

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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12月21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12月 9日 午前 9時00分から 令和 8年12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10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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 800, 000 2, 240, 000	一括	560, 000	48, 700	0
1	1, 360, 000				
2	1, 440, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄
 地 番 1 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5 . 1 7 平方メートル

- 2 所 在 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 1 1 4 番地
 家屋 番号 1 1 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 6 . 6 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9 . 6 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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 | 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 5. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 1 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 6. 6 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 6 8 平方メートル |





令和8年(ケ)第79号
令和8年7月31日受理
令和8年8月28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 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄
 地 番 1 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5. 1 7 平方メートル

- 2 所 在 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 1 1 4 番地
 家屋 番号 1 1 4 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 6. 6 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 9. 6 8 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			
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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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
■ A (所有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1、2の土地建物は私が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 サッシやガラスに関する仕事をしていたが廃業した。土壌汚染はない。 屋根のソーラーパネルは後付けのもので、少し売電している。

(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8月3日 (月) 10:05-10:17	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年8月3日 (月) 10:28-10:41	聖籠町役場税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年8月3日 (月) 11:01-11:38	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年8月7日 (金) : -:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年8月18日 (火) 10:06-10:12	受命物件所在地	訪問 (不在)、写真撮影
8年8月18日 (火) : -:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年8月25日 (火) 13:28-14:00	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査 (A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：平成6年6月27日

191087

名

平面図

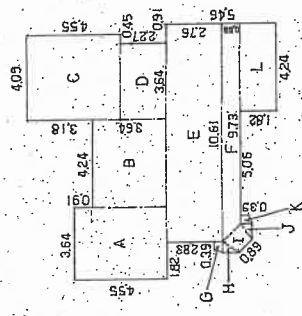
114番-1

建物図

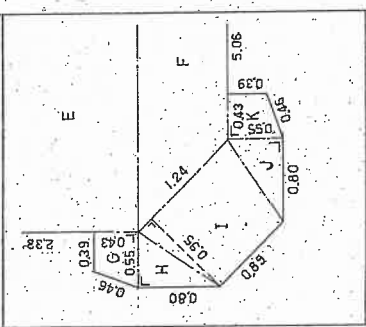
面

北蒲原郡聖籠町大字露寄字露寄 114番地

28



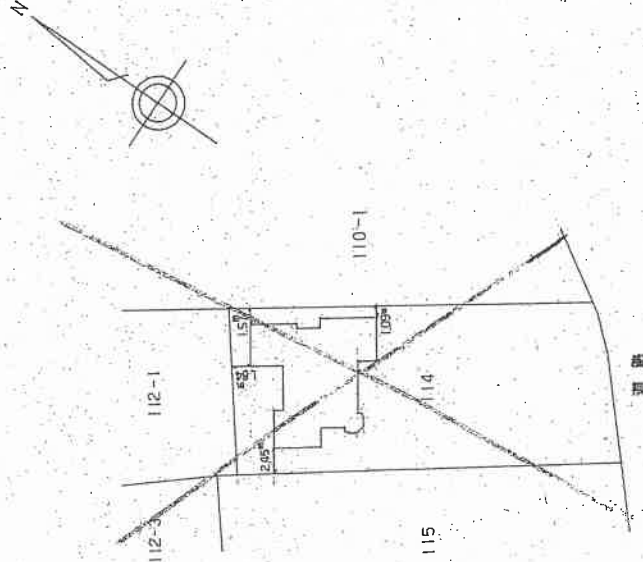
(G)~(K) 部分の拡大図
S=1/50



求積表

(A)	4.55	×	3.64	=	16.5620
(B)	4.24	×	3.64	=	15.4336
(C)	4.55	×	4.09	=	18.6095
(D)	3.64	×	2.27	=	8.2628
(E)	10.61	×	2.76	=	29.2836
(F)	$(9.73 + 10.61) \times 0.88 \div 2 = 8.9496$				
(G)	$(0.39 + 0.55) \times 0.43 \div 2 = 0.2021$				
(H)	$0.80 \times 0.55 \div 2 = 0.2200$				
(I)	$(0.89 + 1.24) \times 0.95 \div 2 = 1.01175$				
(J)	$0.80 \times 0.55 \div 2 = 0.2200$				
(K)	$(0.39 + 0.55) \times 0.43 \div 2 = 0.2021$				
(L)	4.24	×	1.82	=	7.7168

床面積 106.67㎡



作製者

平成6年6月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年6月27日登記

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し

(執行官加筆)

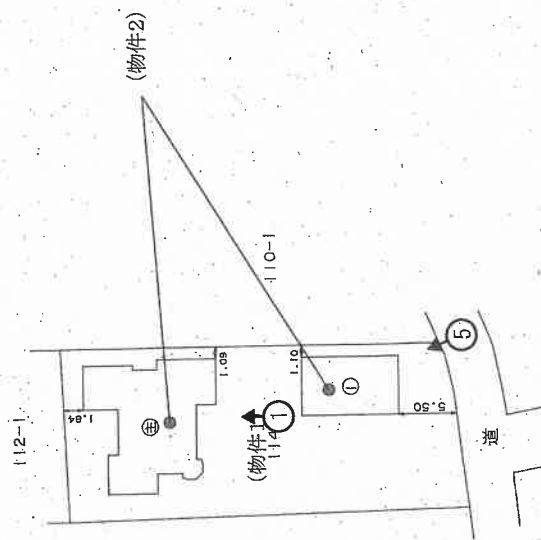
A3版をA4版に縮小

請求番号：10-3

面
区
物
建

1140100

北蒲原郡聖籠町大字藤寄11番地



求積表

$$9.10 \times 5.46 = 49.6860$$

49.6860

床面積 49.68㎡

(附1)

5. 46.

求積表

$$910 \times 5.46 = 49.6860$$

49.6860

床面積 49.68㎡

♂印は写真撮影位置、方向

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 500

(平成16年6月14日作製)

新瀉県土地家屋調査士会

昭和・平成10年6月22日登記

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し

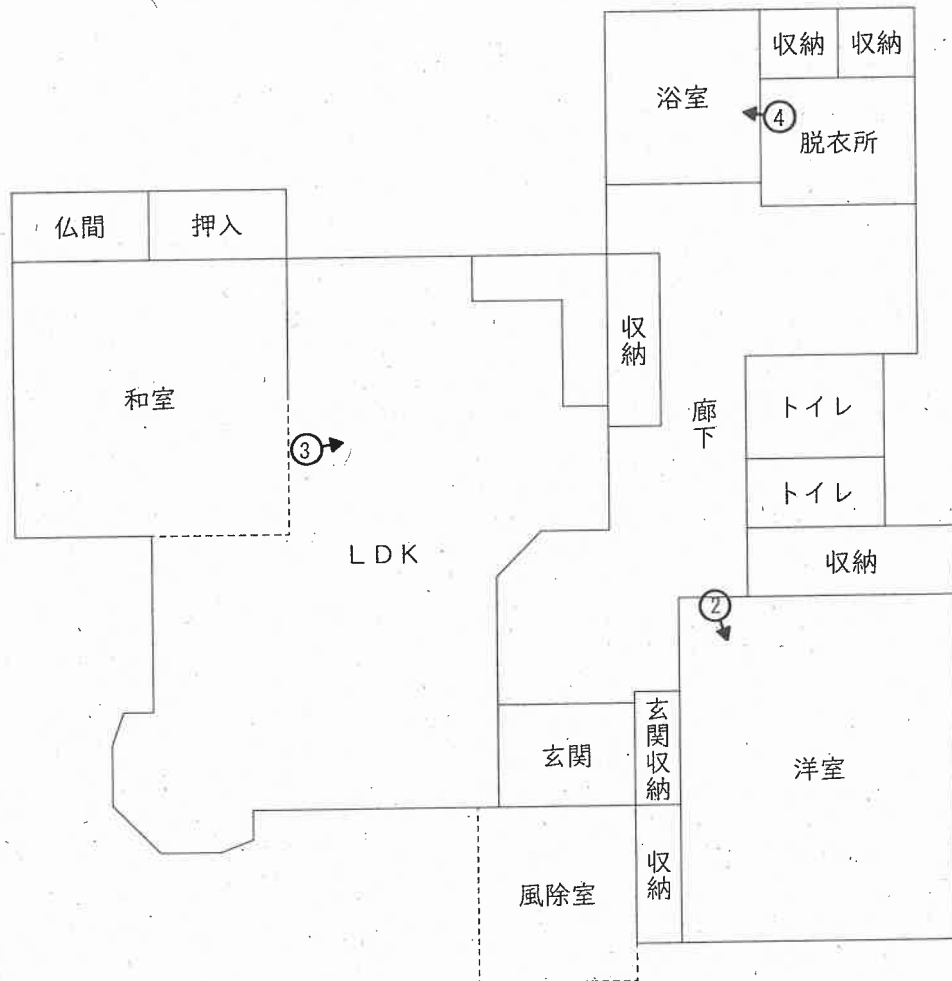
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 10-2

間取図(概略)

物件 2

主である建物



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

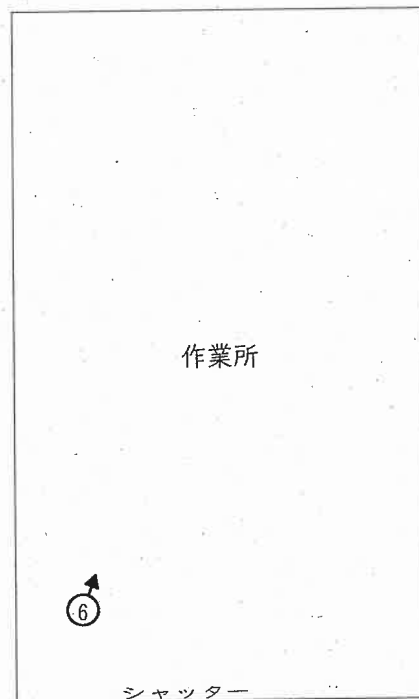
縮尺 1 : 1 0 0

評価人作成

間取図(概略)

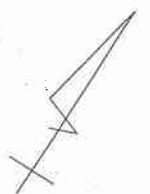
物件 2

附属建物 符号 1



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



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 8 年（ケ）第 79 号

令和 8 年 8 月 25 日 現地調査

令和 8 年 9 月 7 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 1,360,000 円
物件 2 (建物)	金 1,440,000 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 6 1 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	北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 114番 宅地 575.17 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄114番地 114番の1 居宅 木造瓦葺平家建 106.67 m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.68 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 白新線「黒山」駅の北方、道路距離にして約2.8km(直線距離で約2.2km)に位置している。バス停「藤寄上通」から南西方約200mに存在している。
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は農家住宅のほか一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。地域内の画地は規模・形状ともに様々で雑然としている。当地域の周辺には農地が広がっている。
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 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号区域
画 地 条 件	物件1は南東側で町道に接面する間口約15.5m、奥行約37m、ほぼ長方形の中間画地(575.17㎡)である。
接 面 道 路	南東側 幅員約4.2～4.5m舗装町道(建築基準法第42条第1項第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おり、隣地は戸建住宅となっている。また、接面道路に対して概ね等高に接しており、隣地に関しては南西側隣地に対して等高から約0.8m高く、北東側隣地に対して等高から約0.2m低く、北西側隣地に対して約0.2m低く接している。
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り ガス な し 下水道 あ り
特 記 事 項	本件土地は市街化調整区域内に存するが、都市計画法第34条第11号区域に指定されており、一定要件のもと建物の建築が可能である。 本件土地は道路から奥に進むと中ほどで0.8m程度の敷地内高低差がある。道路寄りの附属建物は道路と等高部分に建っており、奥側の主である建物は高い部分に建っている。 道路側南東隅にN T Tのコンクリート柱が設置されている。

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 平成6年6月23日新築 経過年数 新築後約32.2年経過 経済的残存耐用年数 0 年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 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、プリント合板、杉板 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 106.67㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 2LDK
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	外壁は所々損傷が認められ、軒先の塗装が剥がれているなど劣化が確認された。建物内部に関して、猫を一匹飼っていることもあり内壁クロスの剥がれが複数個所認められるほか、タバコのヤニで汚れも目立つ状況である。そのほか壁に穴が開いている箇所や襖の破れなどがあり建物全体の保守管理の状態は劣ると判断した。
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	屋根にはソーラーパネルが設置されている。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成10年5月26日新築 経過年数 新築後約28.3年経過 経済的残存耐用年数 0 年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 耐火ボード 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 なし その他 特になし
床面積(現況)	1階 49.68㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 作業所 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の作業所と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	外壁は傷みはあるが経年相応の劣化と把握した。建物内部に関しては、業務用の資材やタイヤ、家財道具等が多数置かれており雑然としているものの、建物本体は概ね経年相応の劣化と把握した。以上より、作業所としての保守管理の状態は普通程度であると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所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 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	7,600	0.95	575.17	0.72	2,990,000

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 聖籠（県）-2 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
 $9,300\text{円/㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 118 \div 7,600\text{円/㎡}$

◇ 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 : 三方路 + 3%

◇ 地 域 格 差 : 街路条件(+7%)、環境条件(+10%) + 18%

【相乗積】 $1.07 \times 1.10 \div 1.18$

イ 個別格差 : 敷地内高低差あり - 5%

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 - 28%

② 物件2（建物）

建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を判定した。

物件 番号	区分	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	主である 建 物	150,000	106.67	0.05	800,000
	附属建物 符 号 1	80,000	49.68	0.05	200,000

計 1,000,000

ウ 現価率

建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

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	2,990,000	0.35 法定地上権	1,050,000

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	2,990,000	－1,050,000	－	1.0	0.7	1,360,000
2	1,000,000	＋1,050,000	－	1.0	0.7	1,440,000
合計						2,800,000

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 (聖籠(県)－2)

所 在 : 聖籠町大字真野字聖籠山1553番 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 9,300円/㎡
位 置 : J R 白新線「佐々木」駅まで道路距離約4.8 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,247㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西11m県道、三方路
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅も散在する県道沿いの農村住宅地域

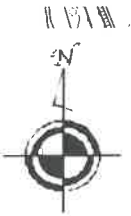
第7 附属資料の表示

- 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)

$$S = 1 / 10,000$$


聖籠町役場『白図』

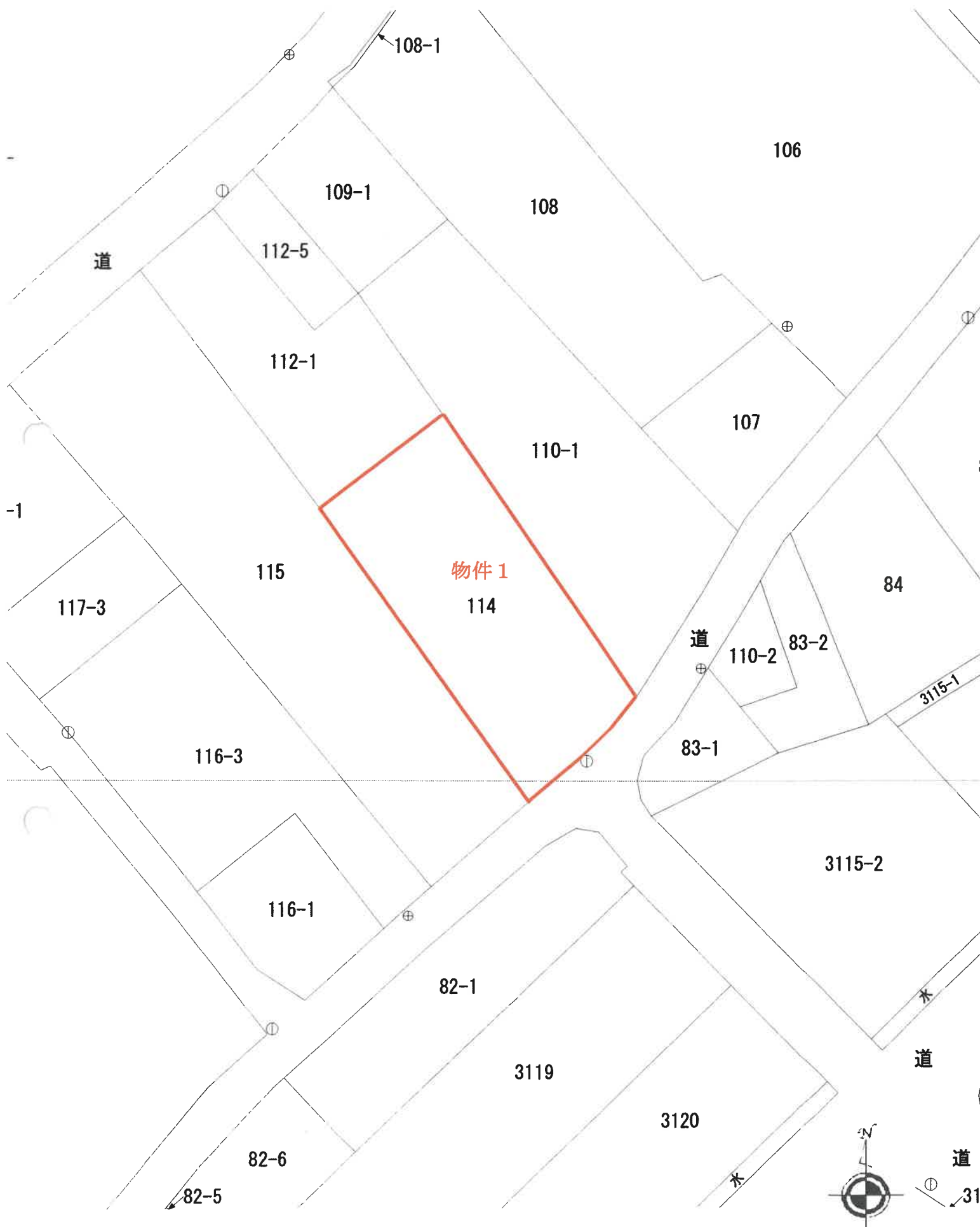
位置図



S = 1 / 10,000

地価調査基準地

聖籠町役場『白図』



191087 各階平面図

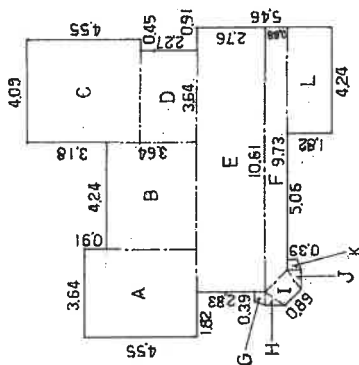
建物図面

114-1

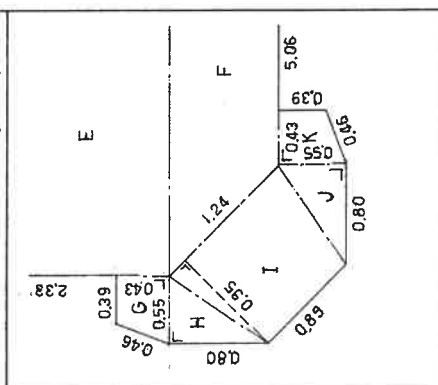
家屋番号

建物の所在 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄 114番地

物件2



(G)~(K) 部分の拡大図
S=1/50

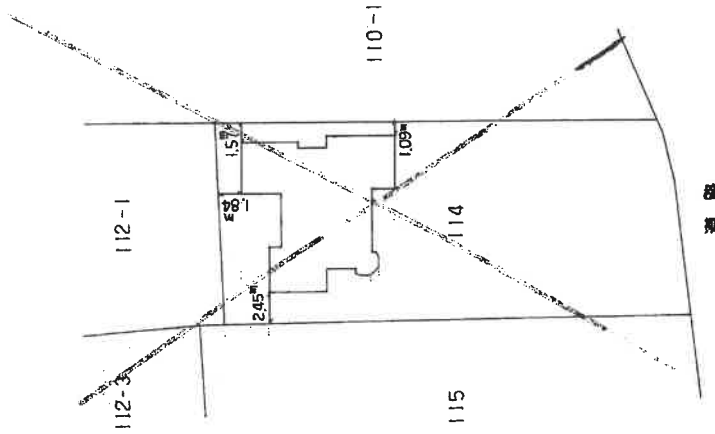
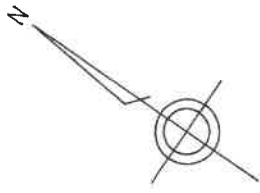


求積表

(A)	4.55	×	3.64	=	16.5620
(B)	4.24	×	3.64	=	15.4336
(C)	4.55	×	4.09	=	18.6095
(D)	3.64	×	2.27	=	8.2628
(E)	10.61	×	2.76	=	29.2836
(F)	$(9.73 + 10.61) \times 0.88 \div 2 = 8.9496$				
(G)	$(0.39 + 0.55) \times 0.43 \div 2 = 0.2021$				
(H)	$0.80 \times 0.55 \div 2 = 0.2200$				
(I)	$(0.89 + 1.24) \times 0.95 \div 2 = 1.01175$				
(J)	$0.80 \times 0.55 \div 2 = 0.2200$				
(K)	$(0.39 + 0.55) \times 0.43 \div 2 = 0.2021$				
(L)	$4.24 \times 1.82 = 7.7168$				

合計 106.67385

床面積 106.67㎡



道路

作製者

平成 6 年 6 月 25 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

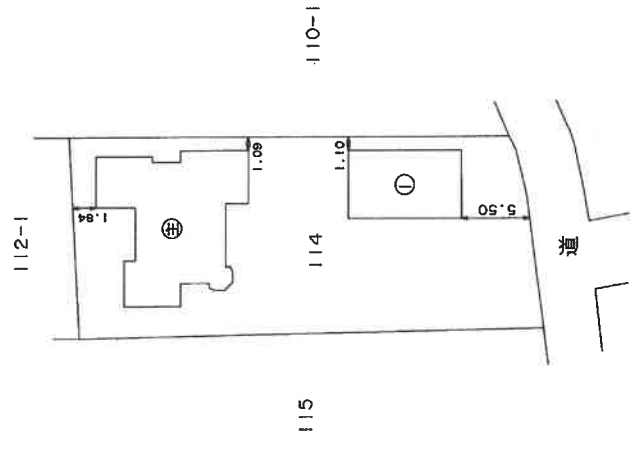
194688 各階平面図

家屋番号 114の1

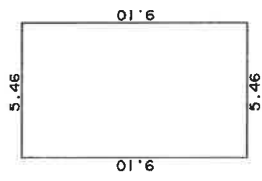
建物図面

建物の所在 北蒲原郡聖籠町大字藤寄字藤寄114番地

物件 2



(附1)



求積表

$9.10 \times 5.46 = 49.6860$	
床面積	49.6860
	49.68 m ²

作製者

縮尺 1/250

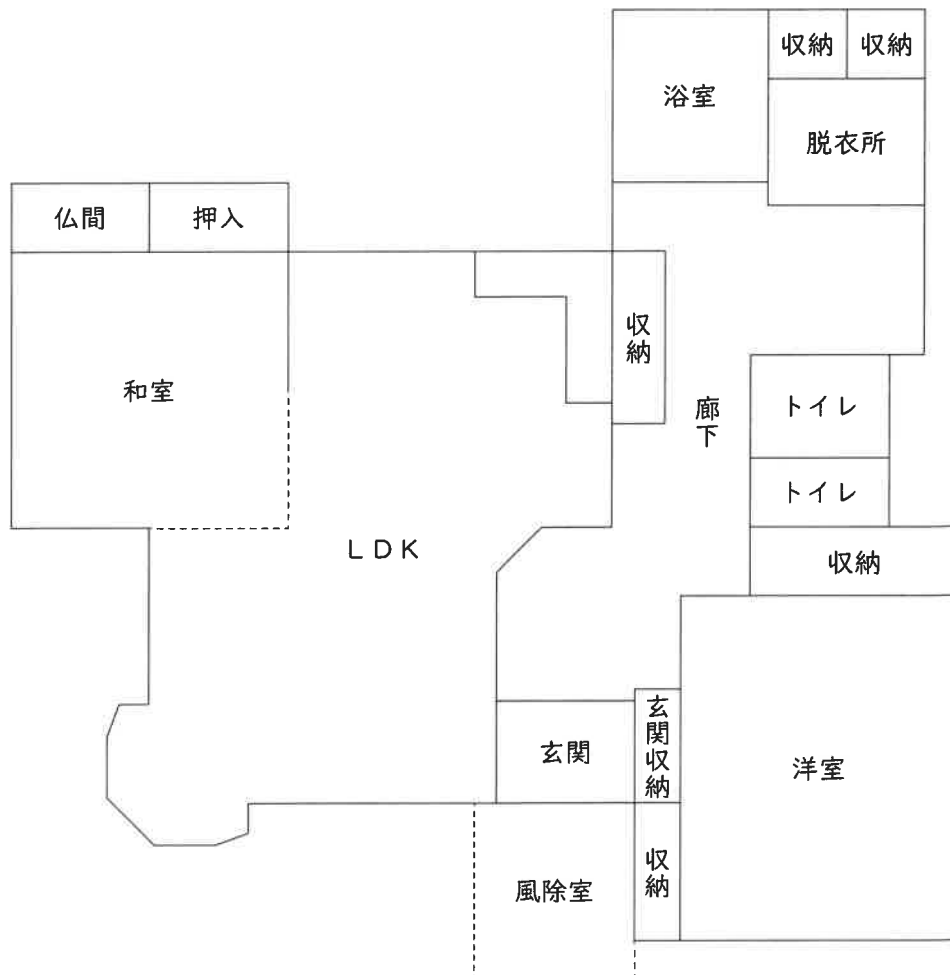
申請人

縮尺 1/500

間取図(概略)

物件 2

主である建物



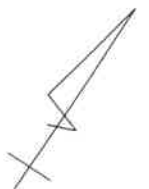
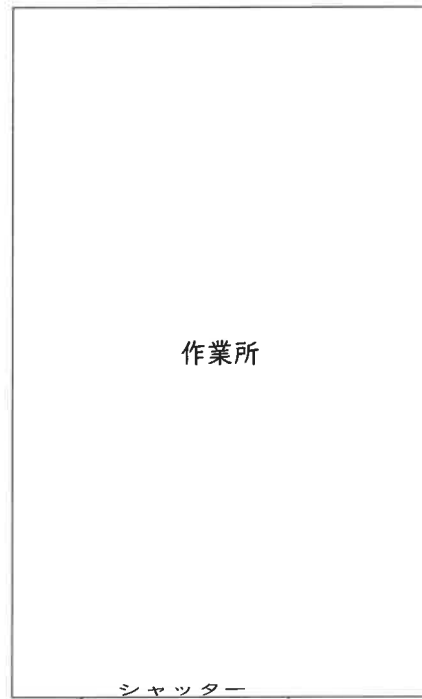
縮尺 1 : 100

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

附属建物 符号 1



縮尺 1 : 1 0 0

評価人作成