

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月27日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 8月24日 午前 9時00分から 令和 8年 8月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月18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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11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 7月27日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,380,000 5,104,000	一括	1,276,000	87,395	0
1	1,250,000				
2	5,130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市飯森杉字村浦 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市飯森杉字村浦 3 6 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 1 9 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 5 日

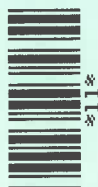
新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

- 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、関係者の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 | 阿賀野市飯森杉字村浦 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市飯森杉字村浦 3 6 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 1 3 平方メートル
2 階 7 0 . 1 9 平方メートル |





令和8年(ケ)第19号
令和8年4月17日受理
令和8年5月13日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(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 阿賀野市飯森杉字村浦
地 番 3 6 5 番 2 7
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 阿賀野市飯森杉字村浦 3 6 5 番地 2、7
家屋 番号 3 6 5 番 2 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 7 4 . 1 3 平方メートル
2階 7 0 . 1 9 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図(地図)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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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			
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家状態)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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (A) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者の夫、所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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 ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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 (土地所有者、建物共有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 Aは妻である。同人から地代を受け取っていたということはない。 令和7年8月ごろに引っ越した。それ以降は空き家である。残っている家財は買受人の方で処分してほしい。 ソーラーシステムは住宅ローンに含まれている。蓄電はできない。エコキュートと冷暖房システムが故障している。玄関のアプローチのタイルがはがれている。先日の第三者による事故で北東端のブロック塀が損壊した。

(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
8年4月18日 (土) 10:34-10:42	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年4月21日 (火) 11:27-11:33	阿賀野市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年4月21日 (火) 12:00-12:14	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年4月28日 (火) 10:42-10:47	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
8年5月7日 (木) 17:00-17:50	受命物件所在地	Bから聴取、立入調査 (B立会)、写真撮影
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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 (管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
飯森杉

請求部	所在	阿賀野市飯森杉字村浦				地番	365番27			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和46年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：7-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成22年10月8日

各階平面図

家屋番号

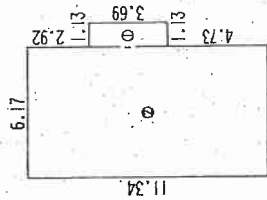
365番27

建物図面

建物の所在

阿賀野市飯森杉字村淵 365番地27

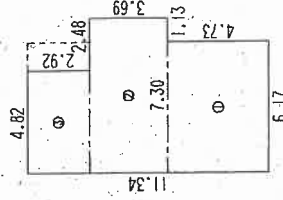
1階



求積表

①	3.69 × 1.13	=	4.1697
②	11.34 × 6.17	=	69.9678
合計			74.1375
床面積			74.13 ㎡

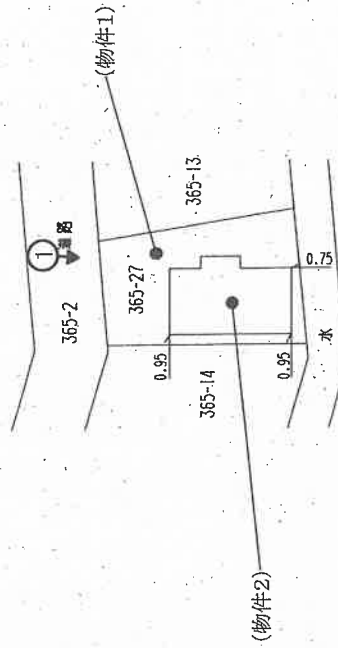
2階



求積表

①	6.17 × 4.73	=	29.1841
②	7.30 × 3.69	=	26.9370
③	4.82 × 2.92	=	14.0744
合計			70.1955
床面積			70.19 ㎡

印は写真撮影位置、方向



作製者

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：7-2

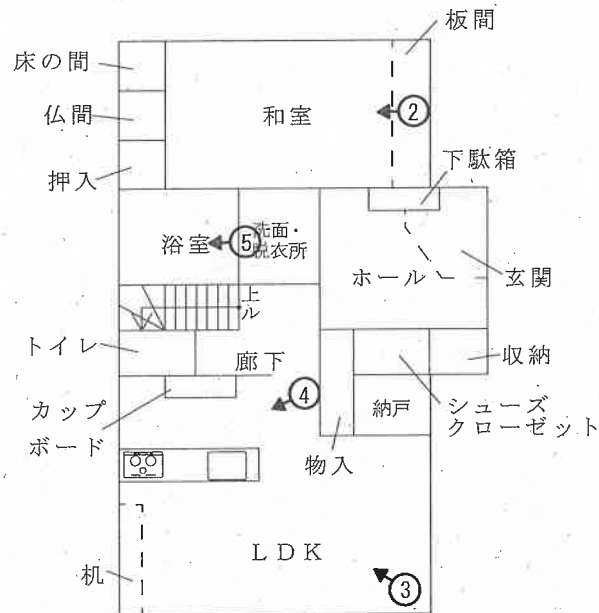
新潟県土地家屋調査士会

概略間取図

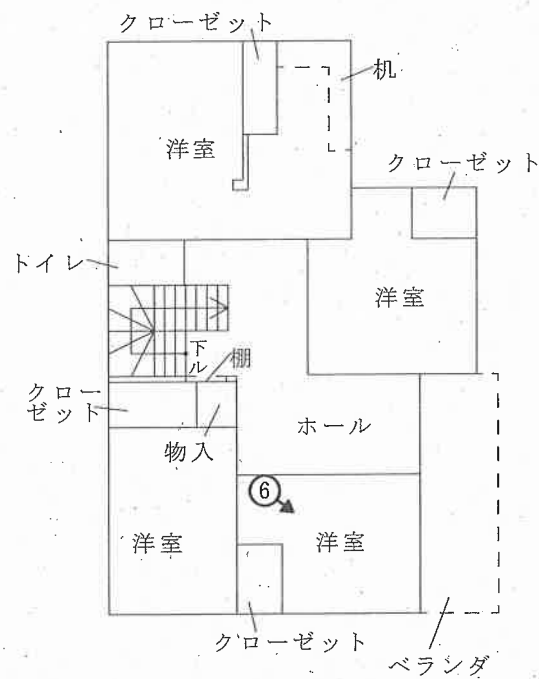
S=1:150



物件2 建物



1階



2階

➡印は写真撮影位置、方向

評価人作成

執行官加筆

写真1



写真2



写真3





写真4



写真5



写真6

令和 8 年 (ケ) 第 19 号
令和 8 年 5 月 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 24 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 6, 3 8 0, 0 0 0 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 5, 1 3 0, 0 0 0 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。

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 地番 地目 地積	阿賀野市飯森杉字村浦 365番27 宅地 206.00平方メートル	○同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿賀野市飯森杉字村浦365番地27 365番27 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 74.13平方メートル 2階 70.19平方メートル	○同左

	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	JR 羽越本線「京ヶ瀬」駅の北東方道路距離 3,300m（車で約 8 分）に位置し、新潟交通バス停留所「飯森杉」まで約 140mである。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 羽越本線「京ヶ瀬」駅の北東方道路距離 3,300mに位置し、主に一般住宅が存する住宅地域。中心市街地へは距離があるが、新潟方面へのバイパスも比較的近く、住環境は概ね良好である。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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 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 9.9m、奥行約 18.2mのほぼ整形でほぼ平坦な中間画地である。	
接 面 道 路	北東側幅員約 6.9m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。東側は一般住宅、西側は空地、南側は田となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 無 下 水 道 有	
特 記 事 項	北東側のブロック塀が、第三者による事故で一部破損している。	

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） 平成 22 年 9 月 29 日新築 経 過 年 数 16.0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 9.0 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造、2 階建 屋 根 ステンレス鋼板ぶき 外 壁 外装板 天 井 クロス 内 壁 クロス 床 フローリング・畳 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 74.13 m ² 、2 階 70.19 m ² 延べ 144.32 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 5LDK（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	管理状況は概ね良好であるものの、エコキュート、冷暖房システムが故障しており、玄関のアプローチのタイルが一部剥がれている。
建物の利用状況	現地調査時、空室であるが、所有者の家財等が残置されている。
特 記 事 項	屋根にソーラーパネルが設置されている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	12,400	1.00	206.00	1.00	2,550,000
地積合計			206.00	建付地 価格合計	2,550,000

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。

地価調査 阿賀野（県）－3 を規準した価格

地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準した価格
13,900 円/㎡	× 100/100	× 100/100	× 100/112	≒ 12,400 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。

◇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+12%

イ 個別格差（相乗積）：標準的±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：なし

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。

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	166,000	144.32	0.274	6,560,000
物件 2 建物合計				6,560,000

ウ 現 価 率

物件 2 (建物)

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 16.0 年、経済的残存耐用年数 9.0 年、観察減価 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 9.0 \text{ 年} / (\text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%)$$

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	2,550,000	0.3	法定地上権	770,000
	敷地利用権価格合計			770,000

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 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	2,550,000	−770,000	1.0	1.0	0.7	1,250,000
2	6,560,000	+770,000	1.0	1.0	0.7	5,130,000
一 括 価 格 (合 計)						6,380,000

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. 地価調査基準地価格（阿賀野（県）－3）

所 在：阿賀野市姥ヶ橋字土居下 681 番 1
価 格：13,900 円／ m^2
位 置：J R 羽越本線「京ヶ瀬」駅まで道路距離約 3,500m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：1,284 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側約 6m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要：一般住宅の中に店舗、学校等が介在する住宅地域

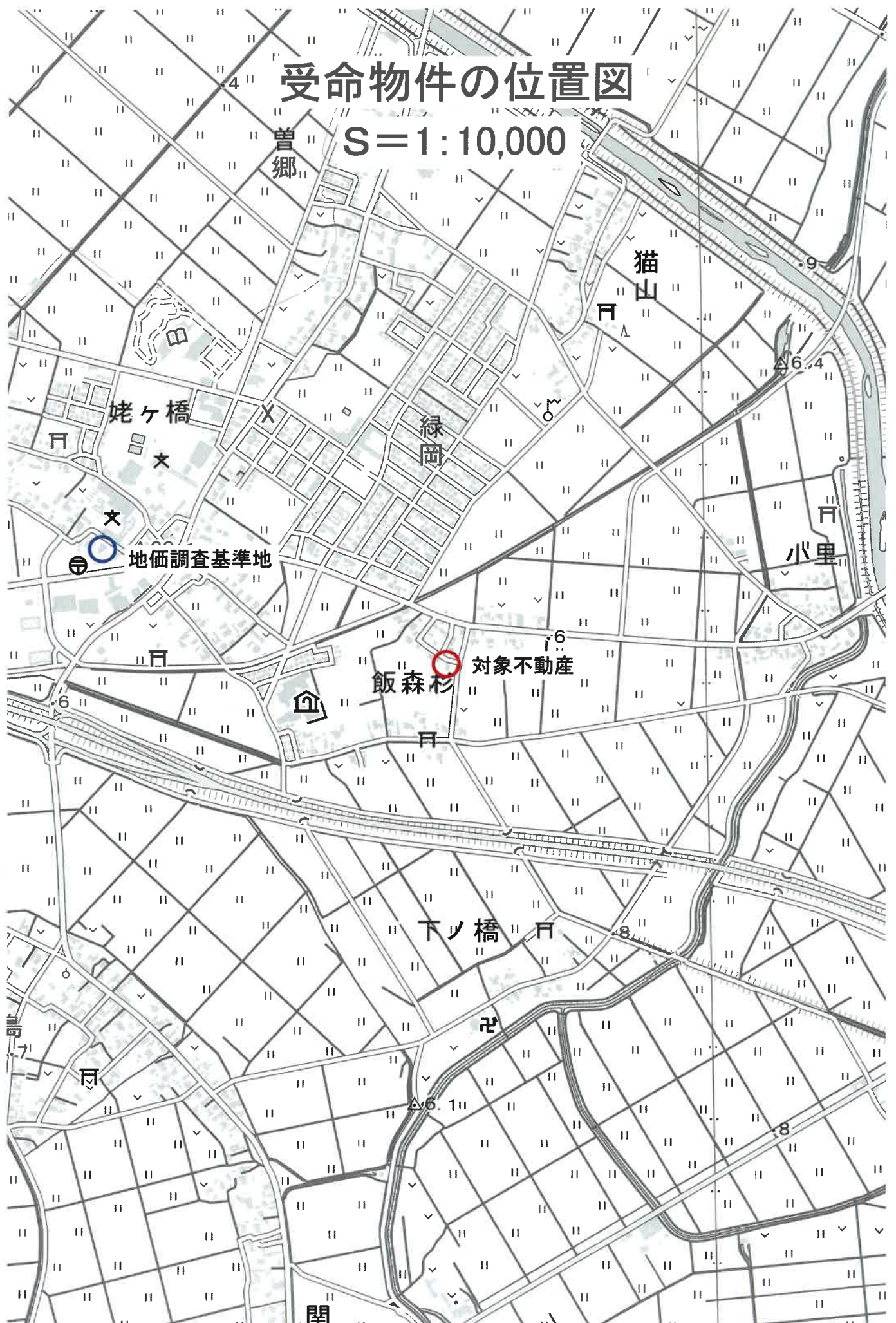
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 建物図面写
4. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000





公図写
S=1:500

登記年月日：平成22年10月8日

各階平面図 建物図面

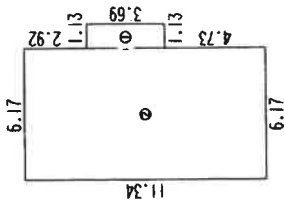
家屋番号

365番27

建物の所在

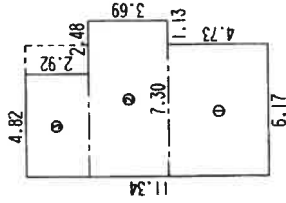
阿賀野市飯森杉子村涌 365番地27

1階

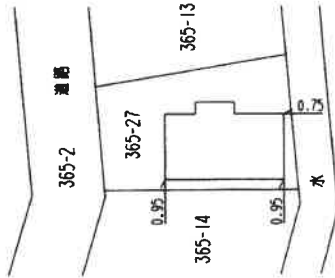


求積表			
①	3.69 × 1.13	=	4.1697
②	11.34 × 6.17	=	69.9678
合計		74.1375	
床面積		74.13 ㎡	

2階



求積表			
①	6.17 × 4.73	=	29.1841
②	7.30 × 3.69	=	26.9370
③	4.82 × 2.92	=	14.0744
合計		70.1955	
床面積		70.19 ㎡	



作製者

(平成22年9月30日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

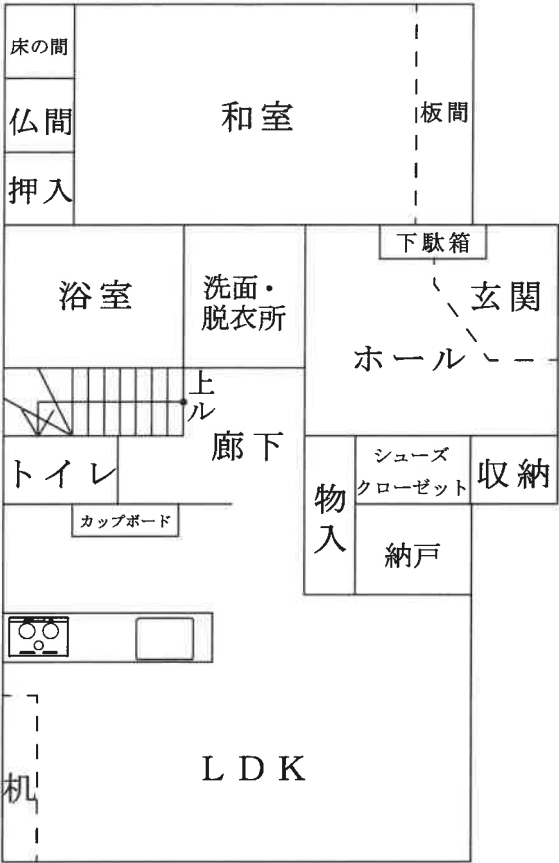
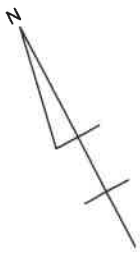
建物図面写
物件2
A3判をA4に縮小

新潟県土地家屋調査士会

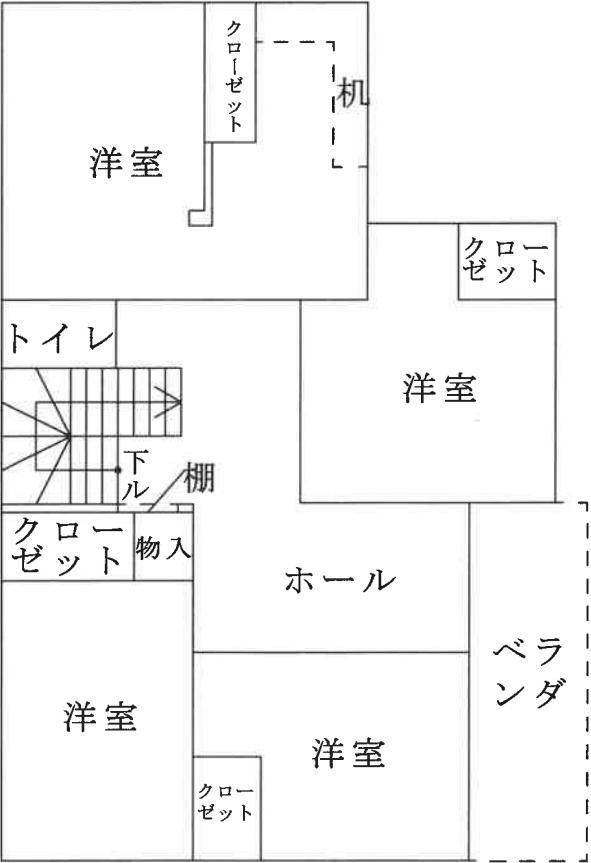
概略間取図

物件2 建物

S=1:100



1階



2階

評価人作成