

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 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 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 新発田市大栄町五丁目
地 番 乙1005番3
地 目 宅地
地 積 371.37平方メートル
- 2 所 在 新発田市大栄町五丁目乙1005番地3
家屋 番号 乙1005番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 123.20平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約40平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 4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 新発田市大栄町五丁目
地 番 乙1005番3
地 目 宅地
地 積 371.37平方メートル
- 2 所 在 新発田市大栄町五丁目乙1005番地3
家屋 番号 乙1005番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 123.20平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約40平方メートル





令和7年(文)第33号
令和7年12月1日受理
令和8年1月20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 | 新発田市大栄町五丁目 |
| | 地 番 | 乙1005番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 371.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市大栄町五丁目乙1005番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙1005番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 123.20平方メートル |



その他の事項

- 1 物件1の東側、南側、西側、北側の途中までコンクリート製の低い塀があって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 上記南側の塀の上に、2か所金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件1の東側に、未登記建物(車庫・物置)がある。
- 4 物件2の東側廊下の天井に、雨漏りの跡と思われるシミがあり、天井板が少し捲れている。
- 5 2年前まで室内犬を飼っていたとのことだが、動物臭などは感じられず、汚れも見受けられない。

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

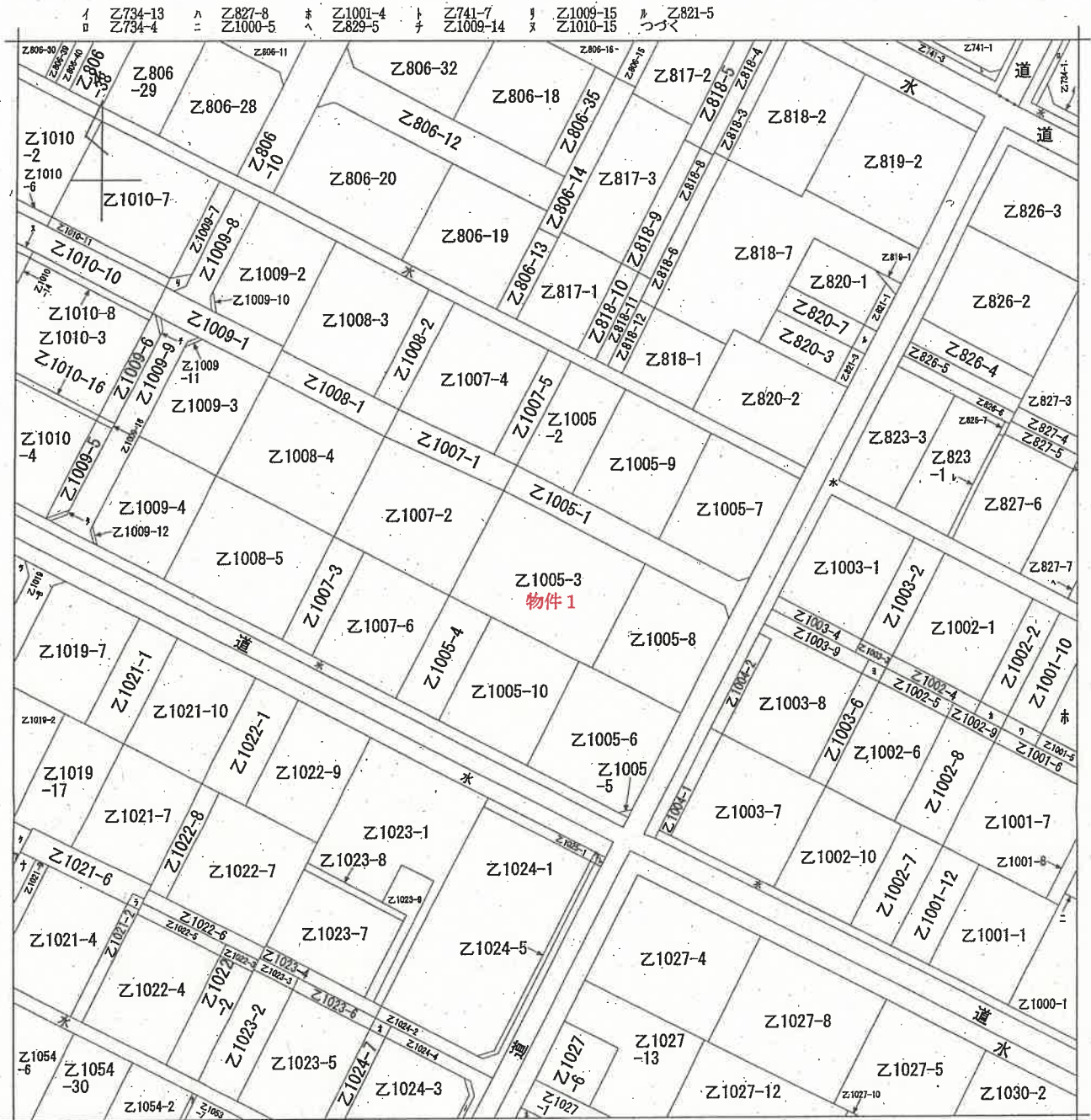
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 本件建物には、私と母の二人暮らしである。2年前まで室内で犬を飼っていた。</p> <p>2 未登記の附属建物（車庫・物置）は、本件土地建物を購入した時から建っている。</p> <p>3 土地の境界等で隣地所有者らと争いになったことはない。</p> <p>4 本家建物の廊下の天井に、雨漏りの跡があるが、その箇所の瓦は既に替えてあるので、今は雨漏りはしていない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月5日(金) 13:53-14:02	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12月5日(金) 14:08-14:38	新発田市役所税務課	固定資産評価証明書等申請(図面は後日交付)
7年12月5日(金) 14:51-14:53 15:24-15:26	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請、受領(7(ケ)8-9外と同時)
7年12月15日(月) 14:48-14:57	新発田市役所税務課	図面受領
7年12月23日(火) :-	当庁	立入調査日通知書郵送
8年1月13日(火) 10:00-10:53	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() :-		
<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8年1月13日 目的物件は呼びかけに応答がなく不在と思われ、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ところ、Aは母と共に在宅していた。</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



地番区域見出
 大栄町 4丁目
 大栄町 5丁目
 A 大栄町 3丁目

請求部分	所在 新発田市大栄町五丁目			地番	Z1005番3	
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 其他
作成年月日	昭和30年11月		備付年月日(原図)		補記事項	

ヲ Z1053-3
ワ Z1001-11
カ Z1002-3
ヨ Z1003-5
タ Z1009-13
レ Z823-2
ソ Z1019-11
ツ Z1019-12
ネ Z1027-9
ナ Z1021-5
ラ Z1021-3
ム Z1025-2
リ Z1025-3
ノ Z1024-6
オ Z1024-8
ク Z1019-1

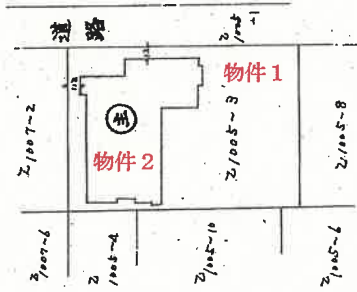
登記年月日：昭和46年12月9日

098869

家屋番号	乙1005番3
建物の所在	新潟県新潟市大塚町五丁目2/1005番地3

建物図面

製作年月日	昭和46年12月7日	申請者	[Redacted]
製作	[Redacted]	申請人	[Redacted]



(日調連13)

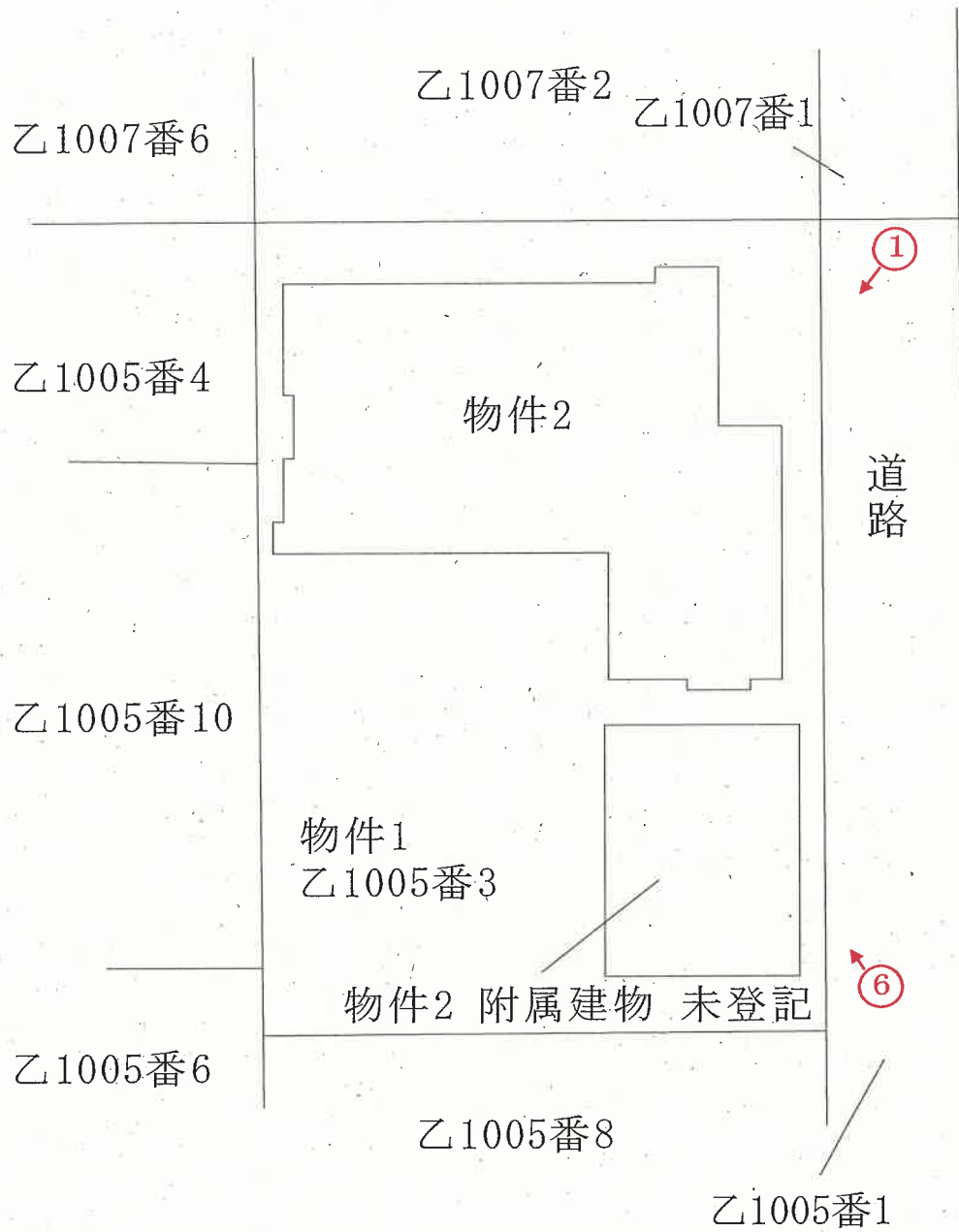
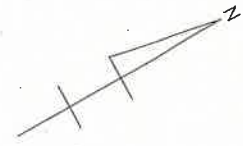
縮尺	1/500M
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年12月9日登記

土地・建物位置関係図

S=1:200

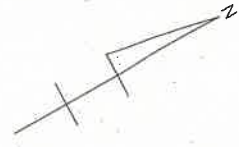


印は写真撮影位置、方向

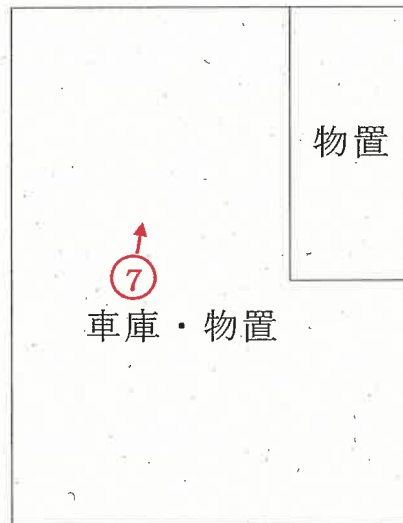
評価人作成

概略間取図

S=1:100



物件2 建物 附属建物 未登記



評価人作成

○→印は写真撮影位置、方向

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4



写真
5



写真
6



写真

7



令和 7 年 (又) 第 33 号
令和 8 年 1 月 13 日 現地調査
令和 8 年 1 月 22 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,530,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,300,000 円
2 (建物)	金 2,230,000 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。
- 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他は、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共機関で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	所在地目地積	新発田市大栄町五丁目 乙1005番3 宅地 371.37平方メートル	○同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市大栄町五丁目乙1005番地3 乙1005番3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 123.20平方メートル	○未登記の附属建物として車庫・物置(構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約40㎡)有り。

特記事項	
	無し

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」駅の南西方道路距離1,700m（車で約6分）に位置し、新発田市コミュニティバス停留所「農業高校前」まで道路距離約700mである。	
付近の状況	当該地域は、JR羽越本線「新発田」駅の南西方道路距離1,700mに位置し、一般住宅等が存する住宅地域。小中学校、スーパーや商業施設等にも近く、居住環境は比較的良好である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無 無
画地条件 （規模・形状等）	物件1は、北東側で市道に等高接面する、間口約22.8m、奥行約16.36mのほぼ長方形でほぼ平坦な中間画地である。	
接面道路	北東側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。北西側、南東側、南西側は一般住宅となっている。	
供給処理施設	上水道有 ガス有 下水道有（現況は浄化槽を使用）	
特記事項	建て替え等の場合、下水道を利用する必要がある。下水道を利用する際には、受益者負担金が発生するが、新発田市下水道課に確認した所、既に支払い済みとのことである。	

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（登記上） 昭和46年10月24日新築 経 過 年 数 54.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造、平家建 屋 根 セメント瓦 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 京壁 床 畳、板張り 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 123.20 m ² （概測求積図参照）
現況用途等	階 層 平家建 現 況 用 途 住宅 間 取 り 5K（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	所有者の家財等があり、壁に亀裂や天井板が少し捲れている箇所が見られ、管理の状態は良くはない。また浴室・台所等設備が古く、機能的な減価が見られる。
建物の利用状況	現地調査時、所有者及び家族が住んでおり、所有者等の家財等がある。
特 記 事 項	なし

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 昭和46年新築 経過年数 約54.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造、平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 外装板 天 井 剥き出し 内 壁 剥き出し 床 コンクリート 設 備 なし そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 約40㎡（概略求積図の通り）
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫・物置 間 取 り 概略間取図の通り
品 等	普通程度
保守管理の状態	出入口のシャッターは空きっぱなしになっており、管理の状態は悪い。
建物の利用状況	現地調査時、所有者の備品・什器等がある。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

上記土地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	29,700	0.95	371.37	0.75	7,860,000
地積合計			371.37	建付地 価格合計	7,860,000

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。

地価公示 新発田-9 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 40,800 \text{ 円/㎡} & \times 100.5/100 & \times 100/100 & \times 100/138 & \doteq & 29,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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・環境条件を考慮 計+38%

イ 個別格差 (相乗積)：規模大△5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △25%

② 物件 2 (建物)

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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。

なお、物件 2 附属建物については、築年数も相当程度経過し、老朽化しており、備忘価格として 10,000 円とした。

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	121,000	123.20	0.003	40,000
2-附	-	40	-	10,000
物件 2 建物合計				50,000

ウ 現 価 率

物件 2 (建物)

経過年数 54.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 70%、現在価値率 1%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{現在価値率 } 1\% + (1 - 1\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 54.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 70\%)$$

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	7,860,000	0.4 法定地上権	3,140,000
敷地利用権価格合計			3,140,000

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 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	7,860,000	-3,140,000	1.0	1.0	0.7	3,300,000
2	50,000	+3,140,000	1.0	1.0	0.7	2,230,000
一 括 価 格 (合 計)						5,530,000

ウ 占有減価：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して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地価格（新発田一9）

所 在：新発田市住吉町四丁目乙 1585 番 6 「住吉町 4-6-19」
価 格：40,800 円／ m^2
位 置：J R 羽越本線「新発田」駅まで道路距離約 2,200m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：213 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側約 6m 市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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. 土地建物位置関係図
6. 概略間取図
7. 概測求積図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000



登記年月日：昭和44年5月9日

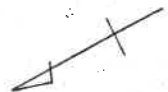
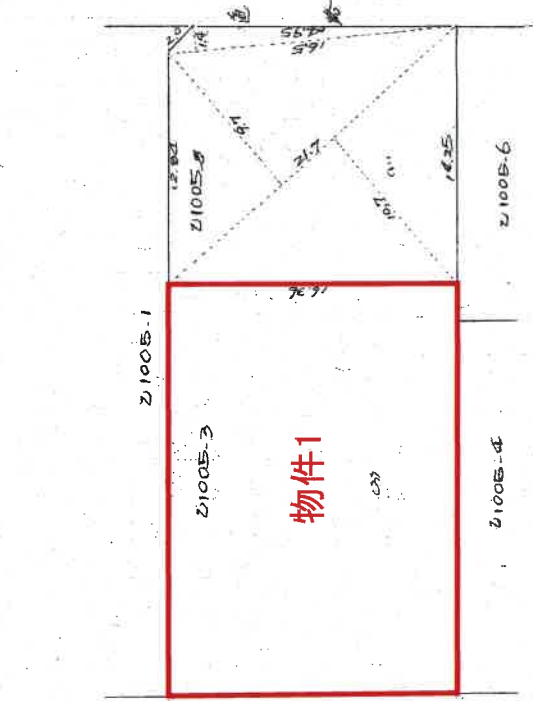
地積測量図

前 乙1005-3 後新同一

地番	乙1005-3 乙1005-3
土地の所在	新藤岡市大塚町5丁目

141887

製作年月日	昭和44年5月9日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



$$\frac{21005-3}{21.7 \times (10.7 + 9.7)} = 442.6860$$

$$165 \times 1.0 = 165.000$$

$$\frac{1}{2} = 232.8900$$

$$\frac{232.8900}{2} = 116.4450$$

$$604.2637 - 232.8900 = 371.3737$$

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 昭和44年5月9日登記

縮尺 1/300

(日 測 第 9)

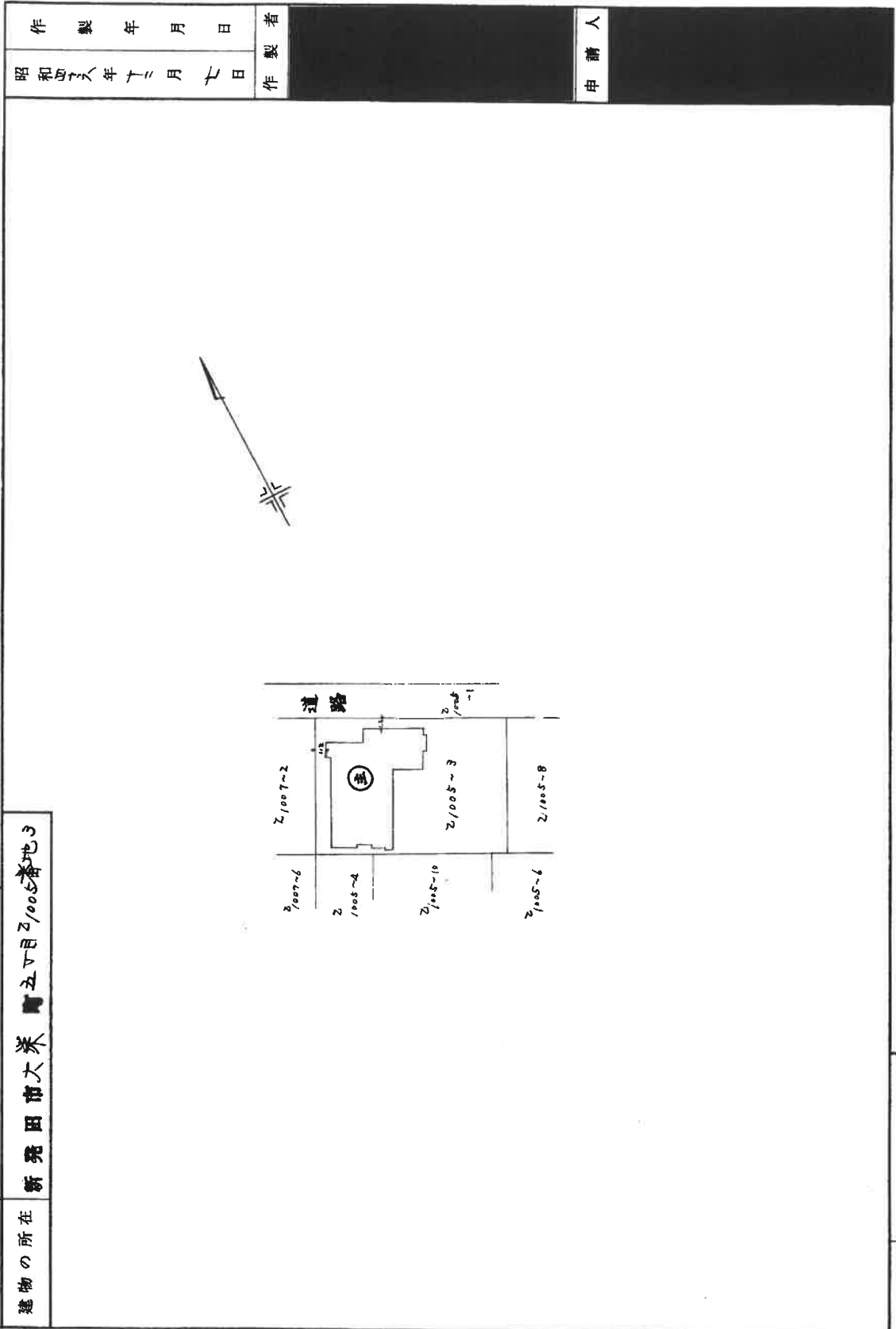
地積測量図写
物件1
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和46年12月9日

098869

家屋番号	乙1005番3
建物の所在	新発田市大栄町五丁目2/1005番地3

建物図面



作製年月日	昭和46年12月7日	作製者	
		申請人	

縮尺	1/500M
----	--------

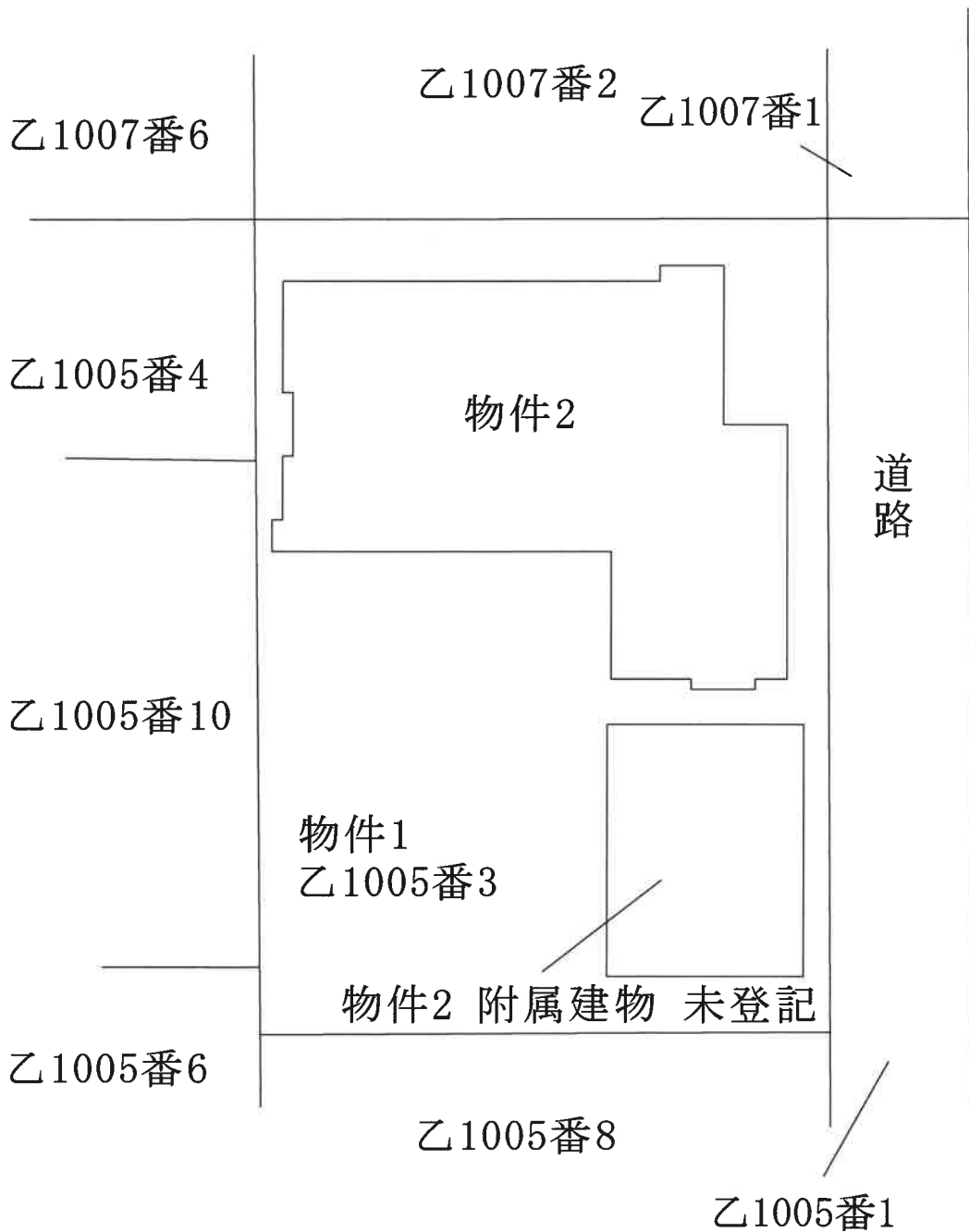
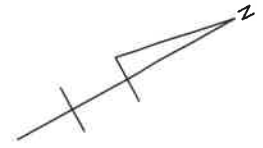
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年12月9日登記

建物図面写
 物件2
 A3判をA4に縮小

土地・建物位置関係図

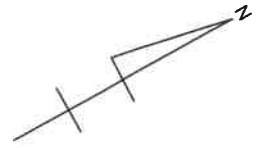
S=1:200



評価人作成

概略間取図

S=1:100



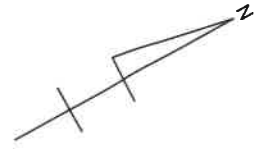
物件2 建物 附属建物 未登記



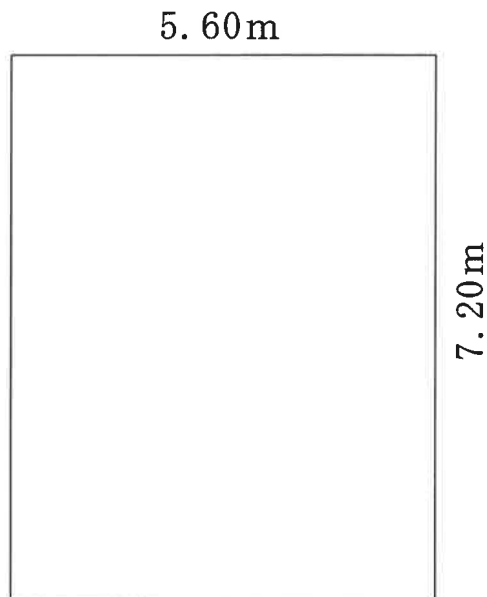
評価人作成

概略求積図

S=1:100



物件2 建物 附属建物 未登記



$5.60\text{m} \times 7.20\text{m} = 40.32\text{m}^2$
概測床面積 約40 m^2

評価人作成