

## 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せん。
<p>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。</p>	





物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上                    |
|   | 地 番   | 880番73                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 199.52平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上880番地73、<br>880番地74 |
|   | 家屋 番号 | 880番73                              |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.83平方メートル<br>2階 63.74平方メートル    |



## 物件明細書

令和 8年 3月 5日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧野 弘子

---

---

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。







令和7年(ケ)第111号  
令和7年11月10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   | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上                    |
|   | 地 番   | 880番73                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 199.52平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上880番地73、<br>880番地74 |
|   | 家屋 番号 | 880番73                              |
|   | 種 類   | 居宅                                  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.83平方メートル<br>2階 63.74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;"> <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;"> <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の北東側、北西側及び南西側には、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。また、同物件の南東側はアスファルト舗装されていて、南東側道路と接している。
- 2 物件1の北角付近には、タイヤ等置場にしている構築物がある。
- 3 物件1の南東側道路の所有者等は次のとおりである。
  - (1) 地番：882番4 地目：公衆用道路 所有者：A
  - (2) 地番：880番55 地目：公衆用道路 所有（共有）者：A、B、C、D（本件所有者）、E
  - (3) 地番：880番68 地目：公衆用道路 所有者：F
- 4 物件2の1階脱衣所のフロアシートに、汚れや剥がれが見られる。

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

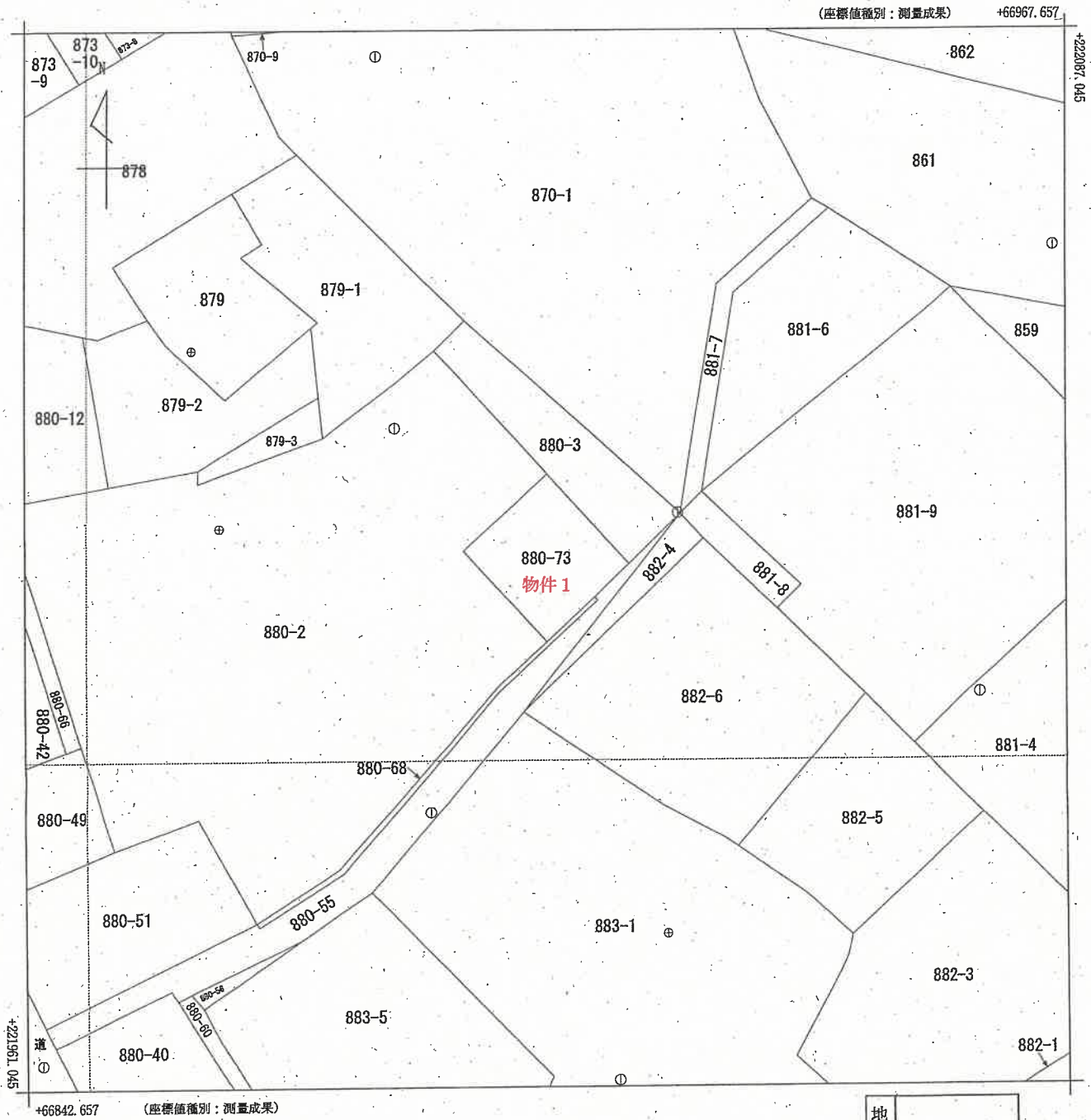
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (所有者)	1 本件建物には、私と息子夫婦、その2人の子らの5人で住んでいる。 2 本件土地の南東側道路は、近隣の土地所有者らとの共有道路になっていると思う。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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14日(金) 9:00-9:14	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14日(金) 12:20-12:27	物件所在地	Dから事情聴取等、外観写真撮影
7年11月14日(金) 13:00-13:08	聖籠町役場税務課	固定資産評価証明書等申請
7年12月15日(月) 14:00-14:25	物件所在地	立入調査(D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-		
年月日() :-		
年月日() :-		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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  
大字網代浜

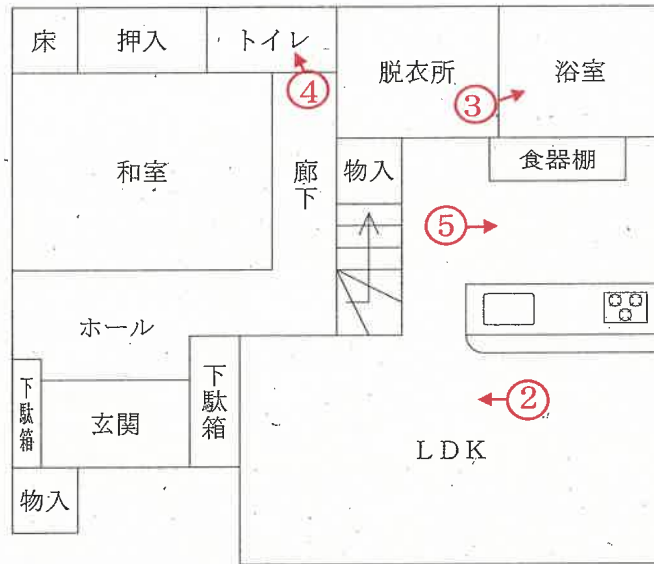
請求部	所在	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上				地番	880番73			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年12月			備付年月日(原図)	平成28年1月20日			補記事項		



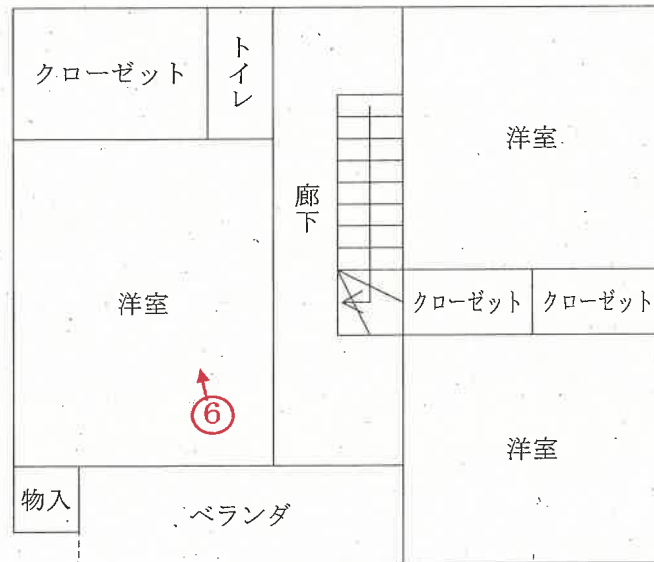
# 間取図(概略)

物件 2

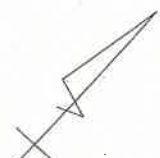
## 1 階



## 2 階



○印は写真撮影位置、方向



縮尺 1 : 100

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 111 号

令和 7 年 12 月 15 日 現地調査

令和 8 年 1 月 8 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 2,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 80,000 円
物件2 (建物)	金 2,720,000 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	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上 880番73 宅地 199.52 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上 880番地73、880番地74 880番73 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 66.83 m <sup>2</sup> 2階 63.74 m <sup>2</sup>	北蒲原郡聖籠町大字 網代浜字町道上880番地73

#### 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白新線「佐々木」駅の北方、道路距離にして約6600m（直線距離で約5400m）に位置している。バス停「J A P A Nサッカーカレッジ」から南東方約350m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背後に戸建住宅が散見される住宅地域である。周辺には未利用地や低利用地が多く見られる状況で住宅地としての利用度は低い。												
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>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>都市計画法第34条第11号地域</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	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	都市計画法第34条第11号地域
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	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	都市計画法第34条第11号地域												
画地条件	物件1は南東側で私道に接面する間口約13.5m、奥行約14.5m、ほぼ正方形の中間画地(199.52㎡)である。												
接面道路	南東側 幅員約4m舗装通路（建築基準法の道路ではない）												
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されており、隣地は未利用地となっている。接面通路および隣地に対しては概ね等高に接している。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</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	ガス	なし	下水道	あり						
上水道	あり												
ガス	なし												
下水道	あり												
特記事項	本件土地は市街化調整区域内に存しているが都市計画法第34条第11号地域に指定されており通常は一定要件のもと建物の建築が可能である。ただし、南東側で接面する私道は建築基準法上の道路ではなく、かつ買受人は当私道の共有持分を持たない状況となるため、通行権の確保や再建建築等に当たっては当私道の所有者全員の承諾が必要になると思われる。												

特 記 事 項	<p>周辺土地の登記情報</p> <p>880番55 公衆用道路 所有者：A、B、C、D(本件所有者)、E</p> <p>880番68 公衆用道路 所有者：F</p> <p>882番4 公衆用道路 所有者：A</p> <p>物件1の北角付近にはタイヤ等置場になっている構築物がある。</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22年2月8日新築 経過年数 新築後約16年経過 経済的残存耐用年数 14年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス 天 井 ビニルクロス 床 フローリング、畳 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 66.83㎡      2階 63.74㎡      延べ 130.57㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	外装は経年相応の汚れが認められるものの特段の劣化は認められなかった。 建物内部に関しては、1階脱衣所のフロアシートに汚れや剥がれが見られ、 和室の障子が破れたままになっているなど一部修繕が必要な箇所は確認されたが、 それ以外は比較的良好に維持管理されており全体としての保守管理の状態は普通程度であると判定した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	物件2はオール電化仕様である。

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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	7,140	0.50	199.52	0.50	360,000

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。

■ 地価公示標準地 聖籠-1 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(比)準した価格  
 10,100円/m<sup>2</sup> × 99.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 140 ≒ 7,140円/m<sup>2</sup>

◇ 時点修正 : 地価公示標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 ± 0%

◇ 地域格差 : 街路条件(+6%)、環境条件(+10%) 行政条件(+20%) + 40%

【相乗積】 1.06 × 1.10 × 1.20 ≒ 1.40

イ 個別格差 : 建築基準法上の道路に接していない (-50%) - 50%  
 本件土地は私道に接しているが当私道は建築基準法上の道路ではないため再建築にあたっては当私道の所有者全員の承諾が必要

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 - 50%

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	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況 延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	150,000	130.57	0.39	7,640,000

ウ 現価率

経過年数約16年、経済的残存耐用年数14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。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{0.05} + (1 - 0.05) \times \frac{\overset{\text{経済的残存耐用年数}}{14 \text{ 年}}}{\underset{\text{経済的耐用年数}}{30 \text{ 年}}} \right\} \times (1 - \overset{\text{観察減価率}}{0.2}) \approx 0.39$$

## 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	360,000	0.35	法定地上権	130,000

### 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	360,000	-130,000	-	0.5	0.7	80,000
2	7,640,000	+130,000	-	0.5	0.7	2,720,000
				合計		2,800,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 本件土地が接面する私道は建築基準法上の道路ではない。また、競落により本件土地建物を取得した買受人は当私道の共有持分がない状況となる。買受人が本件土地建物を利用するためには通行権を確保しなければならないが、そのためには当私道の所有者全員の承諾が必要であり、その成否は不透明であることから市場性の減退が認められる (-50%)

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

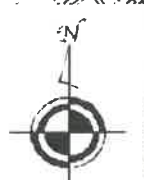
### 1 地価公示標準地の価格 ( 聖籠-1 )

所 在 : 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字居浦1831番1 ( 住居表示 「 未実施 」 )  
価 格 : 10,100円/㎡  
位 置 : J R 白新線「佐々木」駅まで道路距離約7.4 k m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 565㎡  
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道  
接 面 街 路 : 北西9m町道、背面道  
用途指定等 : 市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

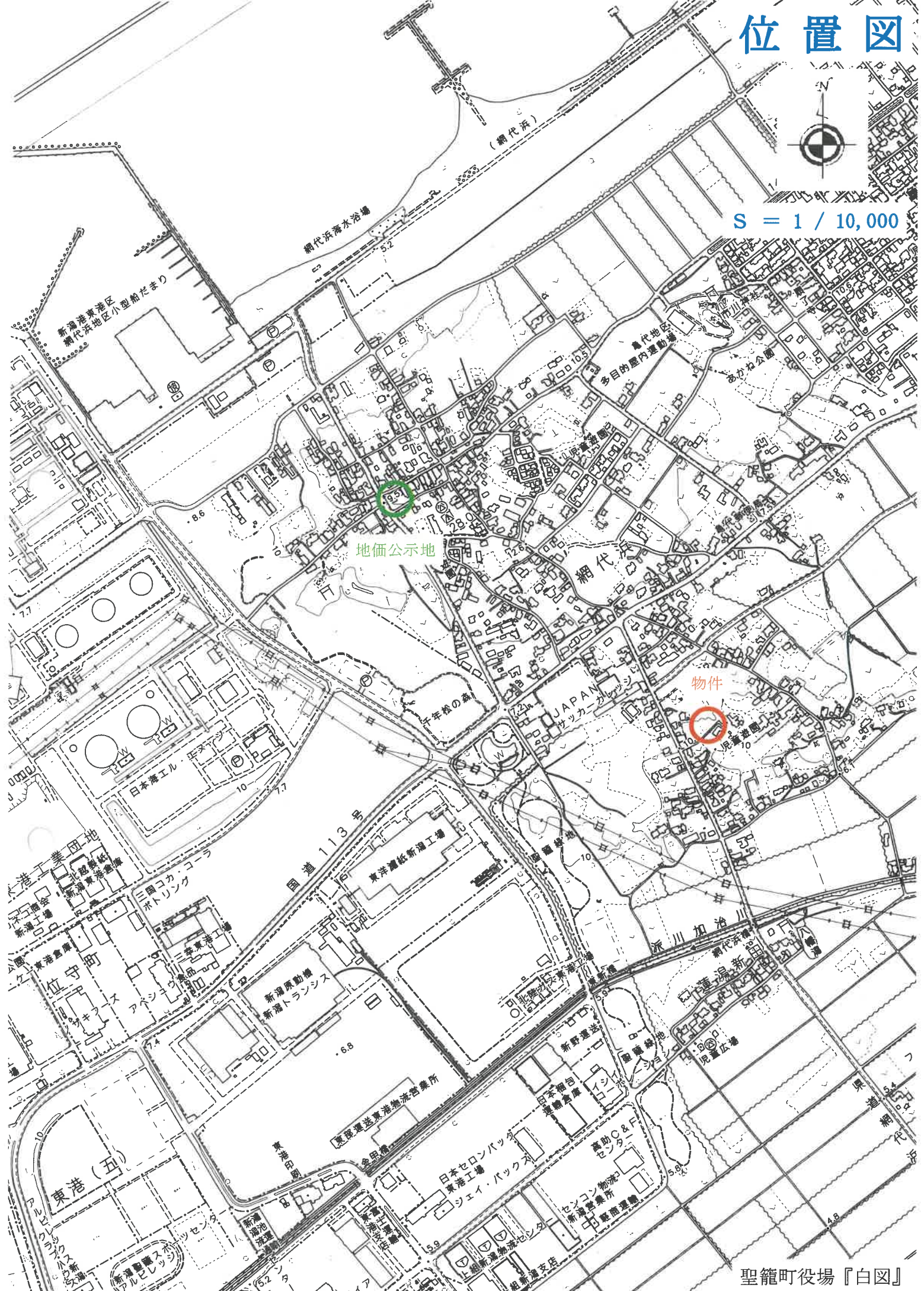
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)

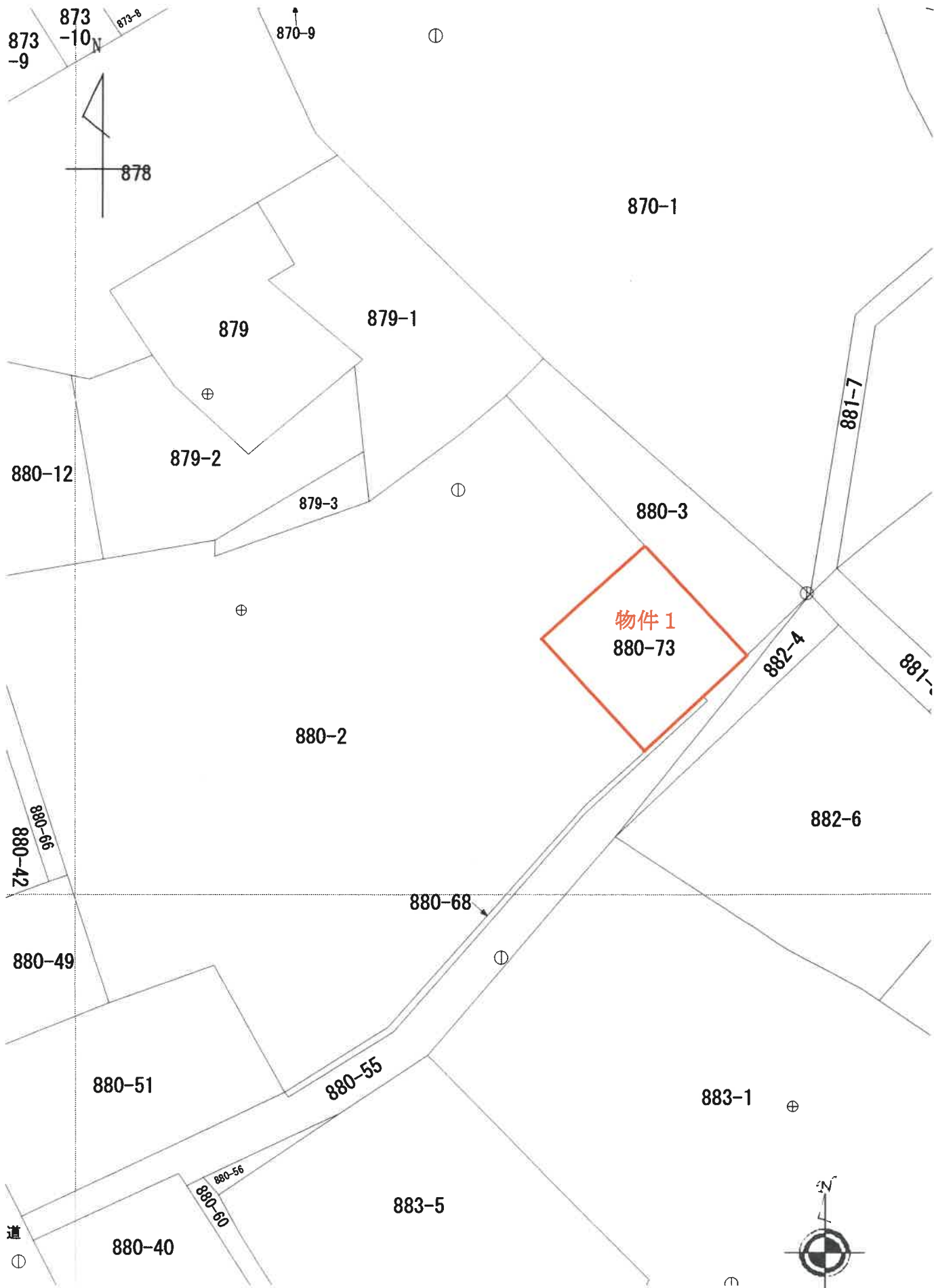
# 位置図



S = 1 / 10,000



# 公图写



# 建物図面・各階平面図写

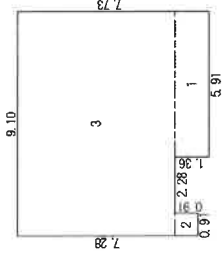
建物各階平面図

家屋番号 83

建物の所在 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字町道上880番地73、880番地74

## 物件 2

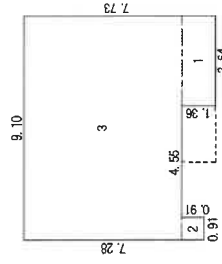
一階



求積表

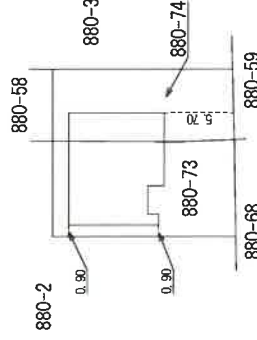
1	5.91 X 1.36 =	8.0376
2	0.91 X 0.91 =	0.8281
3	9.10 X 6.37 =	57.9670
合計		66.8327
床面積		66.83㎡

二階



求積表

1	3.64 X 1.36 =	4.9504
2	0.91 X 0.91 =	0.8281
3	9.10 X 6.37 =	57.9670
合計		63.7455
床面積		63.74㎡



作成者

(平成 22年 2月 8日作成)

縮尺 1/250

申請人

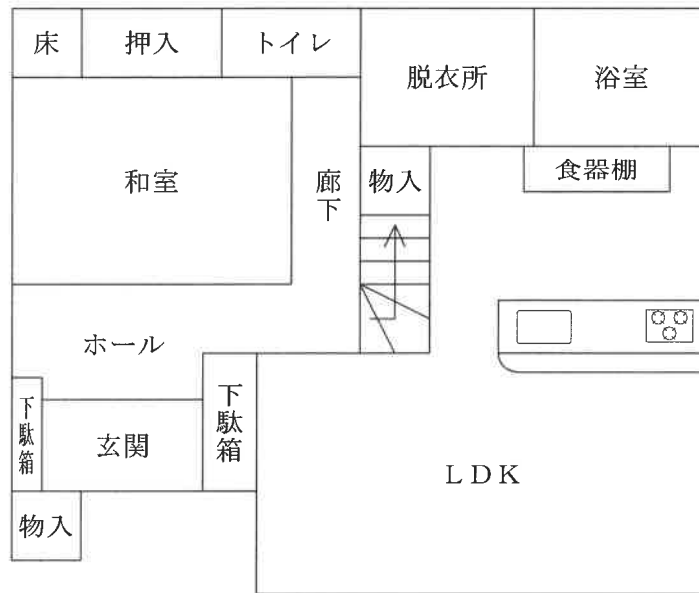
縮尺

500

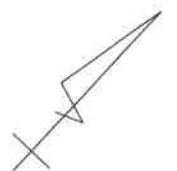
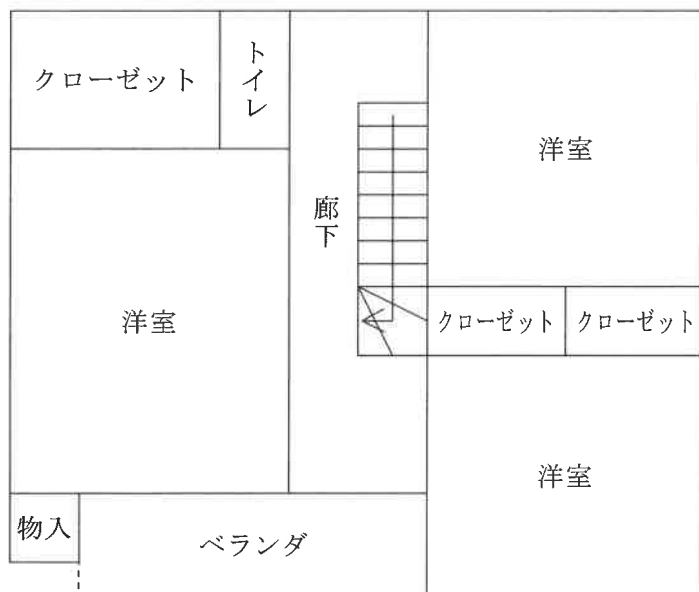
# 間取図(概略)

物件 2

## 1 階



## 2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成