

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 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 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 9 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 1 9 日 午前 9 時 3 0 分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 9 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 2 1 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 540, 000 1, 232, 000	一括	308, 000	25, 206	0
1	720, 000				
2	820, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新発田市三日市字小島 |
| | 地 番 | 4 7 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市三日市字小島 4 7 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 8 0 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 30 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 | 新発田市三日市字小島 |
| | 地 番 | 4 7 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 4 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市三日市字小島 4 7 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 8 0平方メートル
2 階 2 5. 6 7平方メートル |





令和8年(ケ)第5.0号
令和8年6月2日受理
令和8年6月**23**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 新発田市三日市字小島
地 番 4 7 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 5 7. 4 0 平方メートル
- 2 所 在 新発田市三日市字小島 4 7 1 番地 6
家屋 番号 4 7 1 番 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1. 8 0 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 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	南側隣地の家屋番号471番13の建物(A所有)の屋根や雨水桟が本土地にはみ出している。また同建物のための浄化槽が本土地に埋設されている。		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(非居住、家財残置)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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの妻)	私はCの子であるAの妻である。 Cは施設に入所している。 Aが所有する建物（家屋番号471番13）の屋根や雨水桝が物件1の土地にはみ出している。同建物のための浄化槽が物件1の土地に埋設されている。親子なので、土地の使用料を支払っているということはない。 水道はそれぞれに引込まれている。 物件2の建物内の家財を整理しているところである。

(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6月3日 (水) 14:48-14:51	新潟地方法務局	閉鎖事項全部証明書の請求及び受領 (8ケ31、40、又23と同時)
8年6月4日 (木) 11:20-11:33	受命物件所在地	Bから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
8年6月4日 (木) 11:54-12:06	新潟地方法務局新発田支局	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ケ44、48と同時)
8年6月4日 (木) 13:06-13:15	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年6月15日 (月) 12:53-13:25	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

登記年月日：昭和55年5月19日

075777

前 47 後 新同一

地 番

471-2 471-12

地 積 測 量 図

土地の所在 新松田市大字三丁目字小島

① 471-1
 $1038 - (4992 + 146664 + 145886 + 11718 + 157403 + 1001052 + 1001052 + 1001052 + 157262 + 11711 + 20559) = 950025$

② 471-2
 $156 \times 0.32 = 4992$
 $1673 \times 0.7 = 11711$

③ 471-3
 $156 \times 9.4 = 14664$
 $1907 \times 0.37 = 70559$

④ 471-4
 $156 \times 9.35 = 14586$

⑤ 471-5
 $1674 \times 0.7 = 11718$

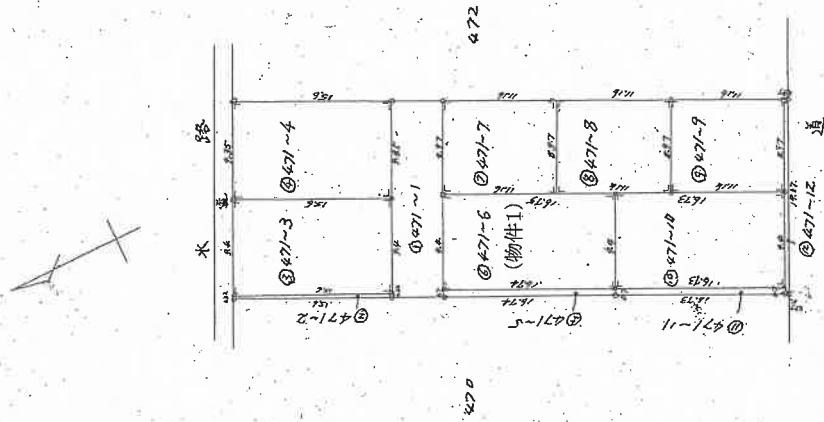
⑥ 471-6
 $(1674 + 1673) \times \frac{34}{2} = 157403$

⑦ 471-7
 $1116 \times 8.97 = 1001052$

⑧ 471-8
 $1118 \times 8.97 = 1001052$

⑨ 471-9
 $1116 \times 8.97 = 1001052$

⑩ 471-10
 $1673 \times 9.4 = 157262$



○印はコンクリート杭

作製者

(昭和55年 5月17日作製)

申請人

縮尺

1/500

新島地方建設局新松田支局備付図面写真

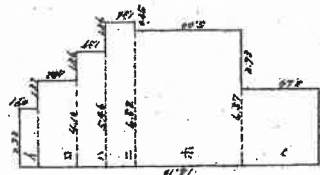
(数行追加)

昭和55年5月9日登記

面
圖
建
物

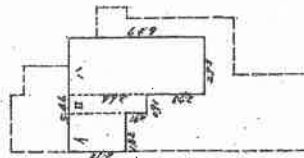
471-6

新発田市大字三日月市字小島 47/番地6



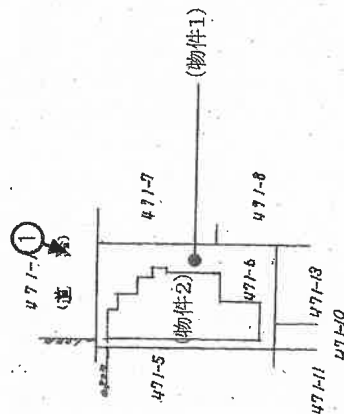
附

$$\begin{array}{r} 1.273 \times 0.91 = 24843 \\ + 410 \times 1.82 = 74620 \\ + 546 \times 1.37 = 74802 \\ + 682 \times 1.36 = 92752 \\ + 637 \times 500 = 318500 \\ + 364 \times 3.64 = 132496 \\ \hline 718013 \text{ m}^2 \end{array}$$



2

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 2.73 = 4.9686 \\ 0.91 \times 3.64 = 3.3124 \\ 2.73 \times 6.37 = 17.3901 \\ + \quad 25.6711 \text{ m}^2 \end{array}$$



印は写真撮影位置、方向

作者

平城 12 年 5 月 10 日 製作

縮尺 $\frac{1}{250}$

人壽

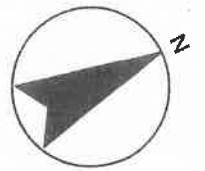
箱尺

新潟地方事務局新發田支局備付図面写し
(執行官加筆)

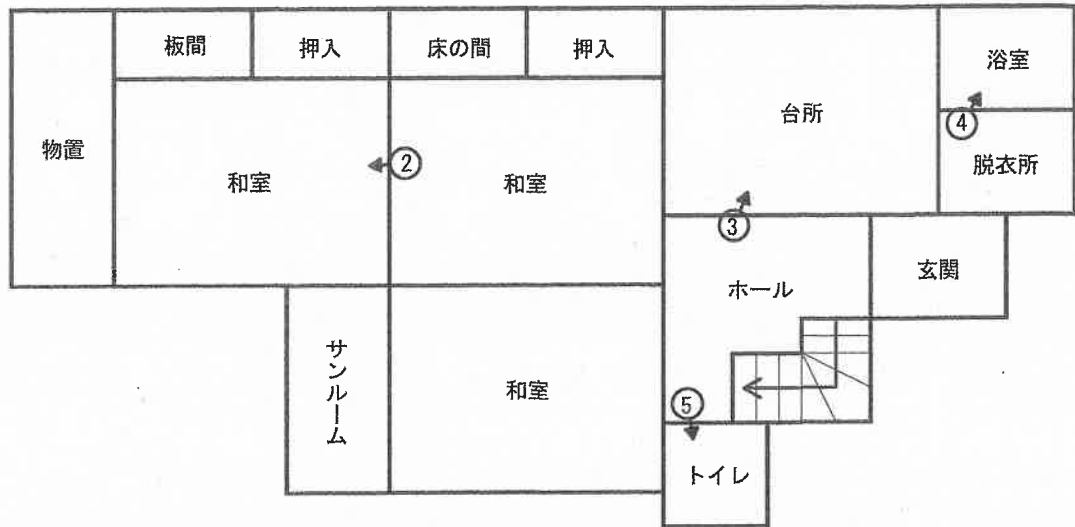
新馮渠土地家厧調查會

昭和 平成 12年11月2日登記

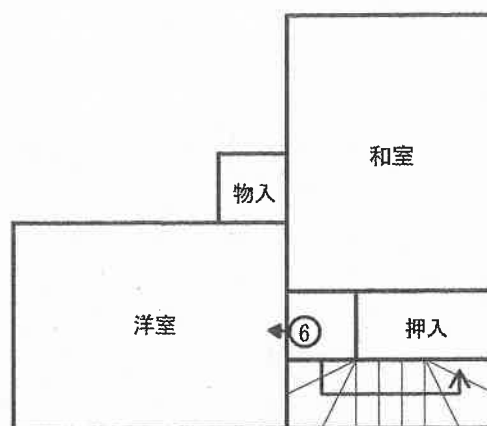
間取図（概略） S ≒ 1 / 100



1 階



2 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6

令和8年（ケ）第50号
令和8年6月15日現地調査
令和8年7月3日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,540,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	720,000	円
2(建物)	金	820,000	円

- 1 一括価格は、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の土地の価格は物件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の内訳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(売主の協力を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)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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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

番号	所在等	登 記	現況
1	所在地 地目 地積	新発田市三日市字小島 471番6 宅地 157.40㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市三日市字小島 471番地6 471番6 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 71.80㎡ 2階 25.67㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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「加治」駅の南方約1.6km(道路距離) 新発田市コミュニティバス「三日市」停留所 北東方約450m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	当該地域は、昭和後期の郊外開発を背景として形成された住宅地域であり、幹線道路沿いにはホームセンター等の商業施設も立地している。地域内は区画整然とした街路のもと、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である	
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 地 域 そ の 他 規 制	都市計画区域外 無指定 - 景観計画区域、屋外広告物規制許可地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は北東側で市道と接する。間口が約9.5m、奥行約16.5mの長方形の画地である。地勢について、敷地内は概ね平坦であり、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	北東側幅員約5m舗装市道(小島団地支2号線)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については、南東側及び北西側隣接地との境界は概ね明確であるが、南西側隣接地との境界については特記事項を参照。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり(引込済)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	南(南西)側隣接地(471番13)の建物について、屋根の一部及び雨水桝の一部が対象土地内に越境しているほか、当該建物の浄化槽が対象土地内に埋設されている。これらの状況については、対象不動産の利用及び処分に際して留意を要する。	

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	昭和 55 年10月15日新築
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主 た る 仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	窯業系サイディング張
	内 壁	じゅらく塗、化粧合板張りほか
	天 井	ビニルクロス、化粧板張りほか
	床	板張り、畳ほか
	設 備	電気、給排水衛生(トイレ)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階	71.80㎡
	2階	25.67㎡
	合計	97.47㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(5K+物置+サンルーム 附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して中位である。	
保 守 管 理 の 状 態	築後約46年を経過しており、全体として経年相応の老朽化が認められるものの、内装等の維持管理状態は比較的良好であり、使用状況を勘案すると保存状態は良好である。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅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) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	18,000	1.000	157.40	0.70	1.00	1,980,000
合計						1,980,000

ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査標準価格）から規準し、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 新発田(県)-12 を規準した価格

標準画地価格 11,500 円/㎡ × 時点修正 98.0 /100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 63.0 ÷ 規準した標準価格 18,000 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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 快適性 -30%
: 利便施設接近性 -10%
: 道路幅員 1%
(相乗積) -37.0%

イ 個別格差 : 標準的画地とほぼ一致で不要

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化が相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主建物	160,000	97.47	0.05	780,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,980,000	0.35	法定地上権	690,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,980,000	-690,000	1.00	0.80	0.70	720,000
2	780,000	690,000	1.00	0.80	0.70	820,000
一括価格(合計)						1,540,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 隣接建物の越境等に伴う権利関係上のリスクを勘案した。-20%

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率-30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [新発田(県)-12]

所 在	：新発田市下小中山1024番89外		
価 格	：11,500円/㎡		
位 置	：JR「金塚」駅から道路距離400mに位置する。		
価 格 時 点	：令和7年7月1日		
地 積	：309㎡		
供 給 処 理 施 設	：水道、下水		
接 面 街 路	：南東側幅員約6m舗装市道		
用 途 指 定 等	：都市計画区域外		：無指定
	(建ぺい率-%、容積率-%)		
地 域 の 概 要	：高台にある区画整然とした住宅地域		

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物間取図

位置図

S=1:25,000



公図 (写)



(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(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
三日市

請 求 部 分	所 在 新発田市三日市字小島					地 番 471番6				
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 1 4 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		

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和55年5月19日

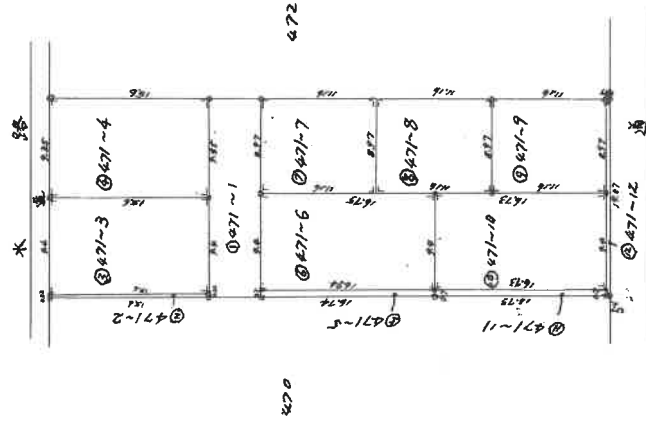
075777

前 47 後・新 同一

地 番 471-2 471-12

土地の所在 新発田市大字三日月字小島

- ① 471-1
 $1038 - (4992 + 14664 + 14586 + 11718 + 157603 + 1001052 + 1001052 + 1001052 + 157262 + 11711 + 70559) \approx 250425$
- ② 471-2
 $15.6 \times 0.32 = 4.992$
 $16.73 \times 0.7 = 11.711$
- ③ 471-3
 $15.6 \times 9.4 = 146.64$
 $19.07 \times 0.37 = 7.0559$
- ④ 471-4
 $15.6 \times 9.35 = 145.86$
- ⑤ 471-5
 $16.74 \times 0.7 = 11.718$
- ⑥ 471-6
 $(16.74 + 16.75) \times 9.4 = 157.403$
- ⑦ 471-7
 $11.16 \times 8.97 = 100.1052$
- ⑧ 471-8
 $11.16 \times 8.97 = 100.1052$
- ⑨ 471-9
 $11.16 \times 8.97 = 100.1052$
- ⑩ 471-10
 $16.73 \times 9.4 = 157.262$



○印はコンクリート杭

作製者

(昭和55年 5月17日作製)

申請人

縮尺 1/500

昭和55年5月19日登記

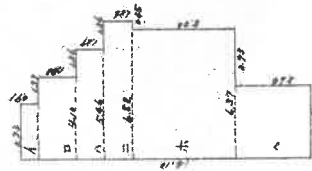
※原図を70%に縮小

登記年月日：平成12年11月2日

148/22 階平面図

建物図面

家屋番号	471-6
建物の所在	新潟県新潟市中央区小島 471番地6



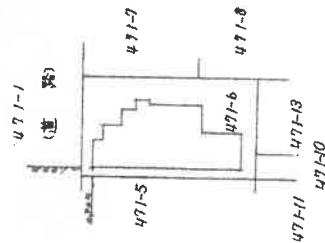
1 階

$$\begin{aligned} & 1. 2.73 \times 0.91 = 2.4843 \\ & 2. 4.10 \times 1.82 = 7.4620 \\ & 3. 5.46 \times 1.37 = 7.4802 \\ & 4. 6.82 \times 1.36 = 9.2752 \\ & 5. 6.37 \times 5.00 = 31.8500 \\ & 6. 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\ & \quad + \quad 71.8013 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2 階

$$\begin{aligned} & 1. 1.82 \times 2.73 = 4.9686 \\ & 2. 0.91 \times 3.64 = 3.3124 \\ & 3. 2.73 \times 6.37 = 17.3901 \\ & \quad + \quad 25.6711 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

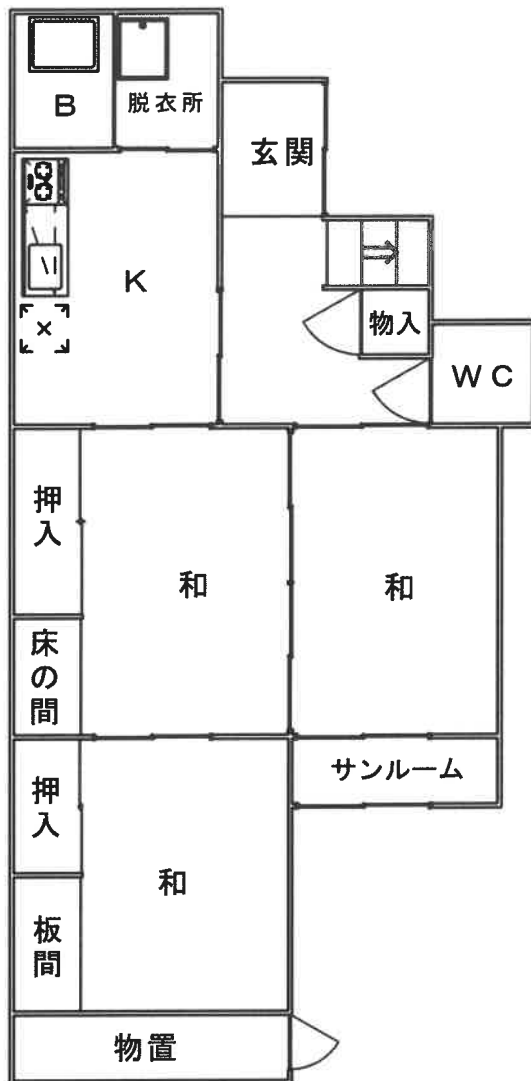
新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成12年11月2日登記

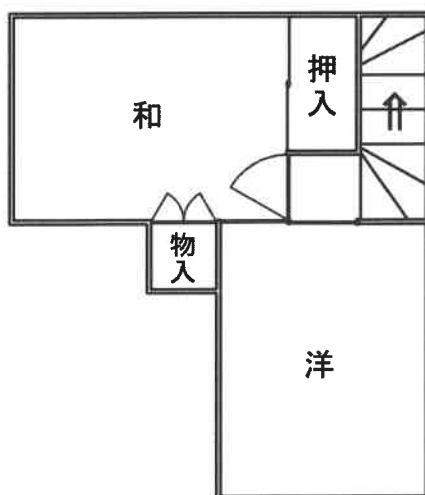
※原図を70%に縮小

建物間取図

1階



2階



1階	71.80m ²
2階	25.67m ²
合計	97.47m ²
縮尺	1/100
評価人作成	