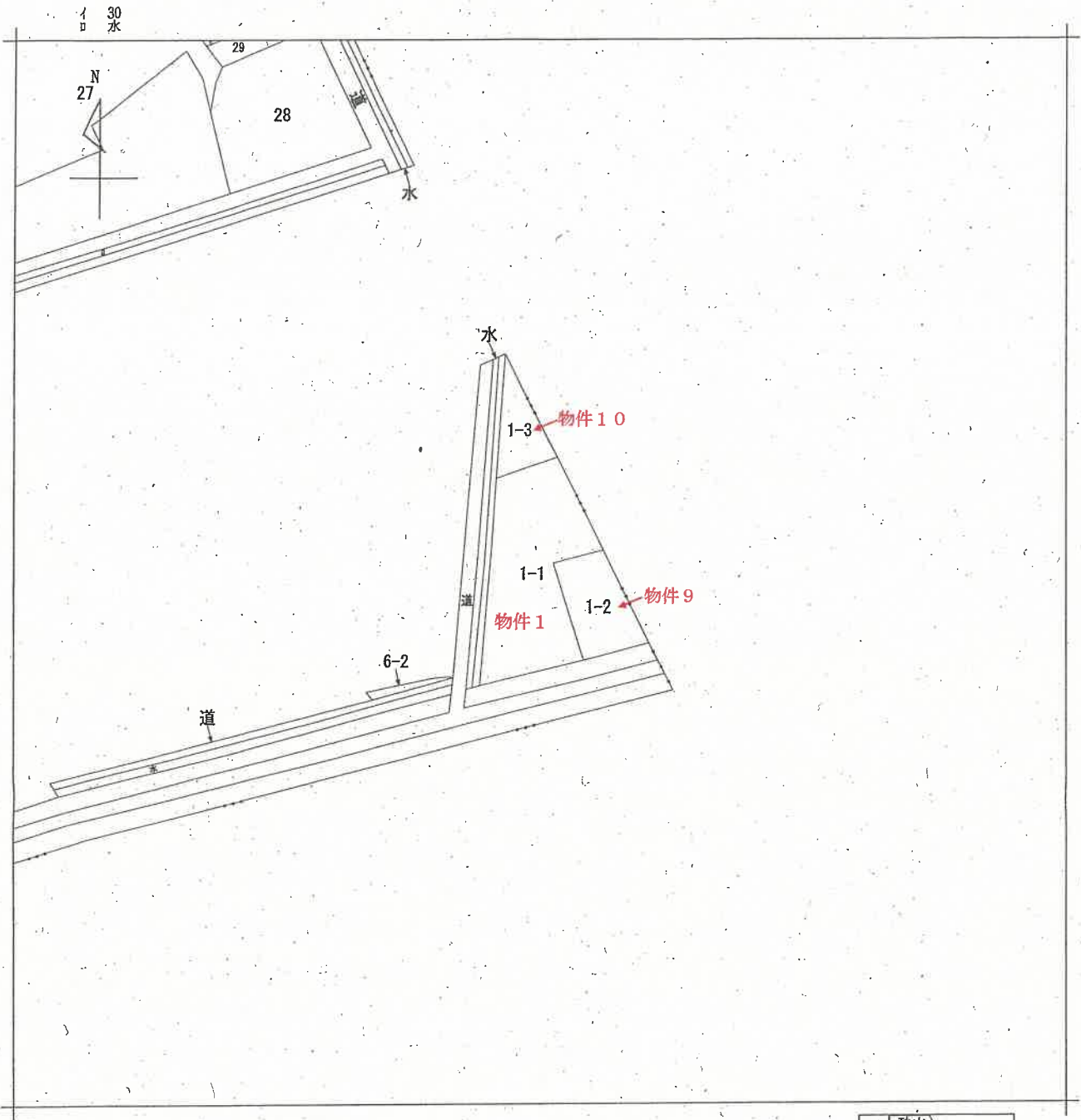
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人)	物件2の共有者株式会社酒茶屋のおがわの敷地の占有権原について、当職が所持している亡Aに関する資料の中には見当たらない。本件土地建物については、亡Aが維持管理等をしていたもので、共有者C及びDは何も知らないものと思われる。
■ C (物件1、3、4共有者)	本件土地の東側隣地との境界に関することも知らないし、本件不動産や会社のこと亡Aが一人でやっていたことで、私は何も関与していないので、事情は全く分からない。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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10月15日(水) 13:50-14:00	物件所在地(出発:新潟地方裁判所新発田支部)	状況確認(「閉店」の貼紙あり、空き家)、外観写真撮影
7年10月20日(月) 13:08-13:46	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年10月20日(月) 13:50-13:55	新発田市役所税務課	固定資産評価証明書等申請のみ(後日受領)
7年10月23日(木) 8:37-8:46	同上	固定資産評価証明書等受領
7年10月23日(木) 9:13-9:19	新発田市役所加治川支所	新発田市農業委員会事務局へ照会書交付(返信用封筒添付)
7年11月5日(水) 9:30-11:20	物件所在地	立入調査(E立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年12月5日(金) 14:49-14:51 15:22-15:24	新潟地方法務局新発田支局	東側隣地の登記事項証明書等申請・受領(7(ヌ)33と同時)
<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11月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、Bから借用した鍵により解錠し、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>		

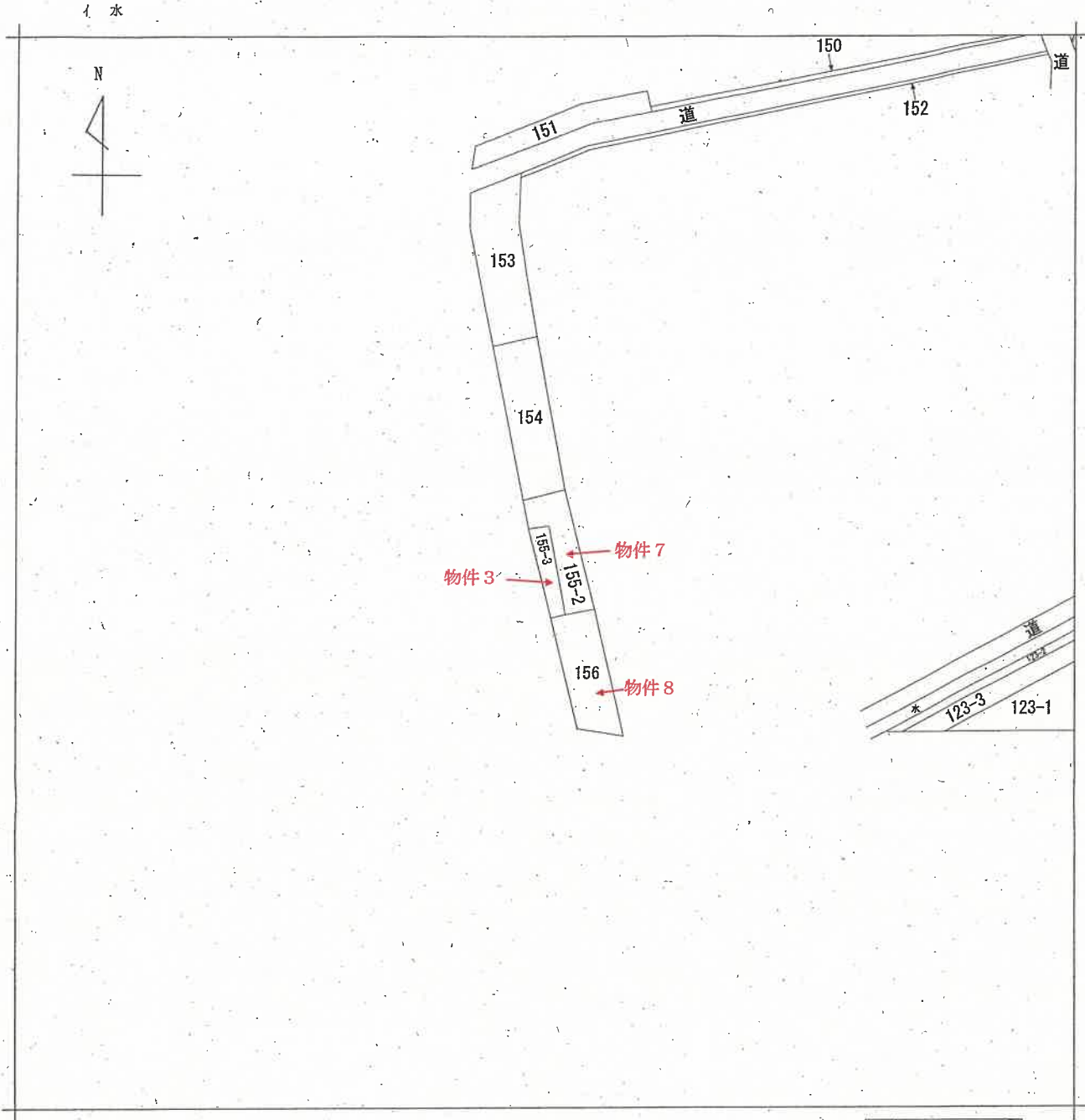
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

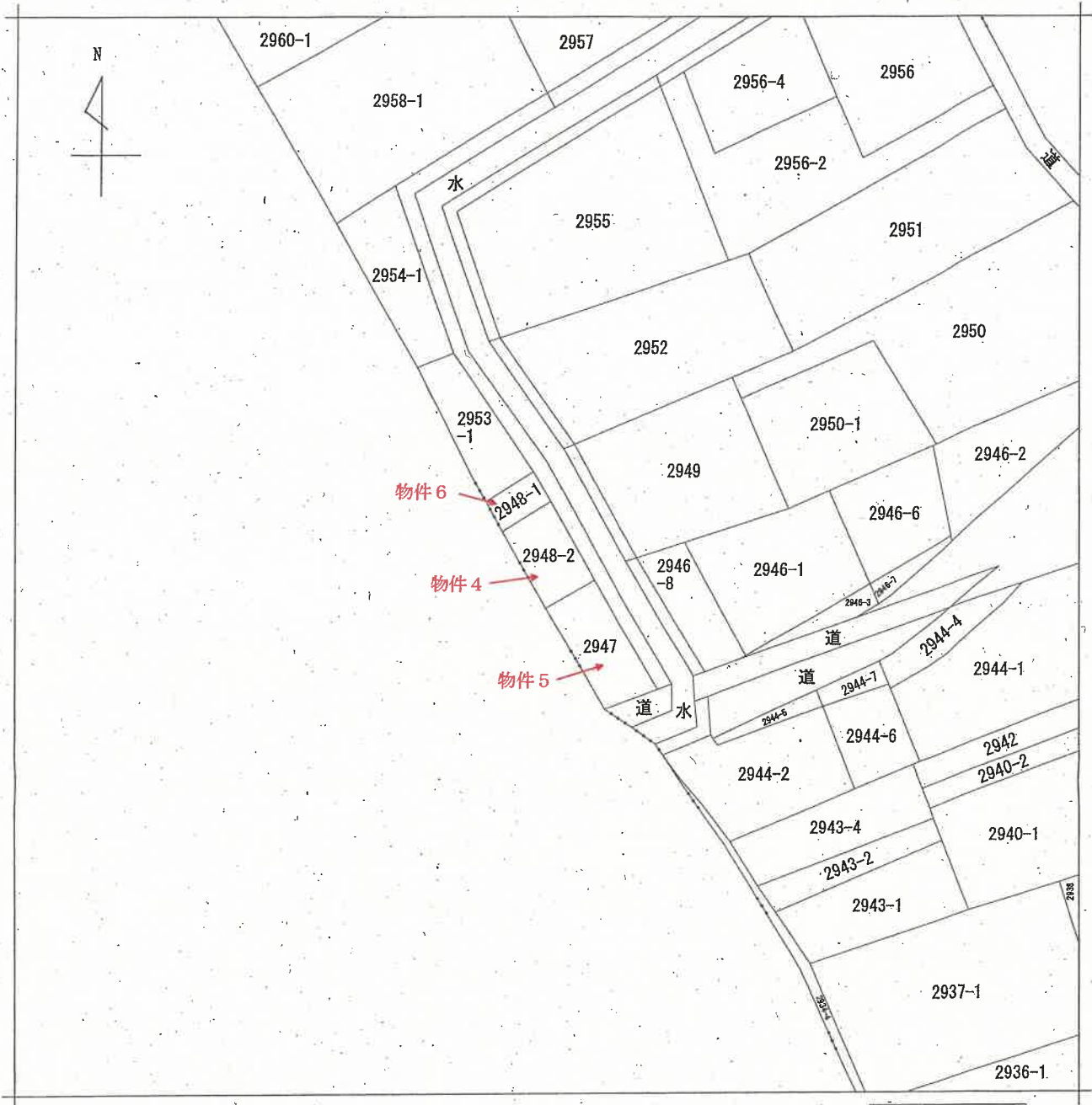


請求部	所在	新発田市砂山字辰高入			地番	1番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年11月			備付年月日 (原図)		補記事項			

新潟地方法務局新発田支局備付図面：A3をA4に縮小



請求部	所在	新発田市鳥穴字前割			地番	155番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成6年10月31日		補事項	



請求部分	所在	新発田市鳥穴字浜茄子			地番	2948番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治27年6月			備付年月日(原図)	平成6年10月31日		補記事項		

登記年月日：平成10年1月13日

323335 各階平面図

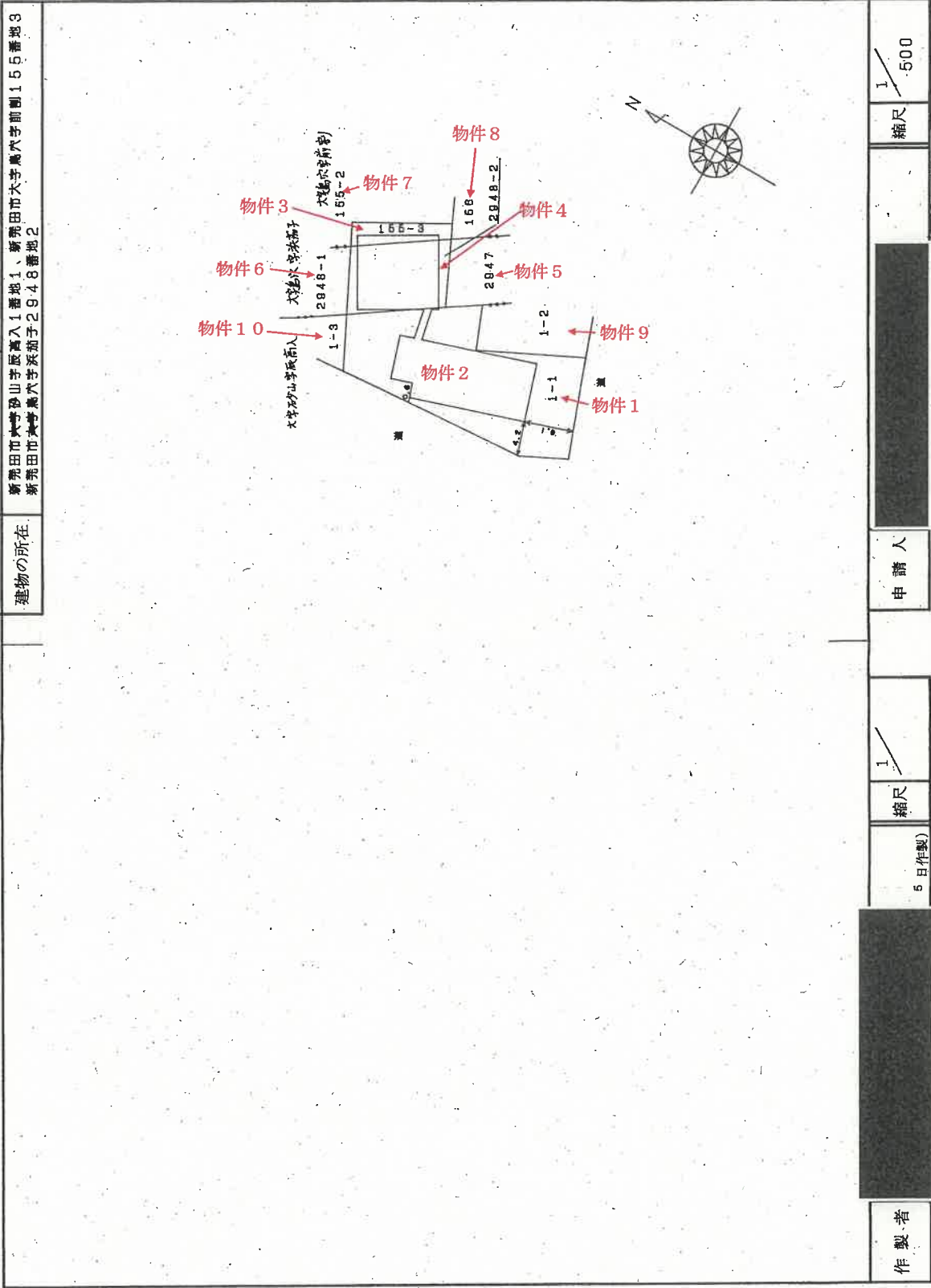
建物図面

家屋番号 1-1

建物の所在

新潟県新潟市中央区山手区高入1番地1、新潟市大寺町大字高穴字前割155番地3
新潟市大寺町大字高穴字系別子2948番地2

新潟県地方務局新潟田支局備付図面 A3をA4に縮小



申請人

5日作製)

作製者

新潟県土地家屋調査士会 昭和60年(平成10年)1月13日

登記年月日：平成10年1月13日

公用

各階平面図
建築物図面

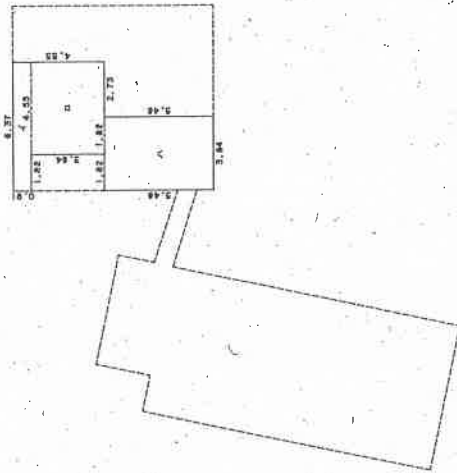
家屋番号 1-1

建築物の所在

新潟市中央区山手原裏入1番地1、新発田市大字黒穴字前割155番地3
新潟市中央区黒穴字森加子2948番地2

各階平面図

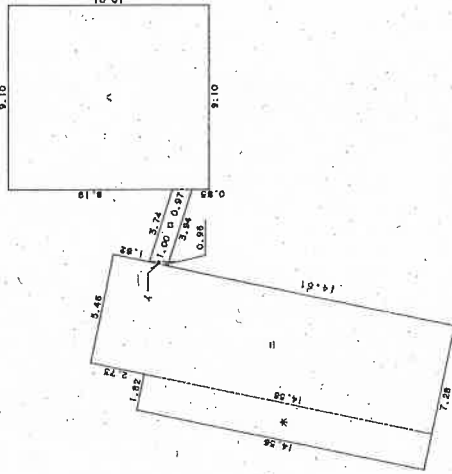
2階



求積表

イ	0.91 X 6.37	=	5.7867
ロ	3.64 X 4.55	=	16.5620
ハ	5.46 X 3.64	=	19.8744
合計			42.2231
床面積			42.23 ㎡

1階



求積表

イ	1.00 X 0.20 X 1/2	=	0.1000
ロ	0.97 X 3.55 X 1/2	=	3.49675
ハ	10.01 X 9.10	=	91.0910
ニ	17.29 X 5.46	=	94.4034
ホ	14.56 X 1.82	=	26.4992
合計			215.59035
床面積			215.59 ㎡

作製者

5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和 平成 10年 1月 13日 登記

土地建物位置関係図(概略)



(注)

本図面は評価人が現地調査に基づいて概略を示したものであり正確な図面ではない

○→印は写真撮影位置、方向



縮尺 1 : 3000

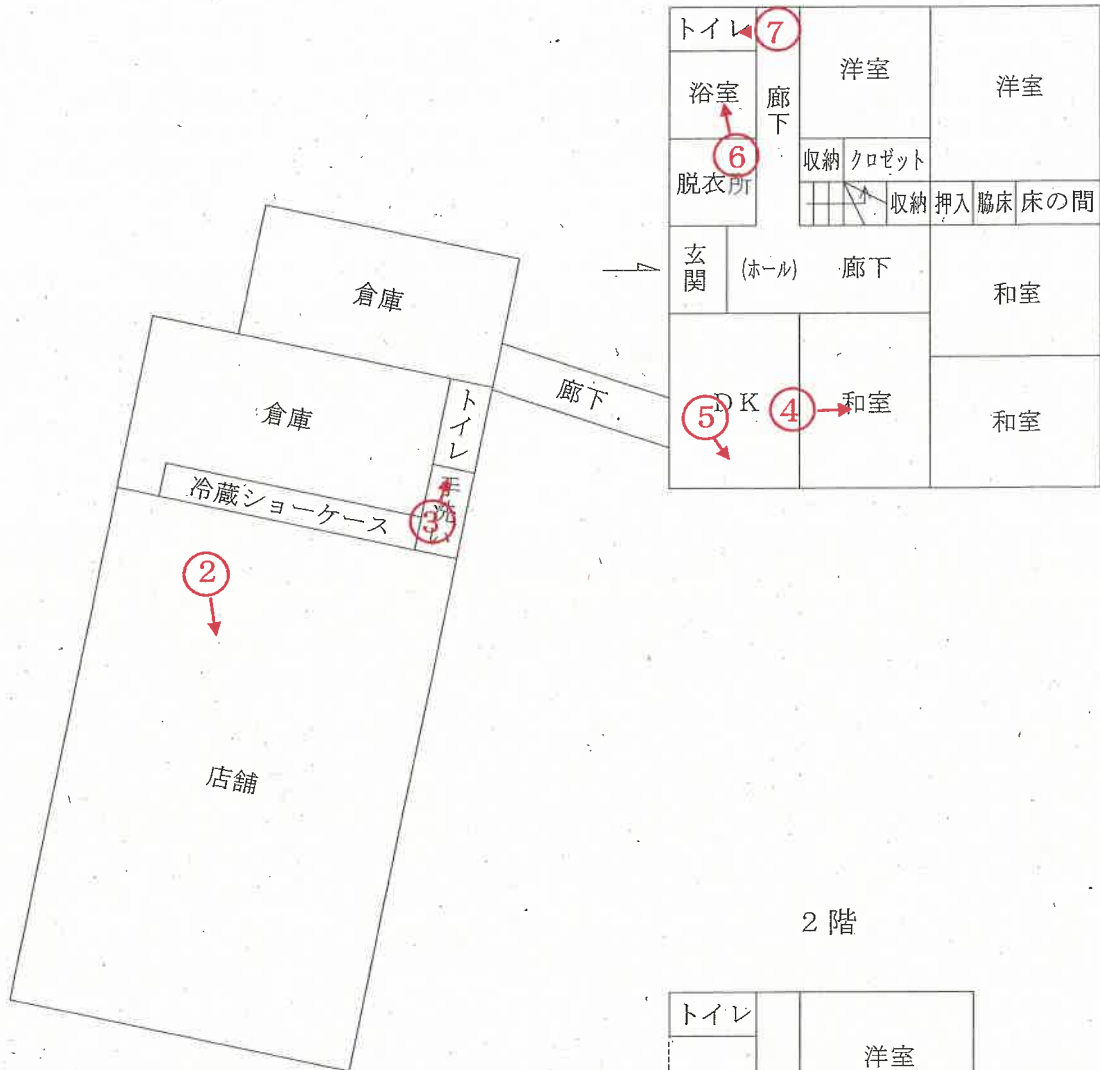
評価人作成

間取図(概略)

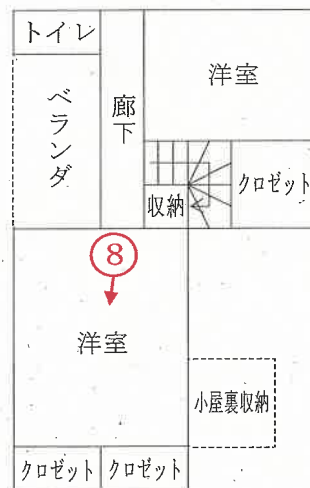
物件 2

主である建物

1 階



2 階



○→印は写真撮影位置、方向

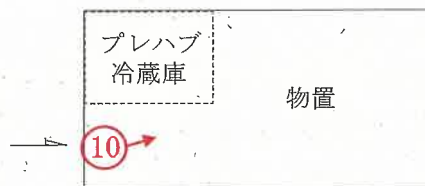
縮尺 1 : 150

評価人作成

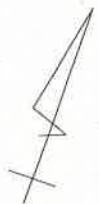
間取図(概略)

物件 2

未登記附属建物



○→ 印は写真撮影位置、方向



縮尺 1 : 150

評価人作成

写真
1



写真
2



写真
3



写真
4



写真
5



写真
6



写真
7



写真
8



写真
9



写真
10



令和 7 年 (ケ) 第 89 号
令和 7 年 (又) 第 24 号

令和 7 年 11 月 5 日 現地調査

令和 7 年 12 月 19 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 4,070,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (建物)	金 2,660,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円
物件4 (土地)	金 160,000 円
物件5 (土地)	金 180,000 円
物件6 (土地)	金 40,000 円
物件7 (土地)	金 130,000 円
物件8 (土地)	金 160,000 円
物件9 (土地)	金 200,000 円
物件10 (土地)	金 80,000 円

- ① 一括価格は、物件1～10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、3～10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

(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
1	所在地目地積	新発田市砂山字辰高入 1番1 宅地 256.85 m ²	
2	所在	(主である建物) 新発田市砂山字辰高入1番地1 新発田市鳥穴字前割155番地3 新発田市鳥穴字浜茄子2948番地2	新発田市砂山字辰高入 1番地1、1番地2、新発 田市鳥穴字前割155番 地2、155番地3、新発 田市鳥穴字浜茄子2948 番地1、2948番地2
	家屋番号 種類 構造 床面積	1番1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 215.59 m ² 2階 42.23 m ²	
	種類 構造 床面積	(未登記附属建物) 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 27 m ²	
3	所在地目地積	新発田市鳥穴字前割 155番3 宅地 29.70 m ²	
4	所在地目地積	新発田市鳥穴字浜茄子 2948番2 宅地 102.07 m ²	

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
5	所在地目地積	新発田市鳥穴字浜茄子 2947番 畑 112 m ²	宅地
6	所在地目地積	新発田市鳥穴字浜茄子 2948番1 宅地 23.53 m ²	
7	所在地目地積	新発田市鳥穴字前割 155番2 宅地 79.38 m ²	
8	所在地目地積	新発田市鳥穴字前割 156番 畑 102 m ²	宅地
9	所在地目地積	新発田市砂山字辰高入 1番2 宅地 126.44 m ²	
10	所在地目地積	新発田市砂山字辰高入 1番3 宅地 48.42 m ²	

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、3～10)

位置・交通	JR白新線「黒山」駅の南東方、道路距離にして約2,700m(直線距離で約2,400m)に位置している。バス停「乗廻」から北西方約1,200mに存在している。												
付近の状況	受命物件が存する地域は県道沿いに農家住宅が見られる地域で事業所等も散見される。新潟市北区に隣接した村落地域で当地域の南西方には福島潟が広がっている。												
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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>新発田市都市計画法施行条例(特記事項参照)</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	用途指定なし	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	新発田市都市計画法施行条例(特記事項参照)
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	用途指定なし												
建ぺい率	70%												
容積率	200%												
防火規制	なし												
その他の規制	新発田市都市計画法施行条例(特記事項参照)												
画地条件	物件1、3～10は南東側県道及び西側市道に接面する間口約32m、奥行約36m、ほぼ台形の角地(880.39㎡)である。												
接面道路	南東側 幅員約10m舗装県道(建築基準法上第42条1項1号) 西側 幅員約6m舗装市道(建築基準法上第42条1項1号)												
土地の利用状況	物件1、3～10の土地は一团を成し、物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅及び事業所になっており、接面道路及び隣地とは概ね等高である。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(特記事項参照)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> </tr> </table>	上水道	あり(特記事項参照)	ガス	なし	下水道	あり						
上水道	あり(特記事項参照)												
ガス	なし												
下水道	あり												
特記事項	<p>物件5及び物件8の公簿地目は畑であるが農業委員会からの回答書によれば、いずれも農地転用許可を取得しており買受適格証明書は不要とのことである。</p> <p>本件土地は市街化調整区域内に存するが新発田市都市計画法施行条例で定める区域や用途などの基準に適合している場合には許可を受けることにより再建築が可能である。本件土地は当条例のAエリア区域①および区域②に指定されており各区域ごとに定められた用途</p>												

特 記 事 項	<p>の建築物であれば許可される可能性がある。ただし、許可基準は他にもあるため買い受けにあたっては新発田市担当課にて詳細を確認することが望ましい。</p>									
	<p>占有権原について</p>									
	<table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>物件1、3～10の全部</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>債務者</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>敷地</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">占有権原</td> <td>所有(共有)権・・・債務者 亡A相続財産</td> </tr> <tr> <td>不明・・・債務者 株式会社酒茶屋のおがわ</td> </tr> </table>	占有範囲	物件1、3～10の全部	占有者	債務者	占有状況	敷地	占有権原	所有(共有)権・・・債務者 亡A相続財産	不明・・・債務者 株式会社酒茶屋のおがわ
	占有範囲	物件1、3～10の全部								
	占有者	債務者								
	占有状況	敷地								
	占有権原	所有(共有)権・・・債務者 亡A相続財産								
		不明・・・債務者 株式会社酒茶屋のおがわ								
	<p>物件1の西側に電柱が2本立っており、南側には郵便局の集配ポストが設置されている。</p>									
	<p>新発田市水道局での調査によれば本件土地の上水道は南東側道路に埋設された本管から引き込まれて利用されているが当本管は所有者不明の私設管である。通常、私設管から新規に引き込み等を行う際には私設管の所有者から承諾を得る必要があるが本件では私設管の所有者が不明であるため、この承諾に代えて通常の申請書類のほか別途所定の書類を提出する必要がある。尚、現状のまま利用する場合には特に問題はない。</p>									
<p>本件土地の東側隣地の登記情報は以下のとおりである。</p>										
<p>2946番8 宅地 所有者：株式会社グランドライン</p>										
<p>2946番1 宅地 所有者：株式会社細川建設工業</p>										
<p>2946番3 宅地 所有者：株式会社細川建設工業</p>										
<p>2949番 山林 所有者：亡A相続財産</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 平成10年1月5日新築 経過年数 新築後約28年経過 経済的残存耐用年数 2年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス、砂壁、石膏ボード 天 井 ビニルクロス、プリント合板、化粧ボード 床 フローリング、畳、ビニルクロス 設 備 トイレ、浴室、キッチン その他 特になし
床面積(現況)	1階 215.59㎡ 2階 42.23㎡ 延べ 257.82㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅・店舗 間取り 7DK + 店舗
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅・店舗と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の外装については外壁の汚れや損傷が目立つ状態で、建物の内部については天井や内壁に所々ひび割れがあり、クロスの剥がれも確認された。空き家状態で建物内には家財道具や衣類、事務机などが残置されたままになっており保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者らが本建物を居宅・店舗(空き家)として使用している。
特記事項	店舗のバックヤードとして倉庫を備えた間取りになっており、当該倉庫部分と居宅部分が渡り廊下で接続している。(間取図参照)

3 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 新築年月日不詳 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 ベニヤ板 天 井 ベニヤ板 床 ベニヤ板 設 備 プレハブ冷蔵庫 その他 特になし
床面積(現況)	約 27㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の物置と比較して下等中位の品等である。
保守管理の状態	建物の外装については屋根材の腐食が進み劣化が著しい。建物内部は床材の傷みや歪みがあり、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者らが本建物を物置(空き家)として使用している。
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3～10（土地）

物件1、3～10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	5,710	0.97	256.85	0.46	650,000
3	5,710	0.97	29.70	0.46	80,000
4	5,710	0.97	102.07	0.46	260,000
5	5,710	0.97	112.00	0.46	290,000
6	5,710	0.97	23.53	0.46	60,000
7	5,710	0.97	79.38	0.46	200,000
8	5,710	0.97	102.00	0.46	260,000
9	5,710	0.97	126.44	0.46	320,000
10	5,710	0.97	48.42	0.46	120,000

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、公示価格（又は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。

■ 地価調査基準地 新発田（県）-9 を規（比）準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $10,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 176 \div 5,710\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基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 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件（-2%）、環境条件（+50%） $+ 76\%$
 行政条件（+20%）

【相乗積】 $0.98 \times 1.50 \times 1.20 \div 1.76$

イ 個別格差 : 角地（+3%）、敷地内の電柱等（-5%） $- 3\%$
 形状（-1%）

【相乗積】 $1.03 \times 0.95 \times 0.99 \div 0.97$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易 $- 54\%$
 の程度等を勘案して判定

② 物件 2 (建物)

再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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	区分	再調達原価 (円/㎡)	現況 延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ÷エ
2	主である 建物	150,000	257.82	0.09	3,480,000
	未登記 附属建物	100,000	27.00	0.03	80,000

計 3,560,000

ウ 現価率

主である建物については経過年数約28年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率20%、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。

未登記附属建物については建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{0.05} + (1 - 0.05) \times \frac{\overset{\text{経済的残存耐用年数}}{2 \text{年}}}{\underset{\text{経済的耐用年数}}{30 \text{年}}} \right\} \times \overset{\text{観察減価率}}{(1 - 0.2)} \div 0.09$$

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、競売市場性修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

①敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 ※ イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	650,000	0.10	場所的利益	70,000
3	80,000	0.10	場所的利益	10,000
4	260,000	0.10	場所的利益	30,000
5	290,000	0.10	場所的利益	30,000
6	60,000	0.10	場所的利益	10,000
7	200,000	0.10	場所的利益	20,000
8	260,000	0.10	場所的利益	30,000
9	320,000	0.10	場所的利益	30,000
10	120,000	0.10	場所的利益	10,000

※ 物件1、3～10の敷地利用権については判然としないが
建物が現存する利益は認められるため上記のとおりとした。

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	650,000	-70,000	—	1.0	0.7	410,000
2	3,560,000	+240,000	—	1.0	0.7	2,660,000
3	80,000	-10,000	—	1.0	0.7	50,000
4	260,000	-30,000	—	1.0	0.7	160,000
5	290,000	-30,000	—	1.0	0.7	180,000
6	60,000	-10,000	—	1.0	0.7	40,000
7	200,000	-20,000	—	1.0	0.7	130,000
8	260,000	-30,000	—	1.0	0.7	160,000
9	320,000	-30,000	—	1.0	0.7	200,000
10	120,000	-10,000	—	1.0	0.7	80,000
					合計	4,070,000

ウ 占有減価率 : 必要なし
エ 市場性修正率 : 必要なし
オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮 (-30%)

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地の価格 (新発田(県)-9)

所 在 : 新発田市天王字村上604番 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 10,100円/㎡
位 置 : J R羽越本線「月岡」駅まで道路距離約1.1 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 517㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西6m市道
用途指定等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域

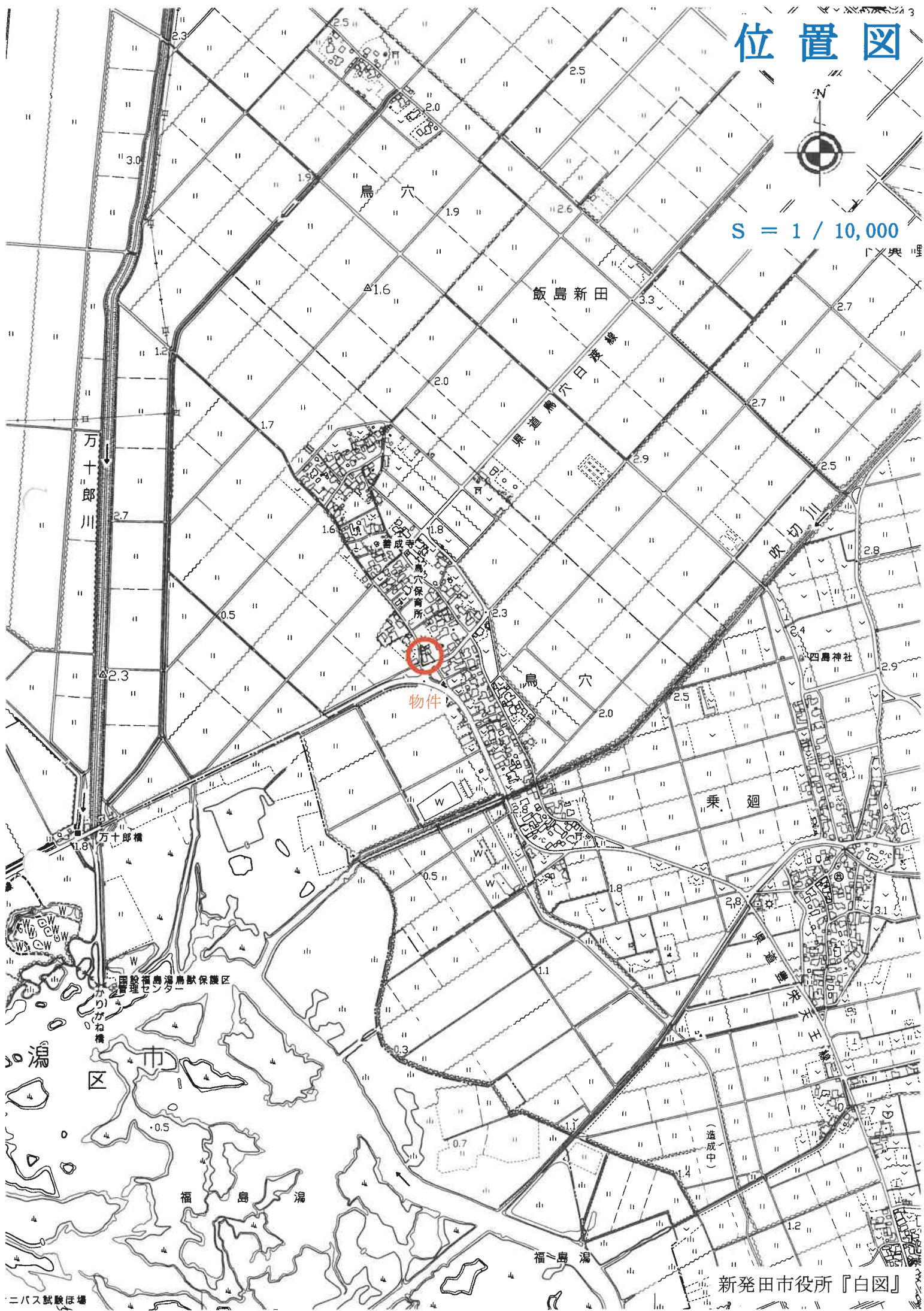
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 間取図(概略)
- 7 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000



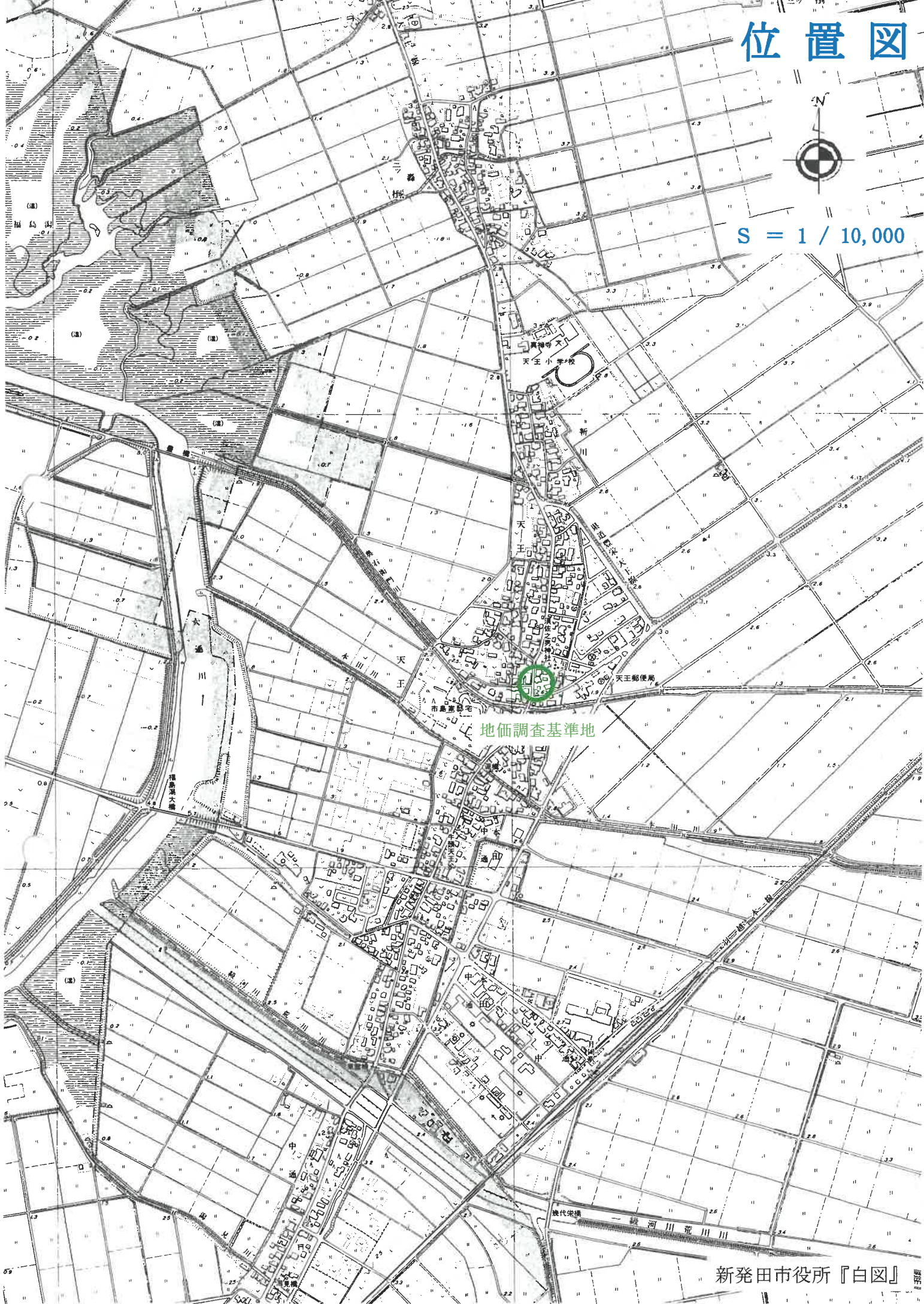
新発田市役所『白図』

ニバス試験ほ場

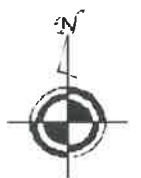
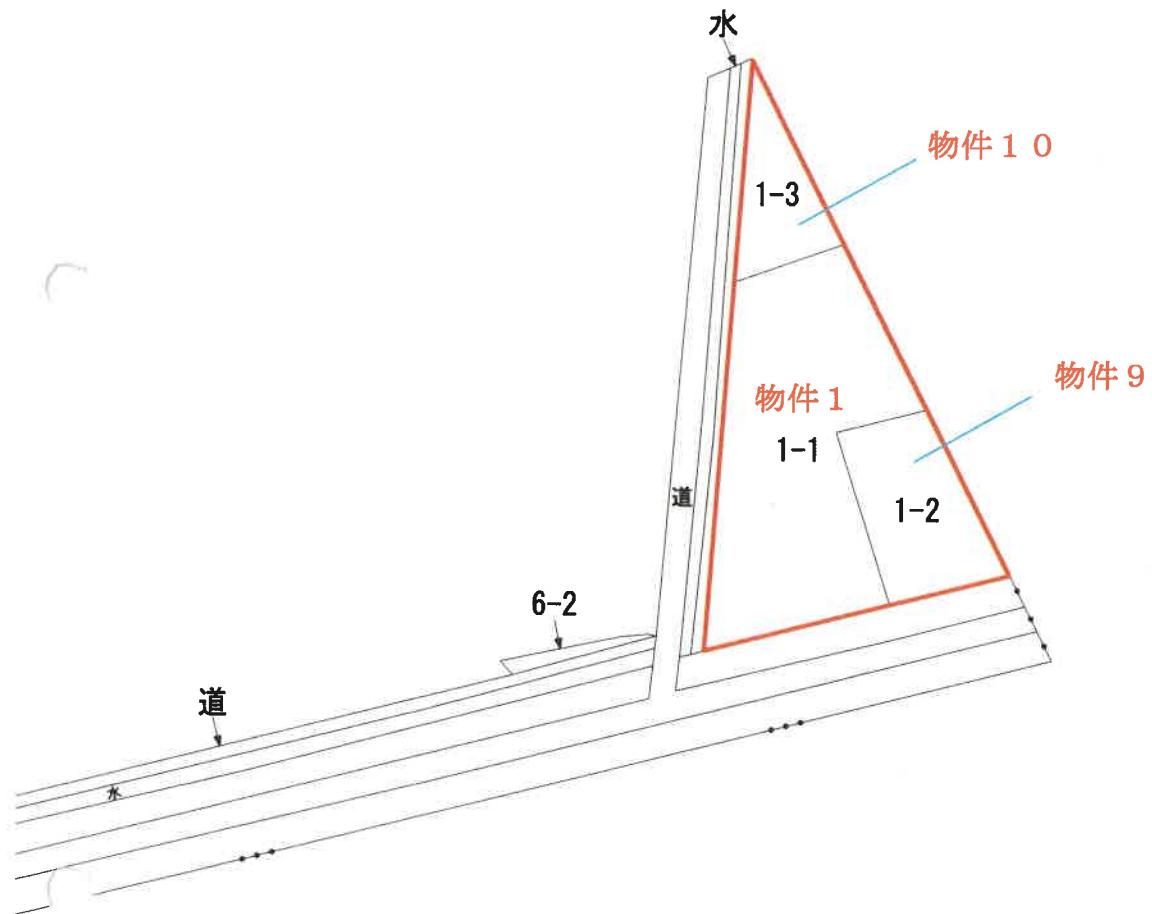
位置図



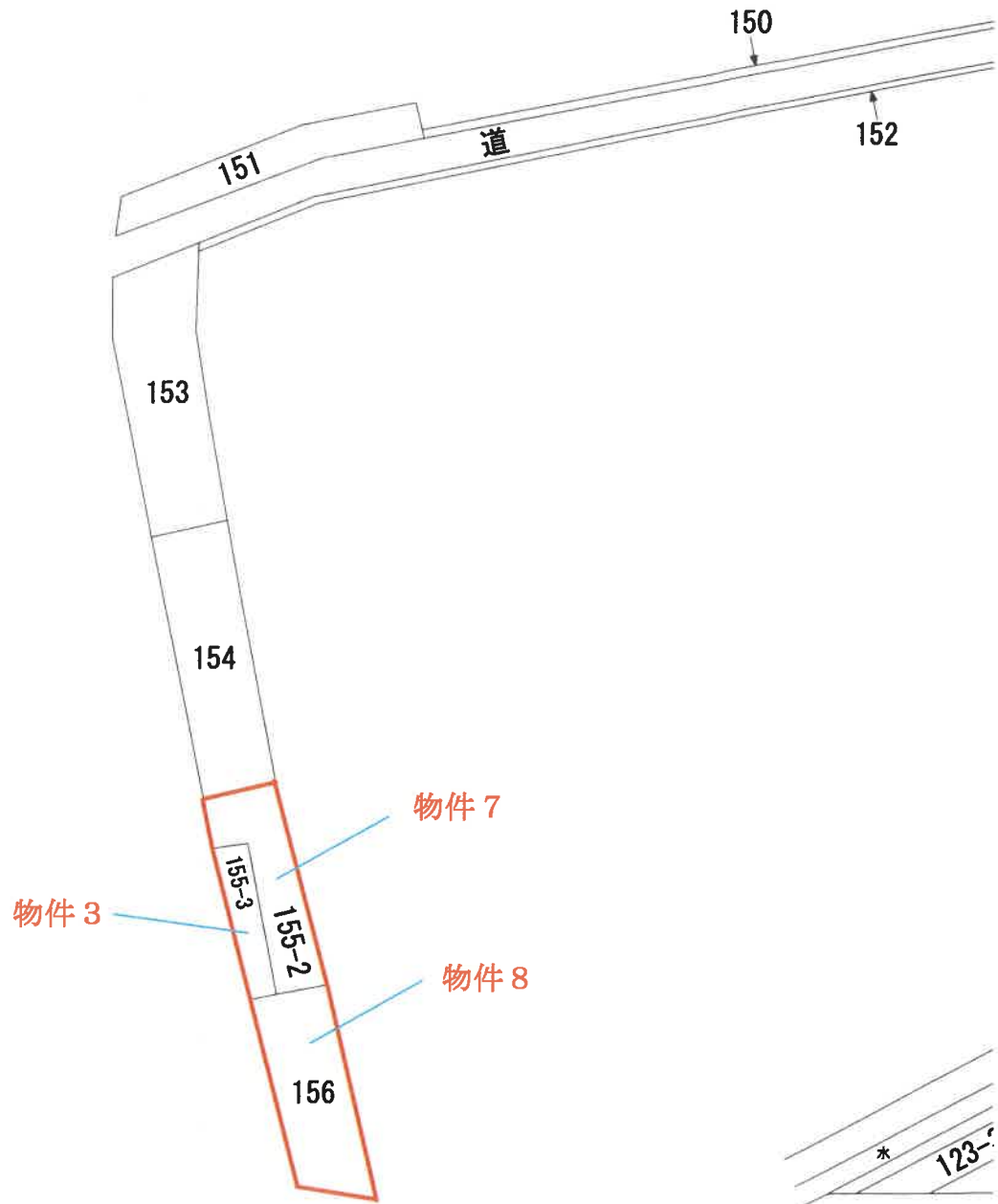
S = 1 / 10,000



地価調査基準地

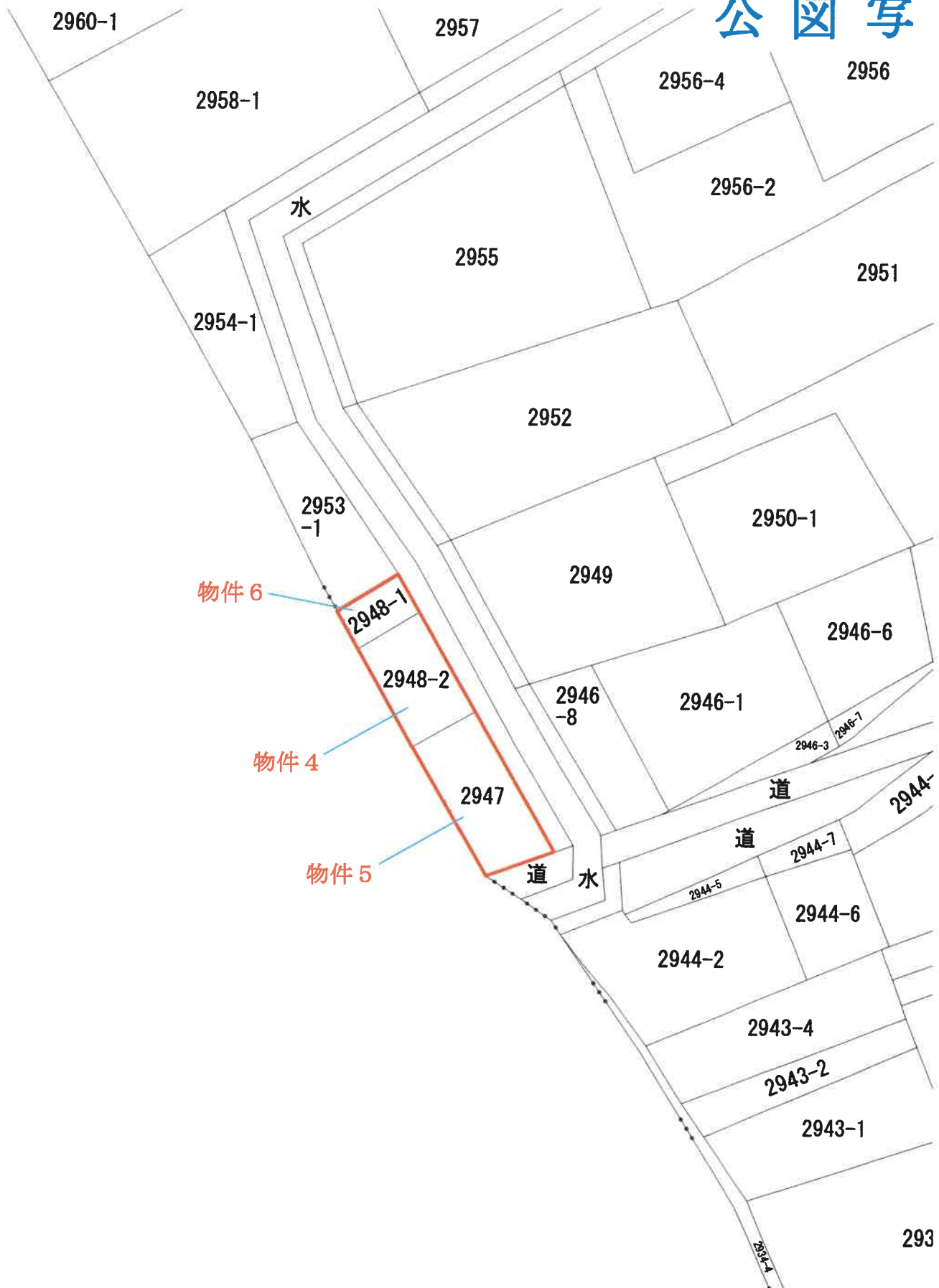


公図写



縮尺不明

写図公



物件 6

物件 4

物件 5



縮尺不明

134484

地積測量図

前 | 1 | 後 | 14 |

地番 1-3

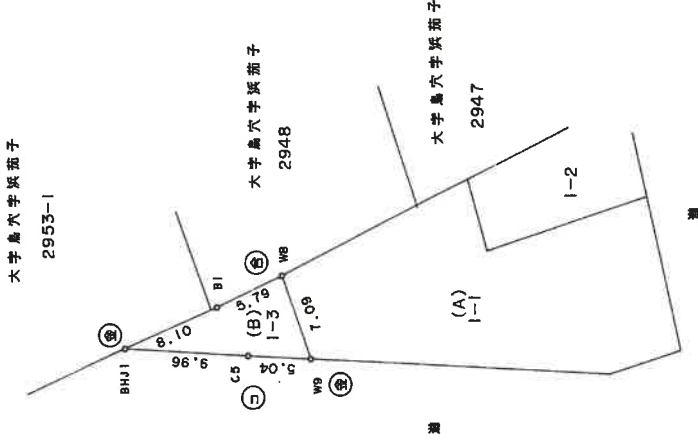
土地の所在 新発田市大字砂山字辰高入

地番(B)	1-3	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
BHJ1		966.183	1014.867	-2555.435106
C5		956.242	1014.231	-15196.223073
W9		951.200	1013.956	-2729.569552
WB		953.550	1020.653	7716.136680
BI		958.760	1018.122	12861.935226
			積面積	96.844175
			面積	48.4220875
			地積	48.42

物件10

地番(A)	1-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
公		305.28		48.4220875
			積地	256.8579125
			地積	256.85

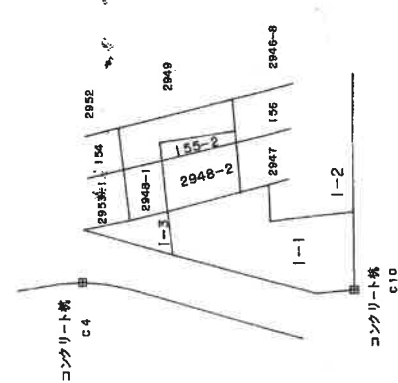
物件1



引照点表

点	X座標	Y座標
P1 C4	964.557	1006.495
P2 C10	921.404	1014.501

境界点	P	1	2
BHJ1	8.52	44.77	
W9	15.29	29.80	
WB	17.93	32.72	



製作者 ④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

縮尺 1/500

申請人

(平成 9 年 11 月 17 日作製)

製作者

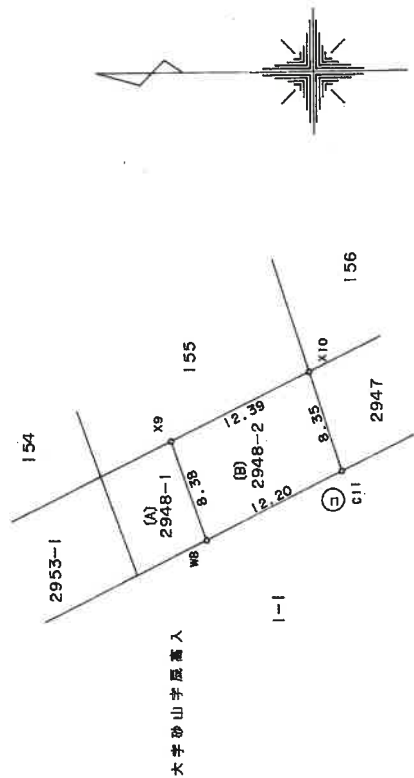
前 2448 後・新 同一

地積測量図

地番 2948-1 2948-1

土地の所在 新発田市大字鳥穴字浜茄子

054085



大字砂山字屋敷入

1-1

物件4

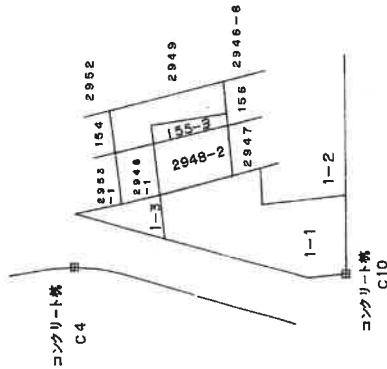
物件6

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/n
WB	953.550	1020.653	-14011.524384
C11	942.598	1026.031	-8590.957563
X10	945.177	1033.979	14194.463712
X9	956.326	1028.565	8612.174745
		估面積	204.156510
		面積	102.0782550
		地積	102.07

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/n
WB	125.61	102.0782550	102.0782550
C11			23.5317450
		地積	23.53

引照点表

点名	座標		距離	方位
	X座標	Y座標		
P1 C4	964.557	1006.495		
P2 C10	921.404	1014.501		
境界点	P1	17.93	32.72	P2
		23.55	37.64	
	X9	33.63	30.73	
		29.39	24.12	



石杭・金属標・コンクリート杭・合成樹脂杭・新杭

作製者

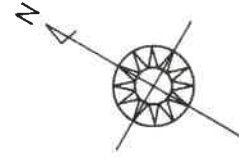
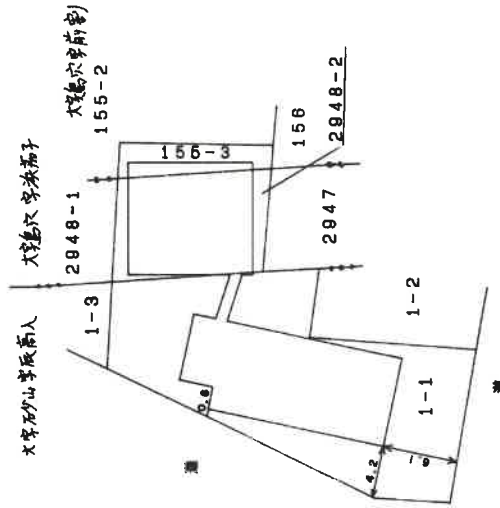
申請人

(平成9年11月17日作製)

縮尺 1/500

家屋番号
新発田市大字砂山字辰高入1番地1、新発田市大字鳥穴字前割155番地3
新発田市大字鳥穴字浜茄子2948番地2

物件2



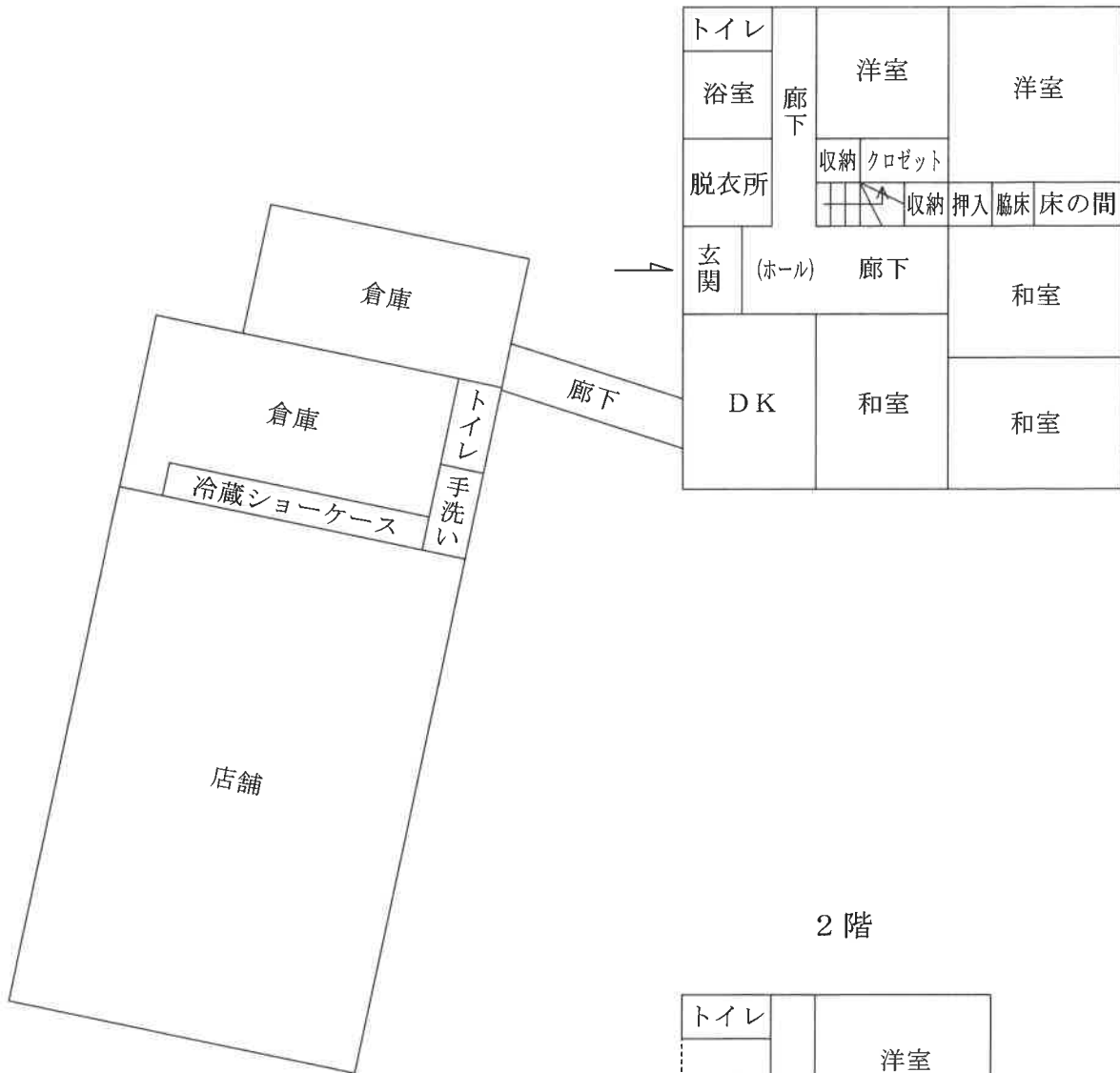
作製者	縮尺	申請人	縮尺
	5日(作製)		1/500

間取図(概略)

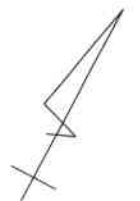
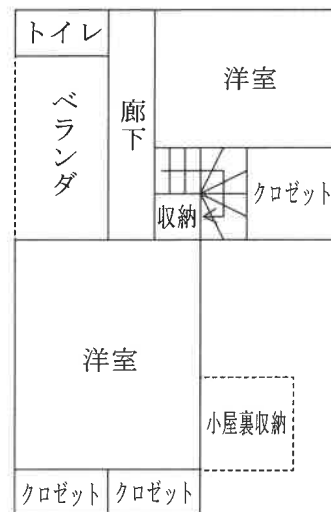
物件 2

主である建物

1 階



2 階



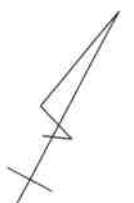
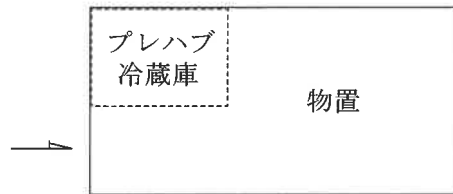
縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

未登記附属建物



縮尺 1 : 150

評価人作成

