

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21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 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 5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10月19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10月 7日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9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 8月21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 | 新発田市菅谷字京沢 |
| | 地 番 | 607番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市菅谷字京沢607番地 |
| | 家屋 番号 | 607番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.67平方メートル
2階 61.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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, 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(共有者)Aが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 新発田市菅谷字京沢 |
| | 地 番 | 607番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市菅谷字京沢607番地 |
| | 家屋 番号 | 607番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.67平方メートル
2階 61.27平方メートル |





令和7年(ケ)第138号
令和8年1月26日受理
令和8年3月 2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 新発田市菅谷字京沢
地 番 607番
地 目 宅地
地 積 527.51平方メートル
- 2 所 在 新発田市菅谷字京沢607番地
家屋 番号 607番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.67平方メートル
2階 61.27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 (A) 及び建物共有者 (亡B相続財産) ☐ 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 ☐ 「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	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有 (共有) 者 (A) ☐ 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 ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の西側から南側にかけて水路が、東側には高さが1メートル以上の擁壁が、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。同物件の南側から東側にかけては、積雪のため直接の視認はできないが、雪面が高くなっていたり、植栽が見えている付近から、上記擁壁の南端までがおおよその境界だと思われる。
- 2 物件1の東側隣地（地番：608番1、地目：宅地）の所有者はAであり、その土地上にある建物も同人の所有とのことである。上記建物は上記擁壁に沿って建っている。
- 3 物件2のリビングダイニングの床に、踏むと少し沈むようになっている箇所が散見された。
- 4 物件2の1階の建具類に破れやキズが散見された。同2階の壁や天井のクロスには、黄ばみや汚れが散見された。
- 5 物件2の南西側の下屋について、コンクリート製の基礎があるものの、屋根は波板、壁はコンパネ様の板で囲われているのみで、しかも大きく損傷していて密閉性を有していないので、下屋と看做した。

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

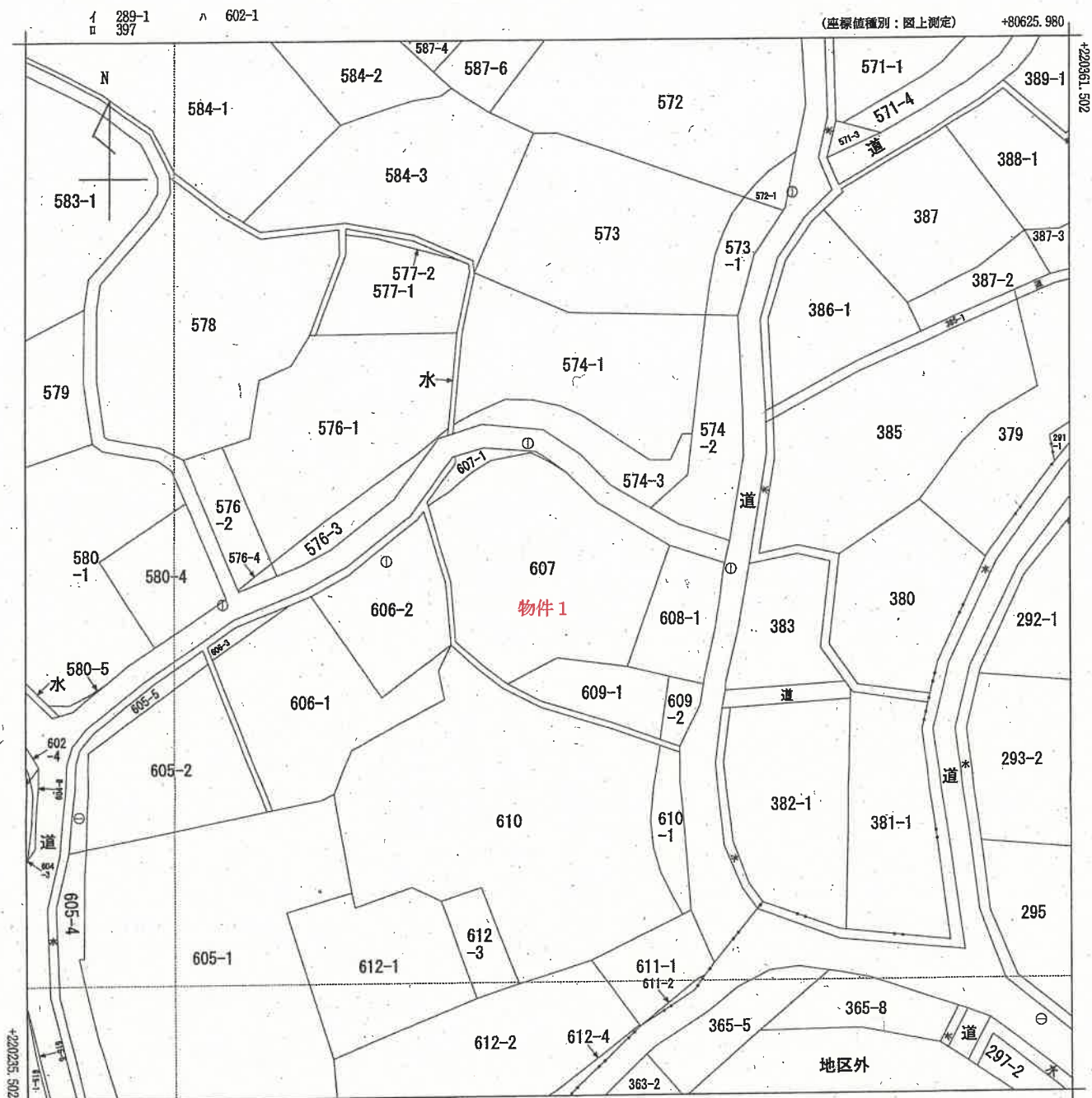
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有（共有）者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。Bは元妻で、裁判所からの書類を見て、同人が亡くなっていたことを知った。 2 本件建物内で猫を1匹飼っている。前は3匹飼っていたこともあった。外に小屋を作って犬を飼っていたこともある。 3 本件建物内の建具等が傷んでいるのは、猫が引っ掻いたりしたものである。 4 本件土地の境界等について、隣地所有者らと争いになったことはない。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日 (木) 10:20-10:31	新発田市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
8年1月29日 (木) 10:43-11:02	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
8年1月29日 (木) 11:20-11:32	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし、周辺聴き取り)、照会書投函、外観写真撮影
8年2月6日 (金) : -:	当庁	立入調査日通知書発送
8年2月17日 (火) 9:55-11:05	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 () : -:		
年月日 () : -:		
(特記事項) ■ 令和8年2月17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C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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 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

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



(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
菅谷

請求部	所在	新発田市菅谷字京沢				地番	607番			
出力尺	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				備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成9年7月30日

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

面

建物図

各階平面図

323240

607番

家屋番号

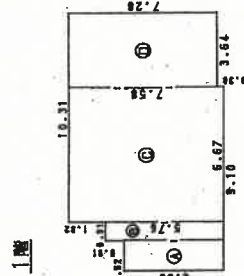
新発田市大字菅谷字京沢607番地

建物の所在

1階

①	1.52 x 4.85 =	7.3720
②	0.91 x 5.76 =	5.2416
③	6.67 x 7.58 =	50.5586
④	3.64 x 7.28 =	26.4992
計		89.6714

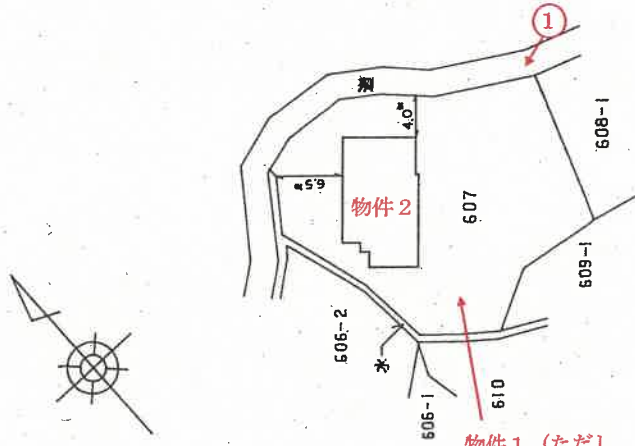
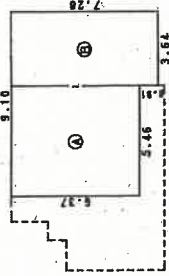
床面積 89.67 m²



2階

①	5.45 x 6.37 =	34.7802
②	3.64 x 7.28 =	26.4992
計		61.2794

床面積 61.27 m²



印は写真撮影位置、方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

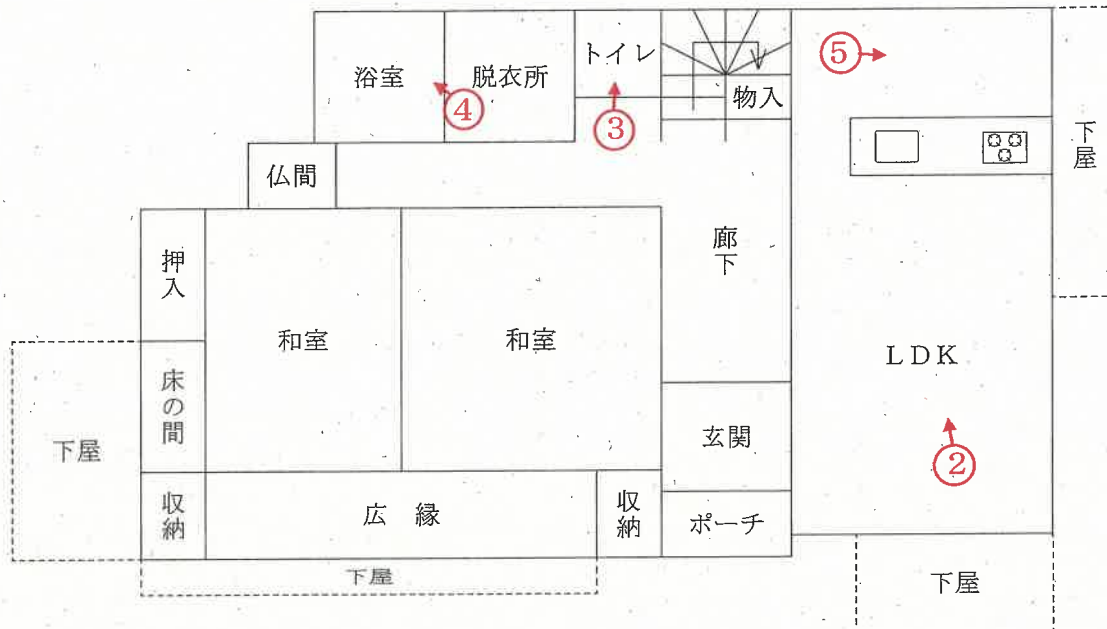
昭和9年7月30日登記

新潟県土地家屋調査士会

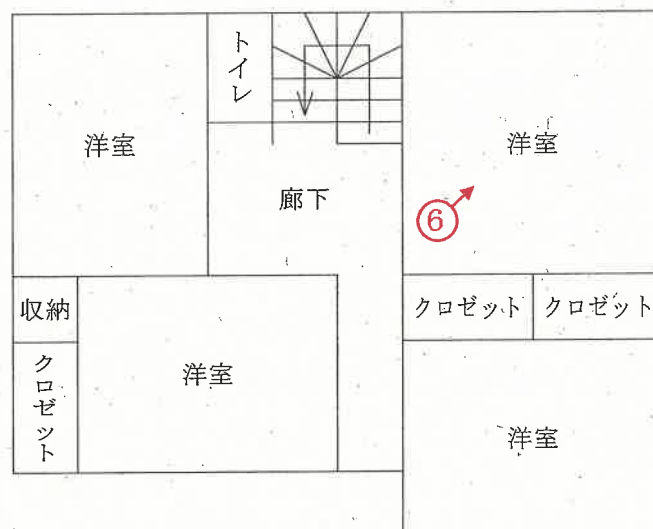
間取図(概略)

物件 2

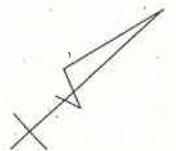
1 階



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 138 号

求 意 見 書

天 春 敦 殿

令和 8 年 6 月 30 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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX 番号 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 / 日

評価人

天 春 敦 [REDACTED]

令和 7年(ケ)第 138号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新発田市菅谷字京沢 |
| | 地 番 | 607番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市菅谷字京沢607番地 |
| | 家屋 番号 | 607番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.67平方メートル
2階 61.27平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 138 号

令和 8 年 2 月 17 日 現地調査
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査

令和 8 年 2 月 27 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 1,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 310,000 円
物件2（建物）	金 1,170,000 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 番 地 目 地 積	新発田市菅谷字京沢 607番 宅地 527.51 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市菅谷字京沢607番地 607番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 89.67 m ² 2階 61.27 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)

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「加治」駅の東方、道路距離にして約6.9 k m (直線距離で約5.2 k m)に位置している。バス停「小出口」から北西方約400 mに存在している。			
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は坂井川右岸に農地が広がるなか農家住宅が小規模に集積する農家集落である。当地域は緩傾斜地となっている。周辺には郵便局が見られるが生活利便性はやや劣る地域である。また、当地域の近くには菅谷不動尊がある。			
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	都市計画区域外		
	用途地域	－		
	建ぺい率	－		
	容積率	－		
	防火規制	なし		
	その他の規制	特になし		
画 地 条 件	物件1は北側で市道に接面する間口約28m、奥行約22m、ほぼ整形の中間画地(527.51㎡)である。			
接 面 道 路	北側 幅員約4.5m舗装市道（建築基準法上第42条1項1号）			
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1は物件2の敷地として利用されている。隣地は倉庫となっている。接面道路に対しては等高から約0.5m高く接しており、東側隣地に対しては約1.5m高く接している。南側及び西側隣地に対しては等高から約0.5m高く接している。			
供給処理施設	上水道	あ り		
	ガス	な し		
	下水道	あ り		
特 記 事 項	周辺不動産の登記情報 607番1 宅地 20.62㎡ 所有者：新発田市 608番1 宅地 124.00㎡ 所有者：A 609番1 山林 105㎡ 所有者：私人			

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9年7月22日新築 経過年数 新築後約28.6年経過 経済的残存耐用年数 1.4 年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス、砂壁、タイル 天 井 ビニルクロス、化粧ボード 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 89.67㎡ 2階 61.27㎡ 延べ 150.94㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6LDK
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下位の品等である。
保守管理の状態	外装は全体的に傷んでおり経年相応の劣化が認められた。建物内部に関してはリビングダイニングの床に踏むと沈む箇所が複数確認され、内壁にはカビや黄ばみ等の汚れが認められた。また、猫を一匹飼っていることもあり室内では臭気を感じられ、建具は猫の引っ掻きキズで傷んでいた。更に、室内のいたるところに猫の糞が放置されたままになっており適切な管理が行われていないと判断し、全体的に保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	建物所有(共有)者Aが本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	物件2の南西側の下屋についてはコンクリート製の基礎があり定着性に問題はないものの、屋根や壁が大きく破損しており外気分断性に疑問があり建物認定は困難と判断した。

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/㎡) 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	3,080	0.95	527.51	0.44	680,000

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）-10 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
 $5,850\text{円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 188 \div 3,080\text{円/㎡}$

◇ 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（-1%）、環境条件（+90%） $+ 88\%$

【相乗積】 $0.99 \times 1.90 \div 1.88$

イ 個別格差 : 形状（±0%）、高低差（-5%） $- 5\%$

【相乗積】 $1.00 \times 0.95 = 0.95$

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 $- 56\%$

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/㎡) ア	現況 延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	135,000	150.94	0.07	1,430,000

ウ 現価率

経過年数約28.6年、経済的残存耐用年数1.4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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 1.4 \text{ 年} \\ \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{ 年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.3 \end{array}} \right\} \times (1 - 0.3) \div 0.07$$

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	680,000	0.35 法定地上権	240,000

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	680,000	－240,000	－	1.0	0.7	310,000
2	1,430,000	＋240,000	－	1.0	0.7	1,170,000
				合計		1,480,000

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)-10）

所 在 : 新発田市塚田153番（住居表示「未実施」）
価 格 : 5,850円/㎡
位 置 : JR羽越本線「加治」駅まで道路距離約2.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,016㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

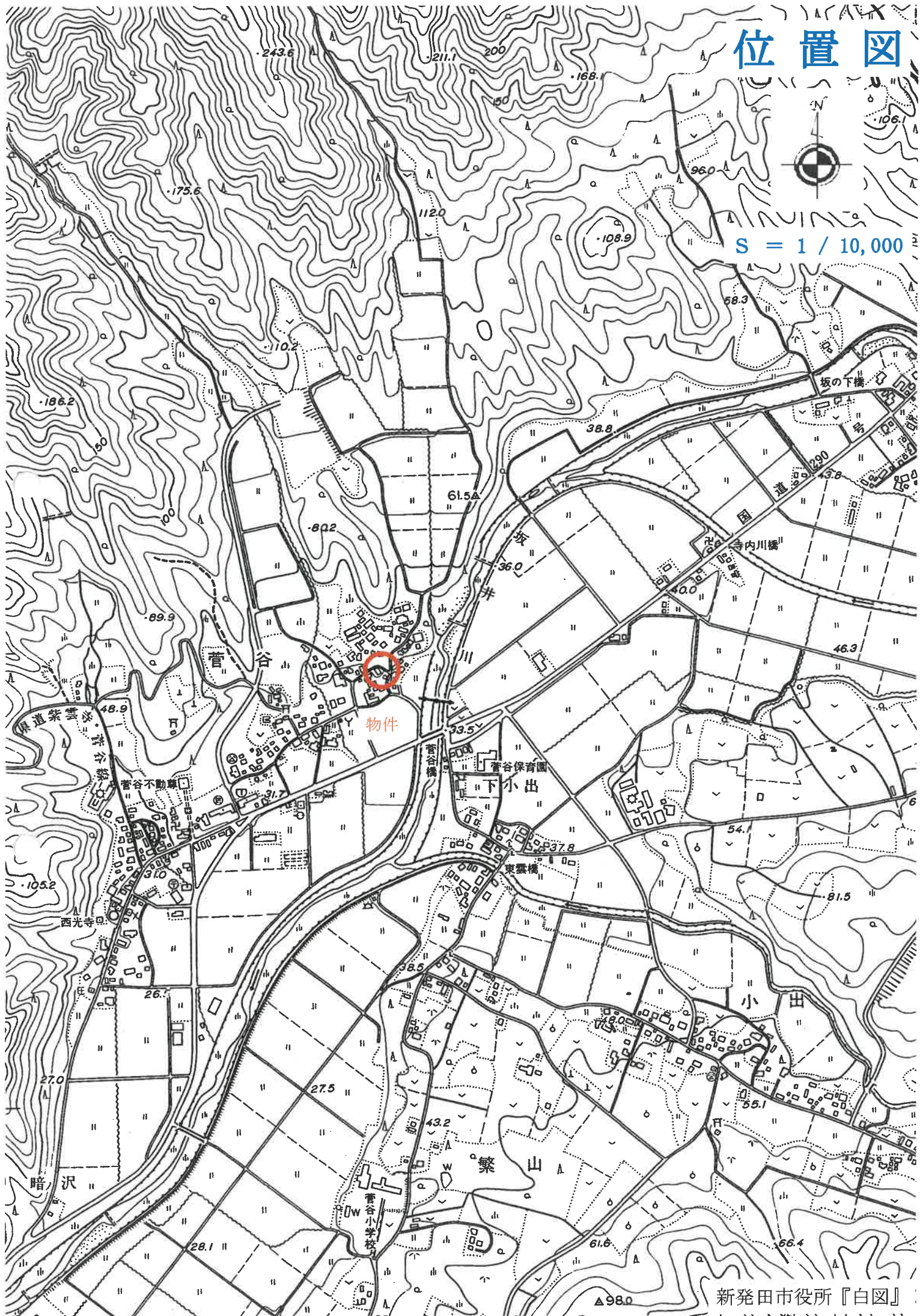
第7 附属資料の表示

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

位置図



S = 1 / 10,000



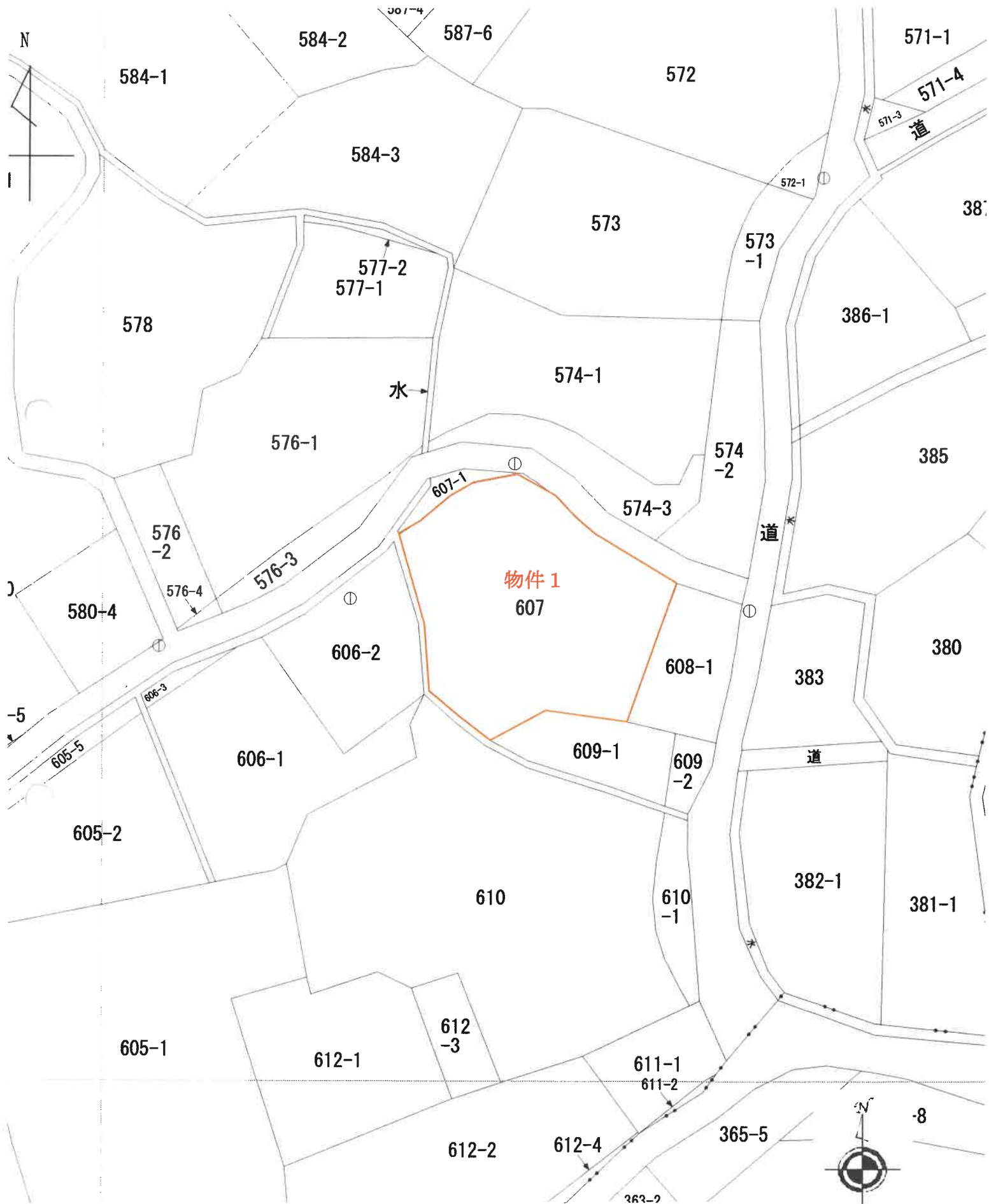
位置図



S = 1 / 10,000

地価調査基準地

公 函 写


$$S = 1 / 500$$

134084

前 607 後・新 司一
地 番 60.1

T23-3

地 積 測 量 図

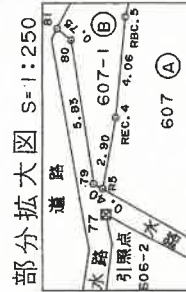
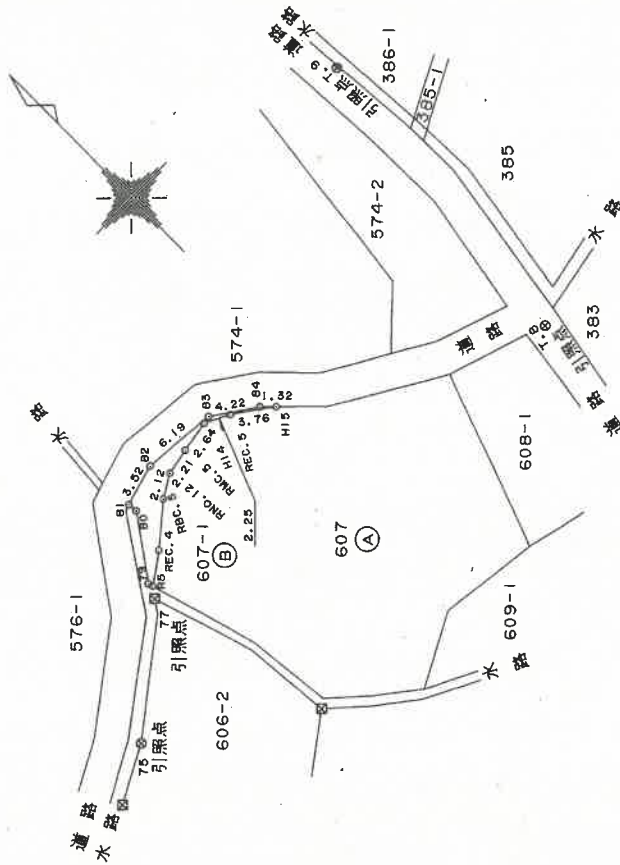
土地の所在 新発田市大字菅谷京沢

物件 1

座標求積表

地番	⑥ 607-1		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	Xn				
84	219960.796		80846.671	269461.954443	4.22
83	219963.204		80843.210	236547.232460	6.19
82	219963.722		80837.045	-39852.663185	3.52
81	219962.711		80833.671	-141943.926276	0.75
80	219961.966		80833.751	-441433.114211	5.83
79	219957.250		80830.322	-412072.981556	0.40
R5	219956.868		80830.433	102977.971642	2.90
REC. 4	219956.524		80832.814	342165.301662	4.06
RBC. 5	219961.101		80835.947	294647.026815	2.12
RNO. 12	219962.169		80837.783	121337.512283	2.21
RMC. 5	219962.602		80839.947	73564.351770	2.64
HI 4	219963.079		80842.547	-43331.605192	2.25
REC. 5	219962.066		80844.558	-259349.342064	3.76
HI 5	219959.871		80847.608	-102676.462160	1.32
		倍面積	41.256431		
		面積	20.6282155		
		地積	20.62		m ²

残地番	④ 607		
公簿	548.14	総計	20.6282155
		残地	527.5117845
		地積	527.51 m ²



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
77	219956.054		80829.805	
75	219948.641		80820.864	
T.8	219949.124		80867.481	
T.9	219975.590		80870.270	

合成樹脂杭 鉄杭

基本測量による公共座標使用

地積測量図

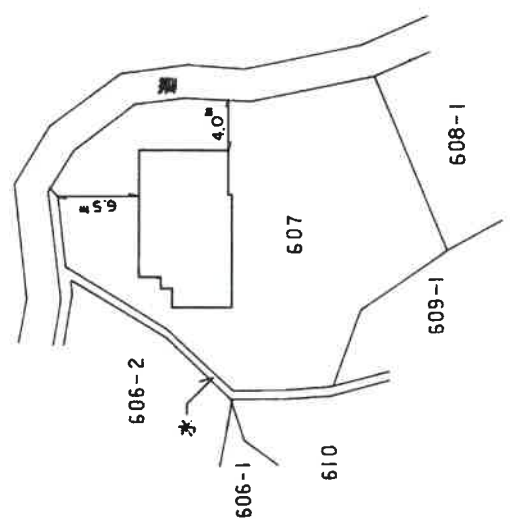
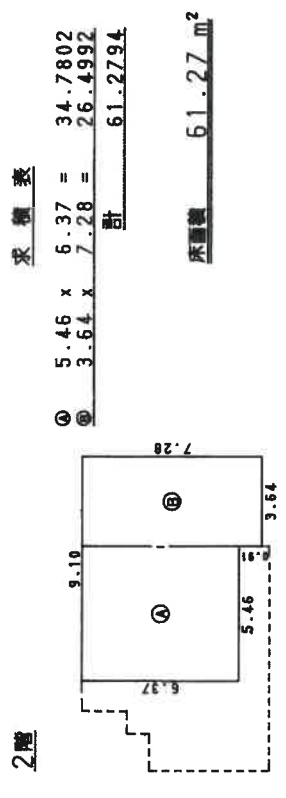
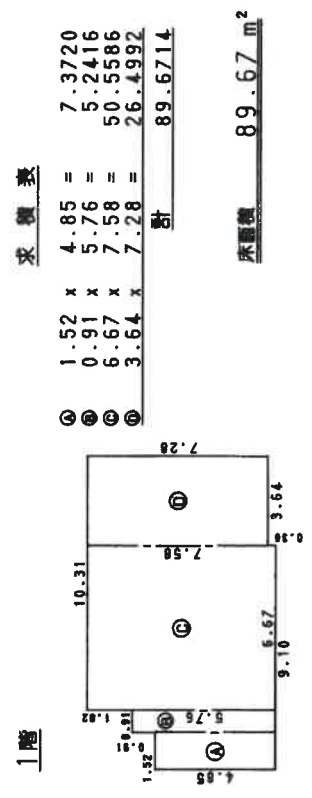
作製者

(平成11年9月24日作製)

縮尺 1/500

家屋番号	60
建物の所在	新栄田市大字曾谷字京沢607番地

物件 2

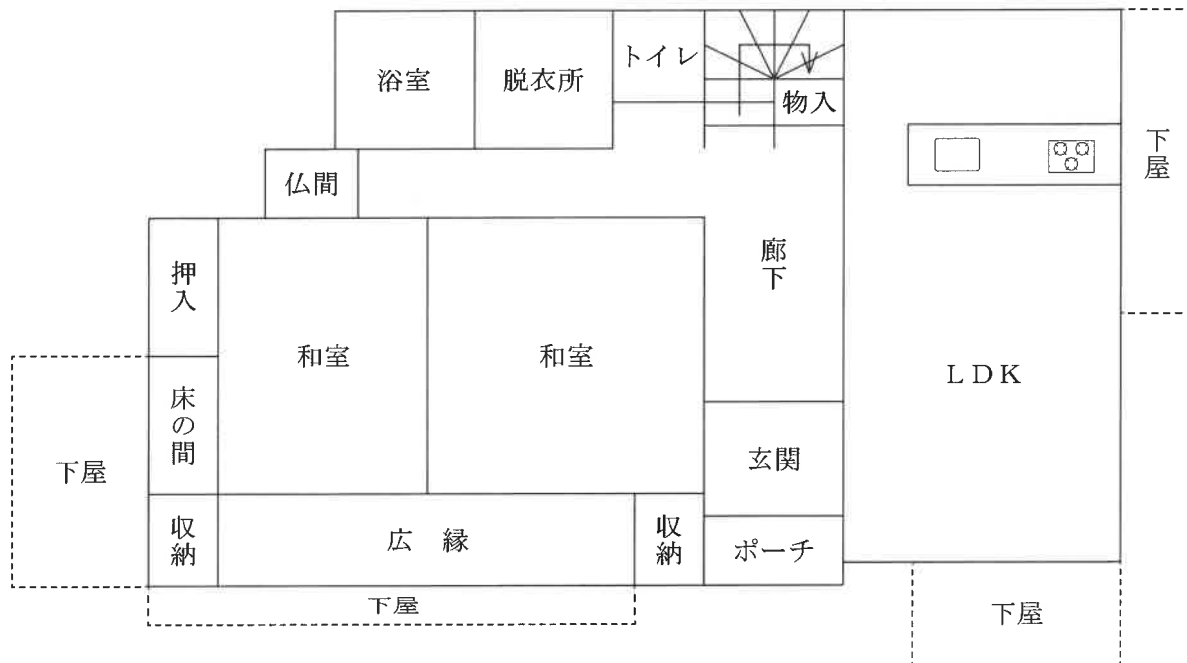


作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500	昭和7年7月30日登記
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------	-------------

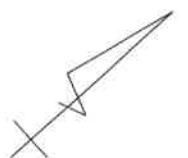
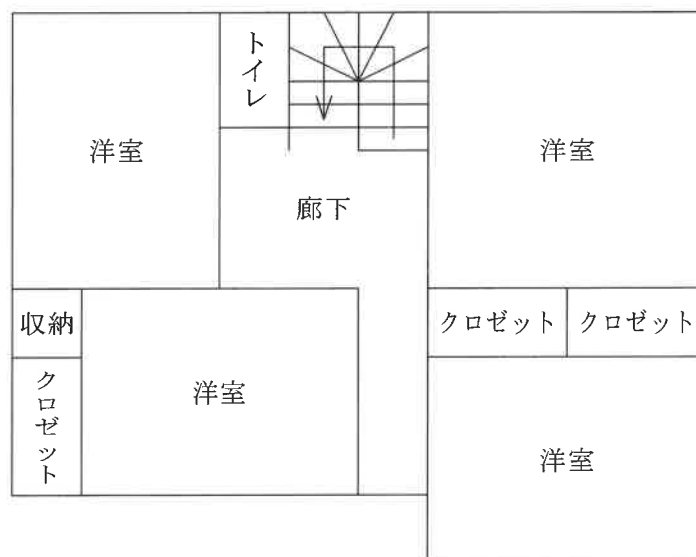
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 0 0

評価人作成