

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 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字磯山 |
| | 地 番 | 1 5 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 5 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18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】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（（主たる建物）種類：居宅，構造：木造セメント瓦葺平家建，床面積：約133平方メートル，（附属建物）種類：納屋・作業所，構造：木造セメント瓦葺2階建，床面積：1階 約44平方メートル，2階 不詳）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

上記売却対象外未登記建物の所有者である本件所有者が、同建物の敷地として占有している。

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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字磯山 |
| | 地 | 番 | 1 5 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 3 5 . 3 4 平方メートル |





令和8年(ケ)第65号
令和8年6月30日受理
令和8年7月29日提出

現況調査報告書

(物件1)

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網代浜字磯山
	地	番	1556番1
	地	目	宅地
	地	積	1835.34平方メートル



(土地用)

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)			付近
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	南東側にゴミステーションが設置されている。			
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			
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)			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字磯山
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 1 3 3 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 2 3 年 (課税台帳上の建築年) ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A、所有者の義父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	未登記附属建物 書 類 納屋・作業所 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建 床面積 1 階 約 4 4 平方メートル 2 階 不詳

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

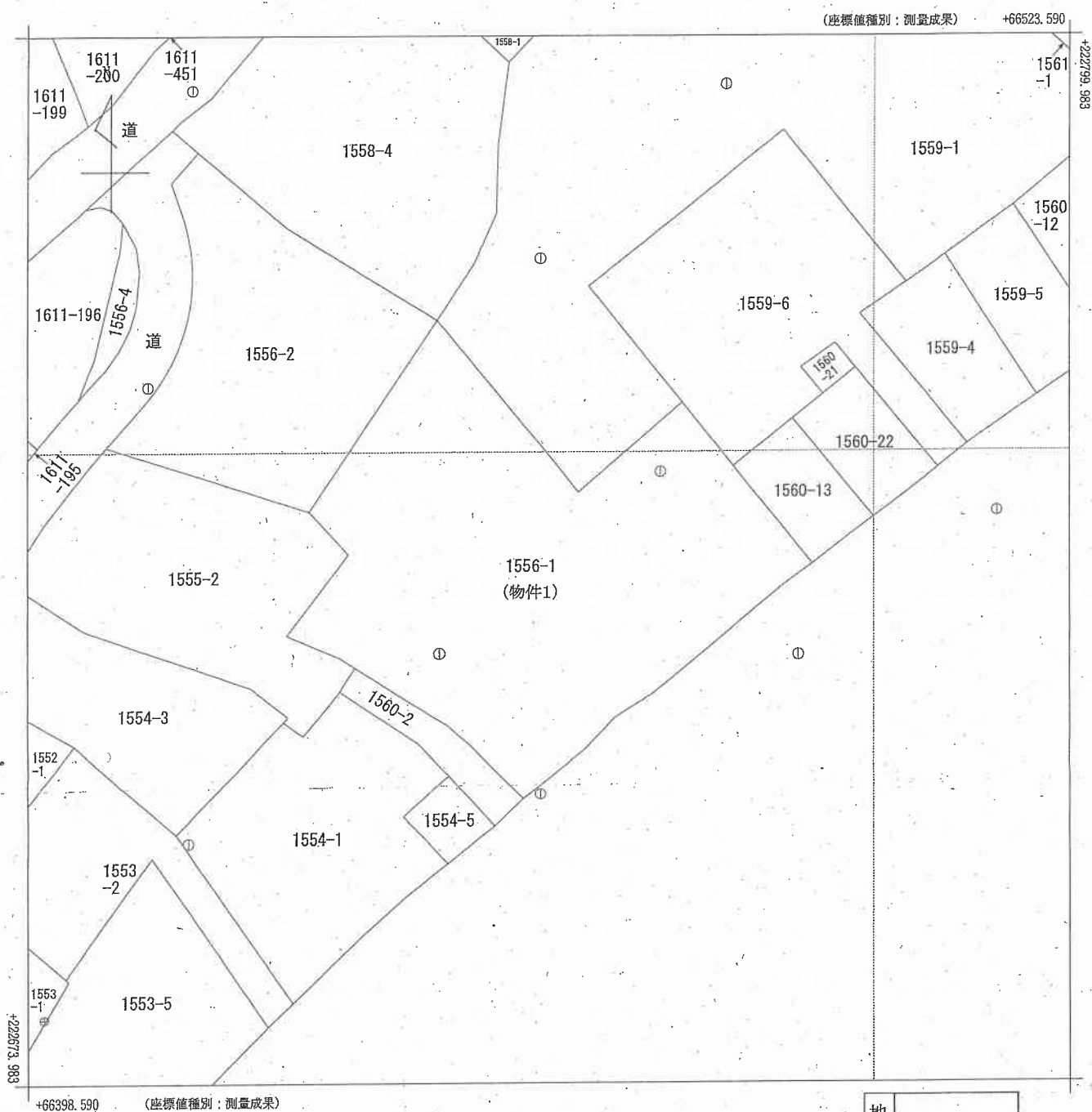
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の子)	Cは母である。Dは亡父、Aは亡祖父である。 目的外建物が空き家になったのは20年以上前であったと思う。

(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7月1日 (水) 14:04-14:23	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7月1日 (水) 14:43-15:02	聖籠町役場税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年7月1日 (水) 15:12-15:28	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年7月2日 (木) : -:	当庁	聖籠町農業委員会に照会書を送付
8年7月10日 (金) 11:22-11:38	新潟地方法務局新発田支局	閉鎖登記簿謄本及び公図の請求及び受領
8年7月15日 (水) 9:55-10:00	所有者の住所地	Bから聴取
8年7月15日 (水) 14:20-14:42	受命物件所在地	計測、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



地番区域見出
大字網代浜

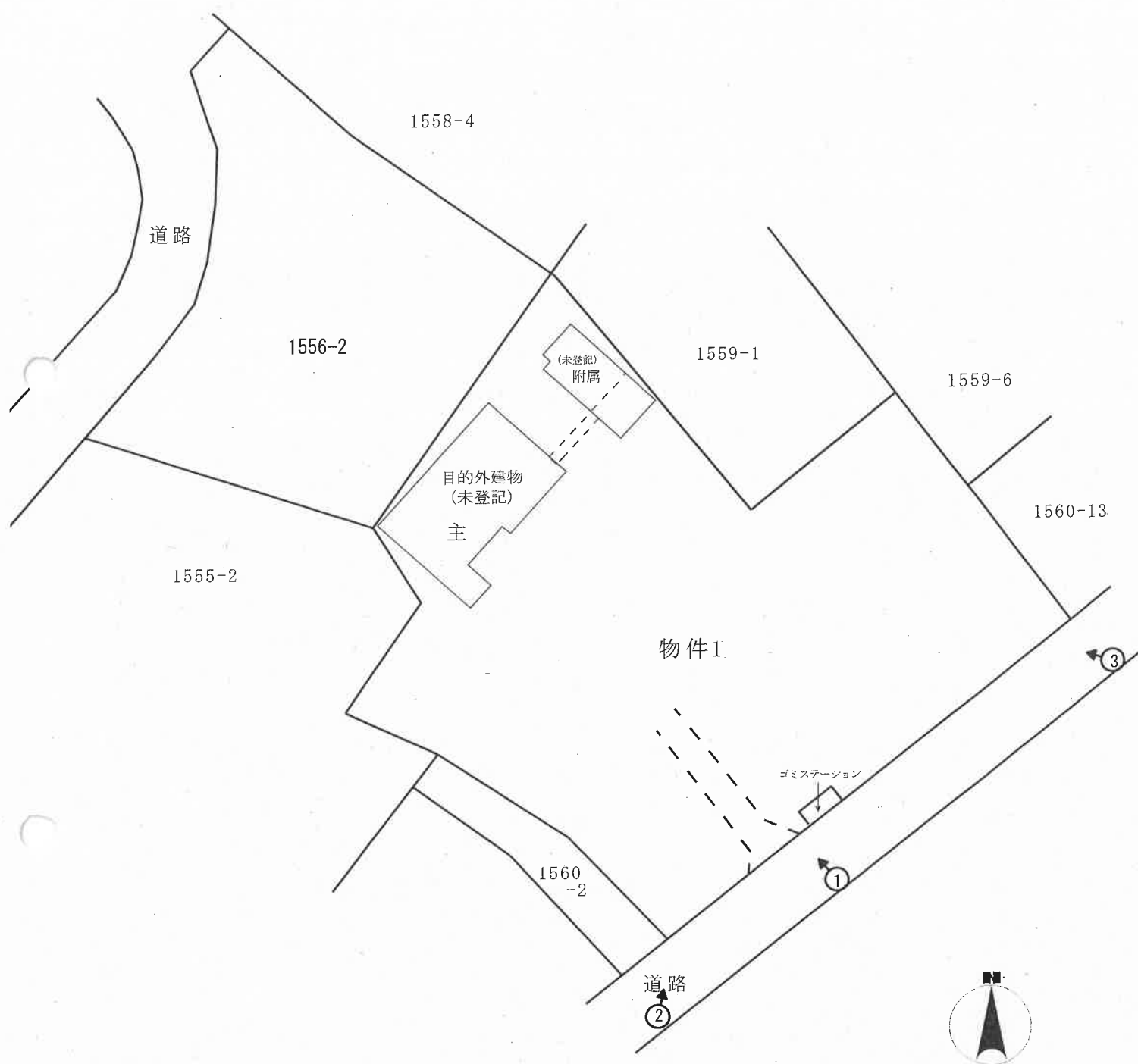
請求部	所在	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字磯山					地番	1556番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	申三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

新潟地方法律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：7-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{500}$

○➡ 印は写真撮影位置、方向
執行官加筆

[評価人作成]

写真1



写真2



写真3



令和8年(ケ)第65号

令和8年7月15日 現地調査

令和8年8月 7日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1. 評価額

物件番号	評 価 額
1 (土地)	金4,680,000円

①物件1の土地の評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。
従って、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を取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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北蒲原郡聖籠町大字網代浜字磯山 1556番1 宅地 1835.34m ²	
番号	特 記 事 項		
1	目的外の未登記建物が建っている。		

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	物件は、ＪＲ白新線「佐々木」駅から北方へ道路距離約7.6k mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、町の北側で、日本海に近い農家住宅のほかミニ開発された一般住宅も混在する住宅地である。道路は巾員7～8m舗装道路が標準で、南方約650mで国道113号線に接続する。小学校や小売店舗へは徒歩で10分前後で、生活利便施設への接近性は良い状況である。都市部への流出も進んでいることから空家が増加している状況で、今後も同様の状況が続くものと予測する。	
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 第1種住居地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、南東側が巾員7.5m舗装道路に0.8m程度高く接面する間口約44m・奥行約25～50mの北側角の欠けた画地で、北西向きにややせり上がった土地となっている。	
接面道路	南東側道路は町道(次第浜網代浜線)に認定され、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、特記事項のとおり目的外建物(未登記)の敷地に利用されている。周辺隣接地とはほぼ等高となっている。雑草や雑木が生い茂っており、土地建物位置関係図のとおり南東側道路沿いにゴミステーション(1.5m×3.5m)が設置されている。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	あり(公共マスは設置されているが建物に未接続)
特 記 事 項	目的外建物の概要 ・主である建物(未登記) 木造セメント瓦葺平家建居宅、約133㎡ ・附属建物(未登記) 木造セメント瓦葺2階建納屋・作業所、1階約44㎡、2階不詳	

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)

物件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た。

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
1	9,040	0.86	1,835.34	0.85	12,130,000

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上記のとおり査定した。

地価公示：聖籠-1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,000\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 9,040\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差：接近条件や環境条件で優る。 +10%

イ. 個別格差：a. 形状不整形

b. 敷地規模が大きい。

$$(1-\overset{a}{0.05}) \times (1-\overset{b}{0.10}) \div 0.86$$

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価補正率：建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定。 -15%

2. 評価額の判定

前記により求めた土地については、土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格（未登記目的外建物）

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	12,130,000	78	0.45	法定地上権	4,260,000

イ. 面積割合

物件の土地における目的外建物の面積割合は、配置状況や建築面積等を考慮して土地利用権価格を査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	12,130,000	-4,260,000	-	0.85	0.7	—	4,680,000

ウ. 占有減価：必要なし

エ. 市場性修正：法定地上権を負担する土地で、市場流通性の減退を考慮。-15%

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等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・地価公示 聖籠-1

所 在 : 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字居浦1831番1

住 居 表 示 : -

価 格 : 10,000円/㎡

位 置 : JR白新線「佐々木」駅から道路距離約7.4km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 565㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 北西側が巾員9mの舗装町道に接面（背面道あり）

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 土地建物位置関係図

4 建物求積図（目的外建物）

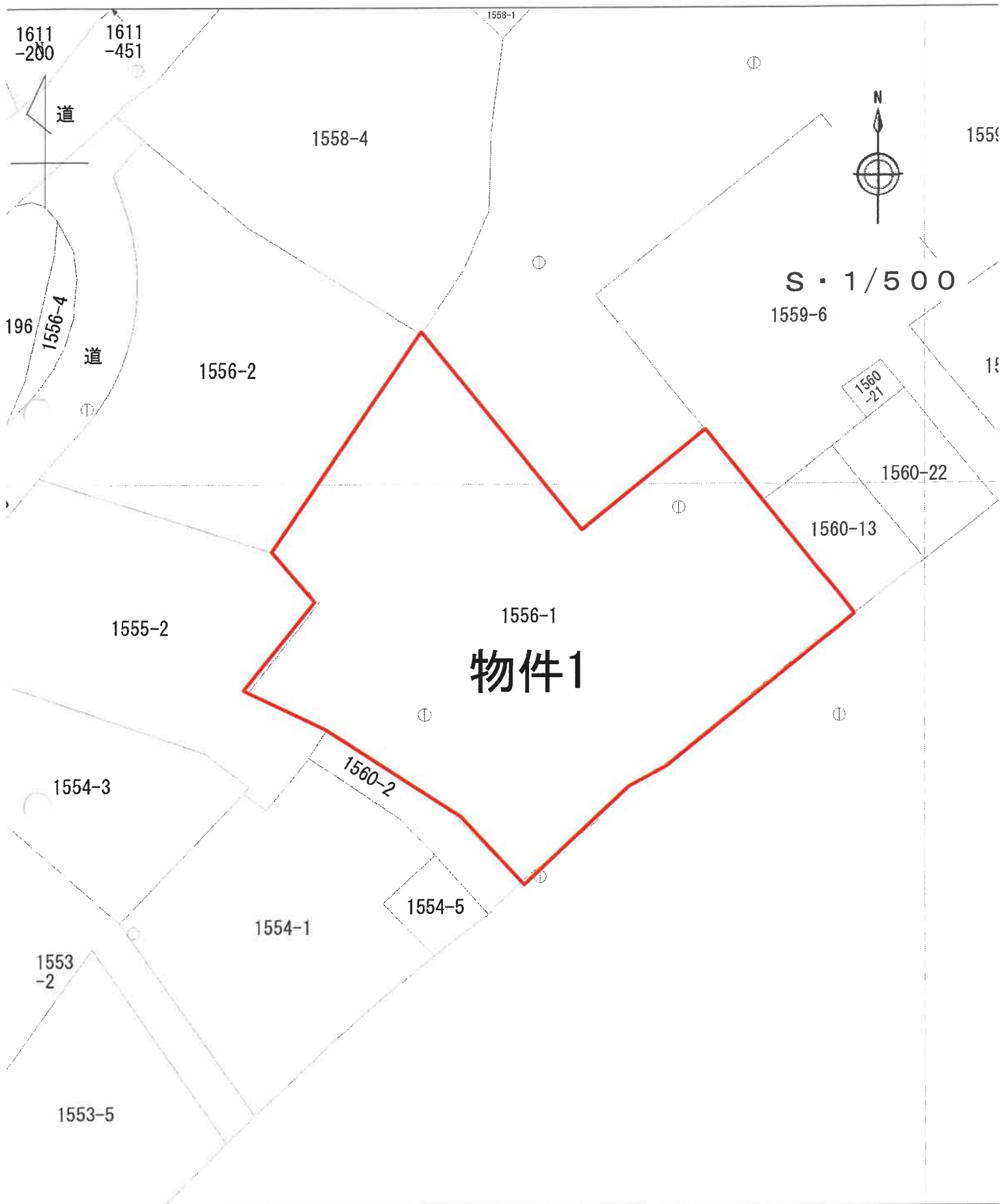
— 以 上 —

位置図

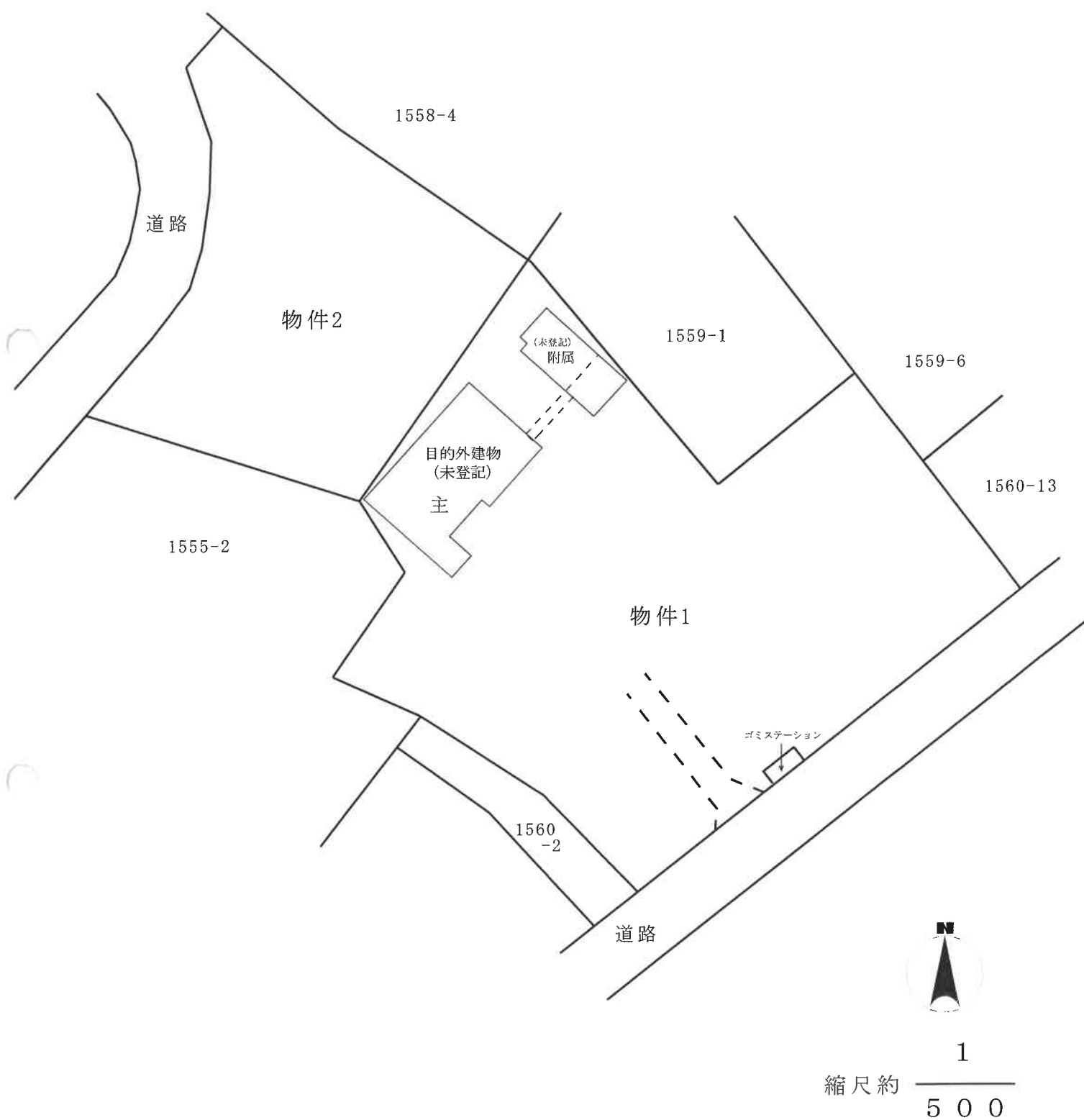




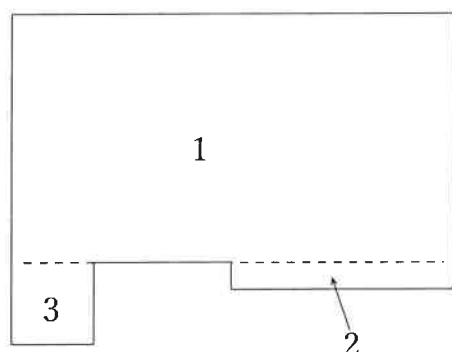
公 図 写



土地建物位置関係図(概略)



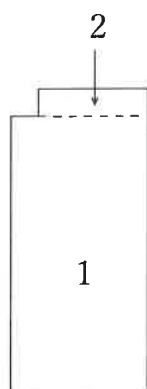
建物求積図（目的外建物概略）



縮尺約 $\frac{1}{250}$

主である建物

		m		m		m ²
1	14.55	×	8.19	=	119.1645	
2	7.27	×	0.91	=	6.6157	
3	2.73	×	2.73	=	7.4529	
				計	133.2331	
				(小数点以下切捨て)	約 133 m ²	



縮尺約 $\frac{1}{250}$

附属建物

		m		m		m ²
1	4.55	×	9.09	=	41.3595	
2	0.91	×	3.64	=	3.3124	
				計	44.6719	
				(小数点以下切捨て)	約 44 m ²	