

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 9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11月20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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月13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 9月28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	5, 970, 000 4, 776, 000	一括	1, 194, 000	96, 083	13, 725
1	3, 290, 000				
2	2, 680, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 239番5
地 目 雑種地
地 積 247平方メートル

(現況)

地 目 宅地

- 2 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 239番6
地 目 雑種地
地 積 201平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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1, 2】

駐車場等として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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 新発田市東新町三丁目
地 番 239番5
地 目 雑種地
地 積 247平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 239番6
地 目 雑種地
地 積 201平方メートル

(現況)

地 目 宅地





令和7年(ケ)第130号
令和7年12月17日受理
令和8年1月**22**日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 新発田市東新町三丁目 |
| | 地 | 番 | 239番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 247平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新発田市東新町三丁目 |
| | 地 | 番 | 239番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 201平方メートル |



(土地用)

[illegible]

(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、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場等 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者の元代表者))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	契約日	令和 年 月 日	
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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	
契約等	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

(関係人の陳述等用)

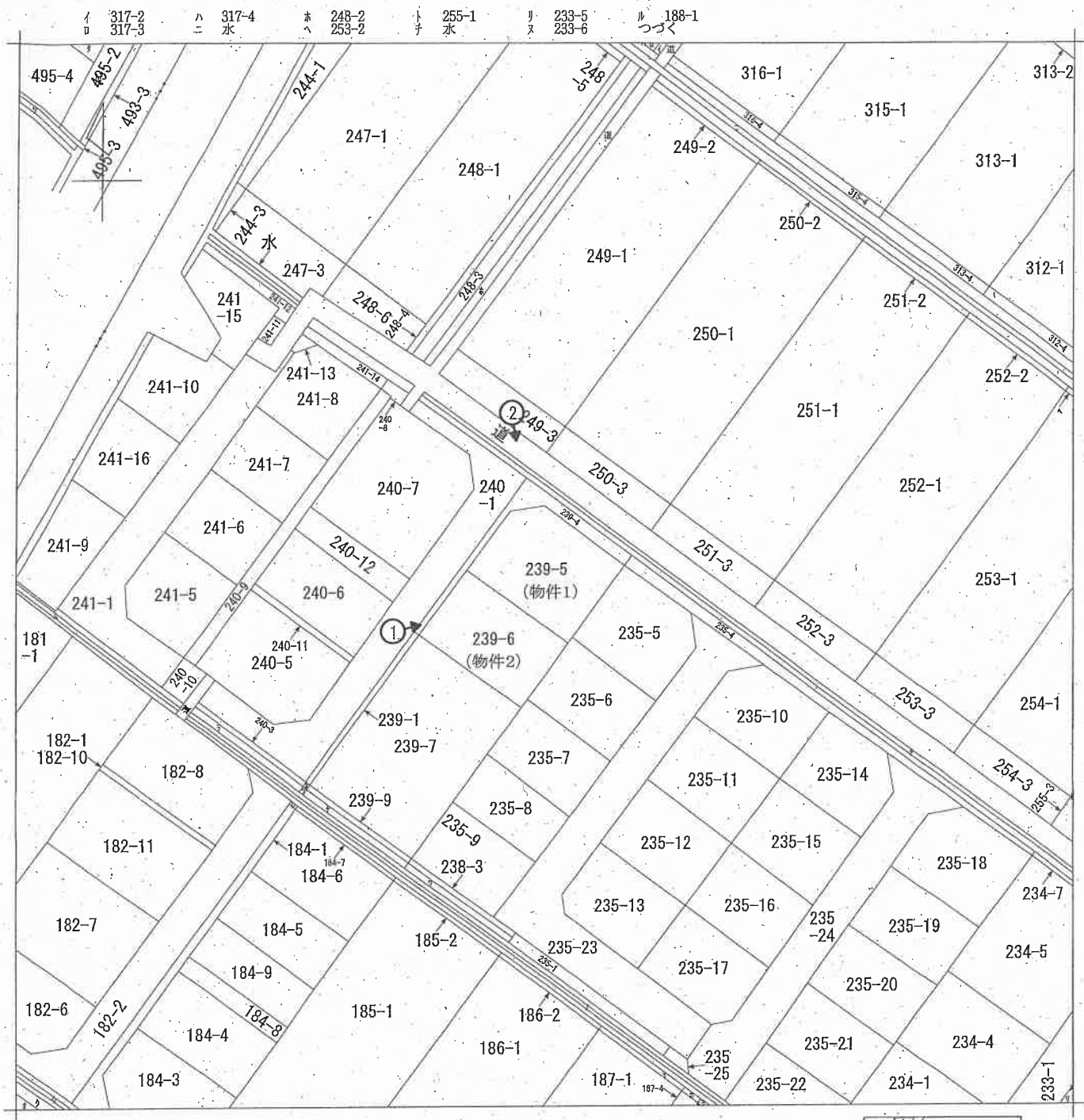
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (占有者) ■ C (占有者の妻)	物件1、2の土地はAが借りて使用している。 土地上に置いてある自動車は当方のものである。 平成15年ころ、株式会社三栄ニットの先代社長との間で、いずれ買い取るという条件で借りるようになった。無償で借りているということด้วยい。
■ B (株式会社三栄ニットの元代表者)	物件1、2の土地はAに貸している。 土地に関して境界争いはない。土地に何か埋まっているということはないと思うが、確定的なことは分からない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

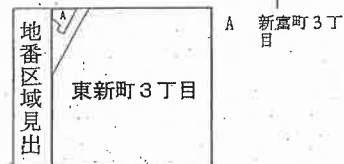
(調査経過用)

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20日 (土) 10:07-10:54	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、A及びCから占有関係等を聴取、賃貸借契約書を写真撮影
7年12月25日 (木) 12:51-13:15	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 (7ヌ35と同時)
7年12月25日 (木) 13:28-13:36	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得 (7ヌ35と同時)
8年1月6日 (火) 13:46-13:49	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
8年1月6日 (火) 15:14-15:18	当庁	Cと調査期日を調整
8年1月14日 (水) 15:25-16:48	受命物件所在地	A及びCから聴取、立入調査 (A、C立会)、写真撮影
8年1月15日 (木) 10:59-11:05	新潟地方法務局	履歴事項全部証明書を取得 (7ケ109と同時)
8年1月21日 (水) 8:47-8:54	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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



○➡ 印は写真撮影位置、方向



請求部	所在	新発田市東新町三丁目				地番	239番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日					備付年月日(原図)		補記事項		

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年1月11日

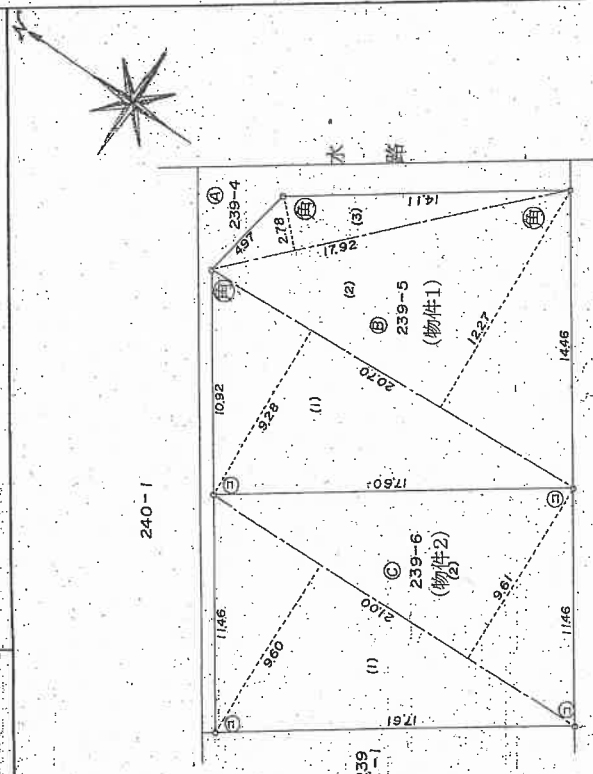
051287

前239-1-1 新築同一

積測量図

地番 239-5-6
239-4

土地の所在 新築田市真新町三丁目



求積

④ 239-4 $\frac{m^2}{502.0056} - (\frac{m^2}{247.9513} + \frac{m^2}{201.7050}) = \frac{m^2}{52.3493}$

(物件1) ⑥ 239-5

(1) $\frac{m^2}{20.70} \times \frac{9.58}{12.27} = \frac{m^2}{192.0960}$
(2) $\frac{m^2}{20.70} \times \frac{12.27}{2.78} = \frac{m^2}{253.9890}$
(3) $\frac{m^2}{17.92} \times \frac{2.78}{49.8176} = \frac{m^2}{49.8176}$
計 $\frac{m^2}{495.9026}$
 $\frac{1}{2} \frac{m^2}{247.9513}$

(物件2) ③ 239-6

(1) $\frac{m}{21.00} \times \frac{9.50}{9.51} = \frac{m}{201.6000}$
(2) $\frac{m}{21.00} \times \frac{9.51}{9.51} = \frac{m}{201.8100}$
計 $\frac{m}{403.4100}$
 $\frac{1}{2} \frac{m}{201.7050}$

④コンクリート擁壁の角

⑥右杭 ⑦金属源 ⑧コンクリート杭 ⑨合成樹脂杭

作製者

(昭和58年12月16日作成)

申請入

縮尺 1/250

新潟地方建設局新築田支局備付図面写し

新潟県土地家屋調査士会

(昭和59年1月11日登記)

請求番号：11-4

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小



写真 1



写真 2

令和 7年 (ケ) 第 130号

求 意 見 書

小 俣 徹 殿

令和 8年 8月10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)

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 8月10日
評価人

小俣 徹

From:新潟県民生活部執行係

2020/08/10 13:24

#207 P.002/003

令和 7年(ケ) 第 130号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 新発田市東新町三丁目 |
| | 地 | 番 | 239番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 247平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新発田市東新町三丁目 |
| | 地 | 番 | 239番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 201平方メートル |

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 130 号
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1・2)

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,960,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 5,490,000 円
2 (土地)	金 4,470,000 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。

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 地番 地目 地積	新発田市東新町三丁目 239番5 雑種地 247平方メートル	○地目 現況は宅地
2	所在地 地番 地目 地積	新発田市東新町三丁目 239番6 雑種地 201平方メートル	○地目 現況は宅地

	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・2）

位 置 ・ 交 通	JR 羽越本線「新発田」駅の北東方道路距離 1,700m（車で約 6 分）に位置し、新発田市市街地循環バス（あやめバス）・川東コミュニティバス停留所「商業高校前」まで道路距離約 600mである。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 羽越本線「新発田」駅の北東方道路距離 1,700mに位置し、鉄道敷きに近く、田も見られる一般住宅等が存する住宅地域。スーパーや商業施設等にはやや距離があるが、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 準工業地域 60% 200% 無 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件1・2は、北東側で市道に、北西側で私道にそれぞれ等高接面する、間口（北東側）約 19.08m（隅切り部分含む）、奥行約 25.92mのほぼ長方形でほぼ平坦な角地である。	
接 面 道 路	北東側幅員約 9.4m舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 北西側幅員約 6.0m舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 2 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1・2は北西側道路を隔てた向かい側にある不動産の駐車場として利用され、一部庭木などが存している。南東側は一般住宅、南西側は空地（一部畑）となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 無	
特 記 事 項	物件1の北東端に NTT 東日本所有の電柱1本、支線3本有り。敷地利用料は 6,000 円/年。3年に1度まとめて支払われている。	

第5 評価額算出の過程

下記の通り評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	33,100	0.96	247	1.0	1.0	0.7	5,490,000
2	33,100	0.96	201	1.0	1.0	0.7	4,470,000
一 括 価 格 (合 計)							9,960,000

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 新発田（県）－5 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
 $39,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 33,100 \text{ 円/㎡}$

◇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+20%

イ 個別格差（相乗積）：角地+1%、規模大△5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価：必要なし

オ 市場性修正率：必要なし

カ 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（新発田（県）－5）

所 在：新発田市新富町2丁目612番6「新富町2－2－12」
価 格：39,700 円／ m^2
位 置：JR羽越本線「新発田」駅まで道路距離約1,700m
に位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：199 m^2
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南西側約6m道路
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：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

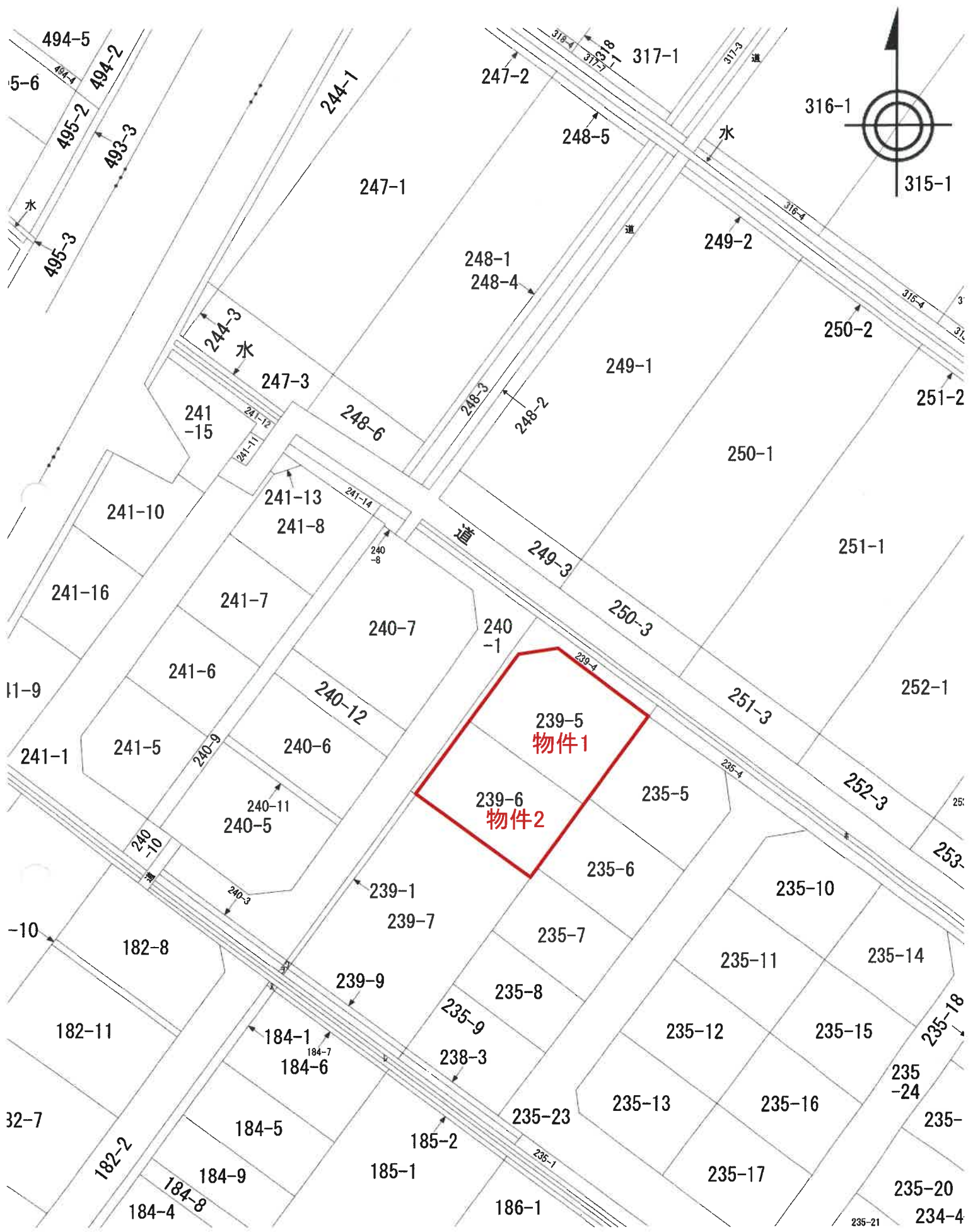
1. 受命物件の位置図
2. 地価調査基準地所在図
3. 公図写
4. 地積測量図写

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000





ホ
ヌ
ヲ
ワ
タ
レ

水
184-2
239-2
239-3
水
水

公図写
S=1:600

登記年月日：昭和59年1月11日

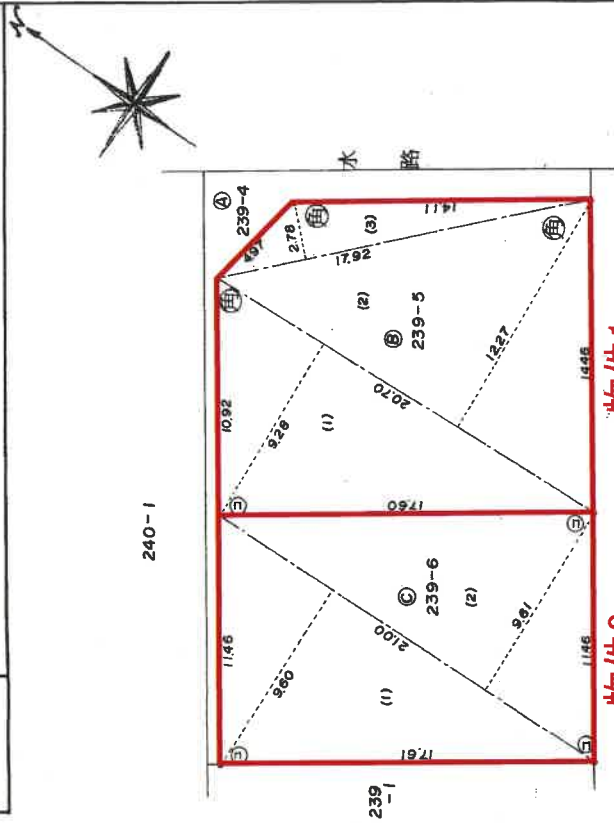
051287

前 239-4 後・新 同 一

地 番
239-5・6
239-4

土地の所在
新発田市東新町三丁目

積 測 量 図



物件2 物件1

求 積

④ 239-4 $502.0056 \text{ m}^2 - (247.9513 \text{ m}^2 + 201.7050 \text{ m}^2) = 52.3493 \text{ m}^2$

⑤ 239-5

(1) $20.70 \text{ m} \times 9.28 \text{ m} = 192.0960 \text{ m}^2$
(2) $20.70 \text{ m} \times 12.27 \text{ m} = 253.9890 \text{ m}^2$
(3) $17.92 \text{ m} \times 2.78 \text{ m} = 49.8176 \text{ m}^2$
計 495.9026 m^2
 $\frac{1}{2} 247.9513$

⑥ 239-6

(1) $21.00 \text{ m} \times 9.60 \text{ m} = 201.6000 \text{ m}^2$
(2) $21.00 \text{ m} \times 9.61 \text{ m} = 201.8100 \text{ m}^2$
計 403.4100 m^2
 $\frac{1}{2} 201.7050$

⑦コンクリート擁壁の角

⑧石杭・⑨金網標・⑩コンクリート杭・⑪合成樹脂杭

作 製 者

(昭和58年12月16日作製)

申 請 人

縮 尺
1/250

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

昭和59年1月11日登記

地積測量図写
物件1・2
A3判をA4に縮小