

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	980,000 784,000	一括	196,000	46,542	0
1	200,000				
2	780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新発田市上寺内字上稲場 |
| | 地 番 | 906 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市上寺内字上稲場 906 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 906 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 132.44 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 1 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】

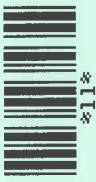
本件所有者が占有している。

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 | 新発田市上寺内字上稲場 |
| | 地 番 | 906番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市上寺内字上稲場906番地1 |
| | 家屋 番号 | 906番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 132.44平方メートル
2階 66.24平方メートル |





令和8年(ケ)第91号
令和8年8月26日受理
令和8年 9 月 25 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 | 新発田市上寺内字上稲場 |
| | 地 番 | 906番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市上寺内字上稲場906番地1 |
| | 家屋 番号 | 906番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 132.44平方メートル
2階 66.24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 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 (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、私とその家族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。
■ B (所有者の母)	風呂の給湯器が故障している。地震で壁が落ちた場所がある。

(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8月27日 (木) 13:17-13:30	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
8年9月7日 (月) 12:34-12:50	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9月7日 (月) 13:02-13:18	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年9月9日 (水) : -:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年9月18日 (金) 10:00-10:25	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)

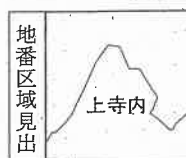
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



地番区域見出

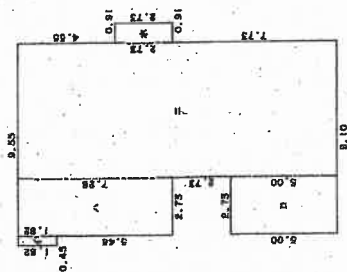
新潟地方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

面 圖 物 建

315483

家屋番号 908-1

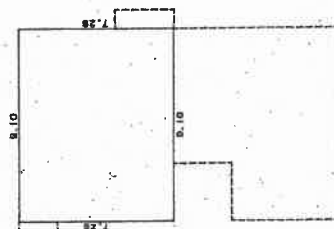
新莞田市大字上寺内字上稻場906番地1



求積表

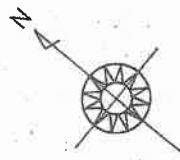
イ	1.82	X	0.45	=	0.8190
ロ	5.00	X	2.73	=	13.6500
ハ	7.28	X	2.73	=	19.8744
ニ	15.01	X	6.37	=	95.6137
ホ	2.73	X	0.91	=	2.4843
合 計					132.4414
床面積					139.44 m ²

附 2



求積表

7.28	X	9.10	=	66.2480
				66.2480
床面積				66.24 m ²



♂印は写真撮影位置、方向

作者

(平成10年9月31日作製)

籍民

20

人讀申

縮尺 500

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し

新淘县土地家屋调查士会

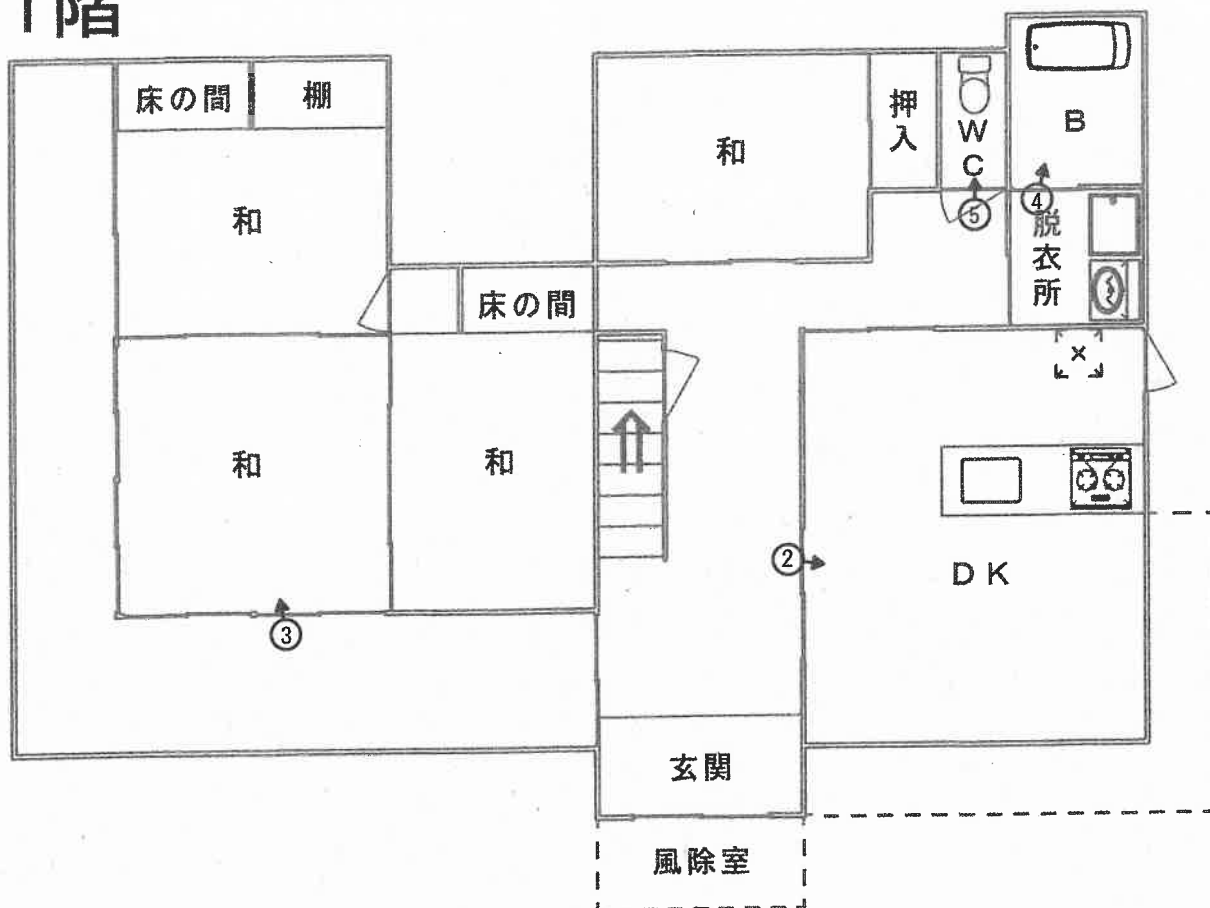
(執行官加筆)

請求番号：9-2

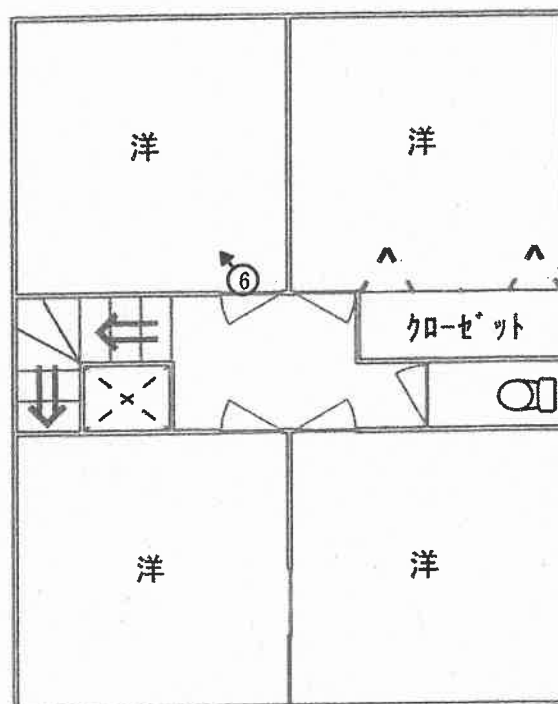
443-2

建物間取図

1階



2階



1階	132.44m ²
2階	66.24m ²
合計	198.68m ²
縮尺	1/100
評価人作成	
執行官加筆	

○➤ 印は写真撮影位置、方向

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6

令和8年（ケ）第91号
令和8年9月18日現地調査
令和8年9月28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		980,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	200,000	円
2(建物)	金	780,000	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	新発田市上寺内字上稲場 906番1 宅地 414.19m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市上寺内字上稲場 906番地1 906番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 132.44m ² 2階 66.24m ²	同左
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」駅の北東方約9.5km(道路距離) 菅谷・加治コミュニティバス「上寺内」停留所から南東方約1.9km(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	旧菅谷村に属する旧来からの既成集落地域であり、農家住宅及び一般住宅が混在し、周辺には農地が広がっている。新規の宅地開発等は限定的であり、地域要因に大きな変動は見込まれないことから、当面は現状の土地利用を維持しつつ推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別の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 - - - なし
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は北東側で市道に接する。間口約35m、奥行約18mのほぼ整形の画地である。地勢は敷地内全体にわたり概ね平坦である。	
接 面 道 路	北東側幅員約4.5m舗装市道(上寺内上端線) 都市計画区域外につき、建築基準法上の接道義務はない。 物件1が接面する北東側市道と敷地との間には、公図上、水路が介在しているものの、新発田市地域整備課への照会の結果、当該水路部分は市道の一部として取り扱われていることを確認した。	
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、概ね明確である。	
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	特になし	

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 30 年 月 日不詳新築 平成 10 年3月20日増築 約 72 年 約 0 年
主 たる 仕 様	経過年数 経済的残存耐用年数	約 72 年 約 0 年
	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	窯業系サイディング張り
	内 壁	木質板張り・塗壁ほか
	天 井	化粧合板・板張り等仕上げほか
	床	畳・フローリングほか
	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	132.44㎡
	2階	66.24㎡
	合計	198.68㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(8DK 附属資料建物間取図参照)
品 等	平成10年築部分は一般的な戸建住宅として標準的な仕様であるが、昭和30年築の既存部分を含む建物全体としては、やや劣る。	
保 守 管 理 の 状 態	平成10年築部分は概ね築年相応の状態にあるが、昭和30年築部分は老朽化が相当に進行し、現在はほとんど使用されず、使用しない家財等も残置されていることから、建物全体としては劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族で居宅として使用している。	
特 記 事 項	現在の居住・生活は、主として平成10年築の増築部分で行われているものと見受けられる。 給湯器は故障しており、使用できない状態にある。 地震の影響により、内壁の一部が剥落している箇所が確認された。	

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	1,800	1.000	414.19	0.60	1.00	450,000
合計						450,000

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)-10 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 5,750 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 315.3 & \asymp & 1,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 快適性 150%
: 道路幅員 -3%
: 利便施設接近 30%
(相乗積) 315.3%

イ 個別格差 : 標準的画地で補正不要

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、老朽化も相当進行しており、新発田市旧菅谷村の不動産市場を踏まえた市場性からも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3%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	198.68	0.03	950,000

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	450,000	0.35	法定地上権	160,000

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)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価率	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	450,000	-160,000	1.00	1.00	0.70	200,000
2	950,000	160,000	1.00	1.00	0.70	780,000
一括価格(合計)						980,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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

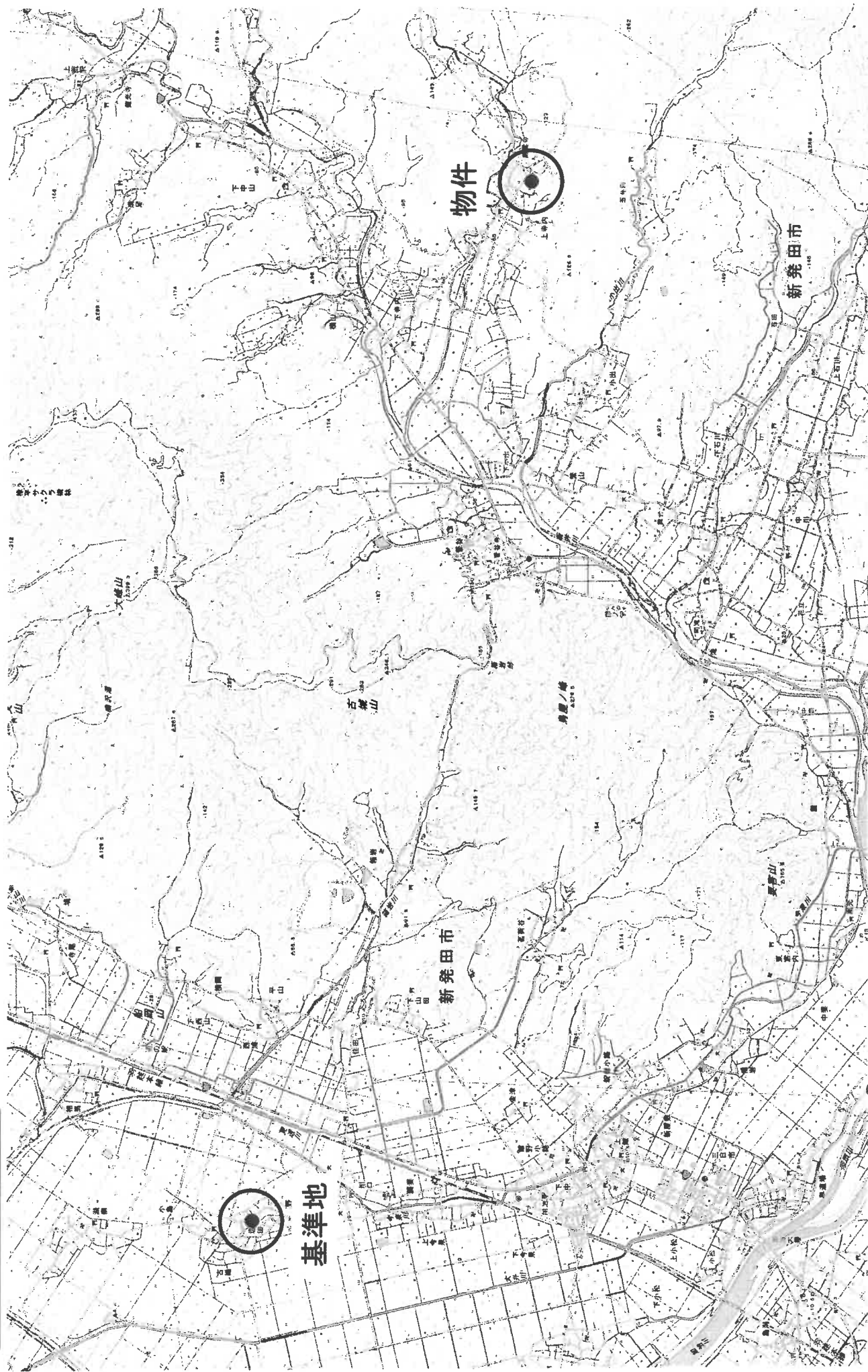
地価調査基準地 [新発田(県)-10]

所 在	: 新発田市塚田153番
価 格	: 5,750円/㎡
位 置	: JR羽越本線「加治」駅から道路距離2.4kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和8年7月1日
地 積	: 1,016㎡
供給処理施設	: 水道、下水
接 面 街 路	: 北側幅員約4m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	: 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 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

位置図



公函 (写)

+82929.722

+21 9923. 654

N

地区外

地区外

850

883-1

上寺内

請求 部	所	所免田書上(内)種		地番	906番1			
出 幅	力 尺	1/500	精 度 区 分	△	座標系 番号 付記	分則 (地外法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年月日			前 記 年月日 (原図)			補 記 項		

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成10年3月27日

315483

各階平面図

家屋番号 906-1

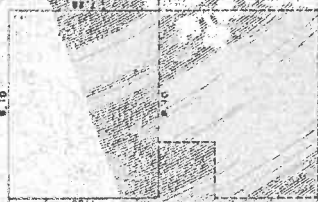
建物図面

新築田舎大等上等の芝上地番906番地1

建物の所在



2階



建物図面

U43-2

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

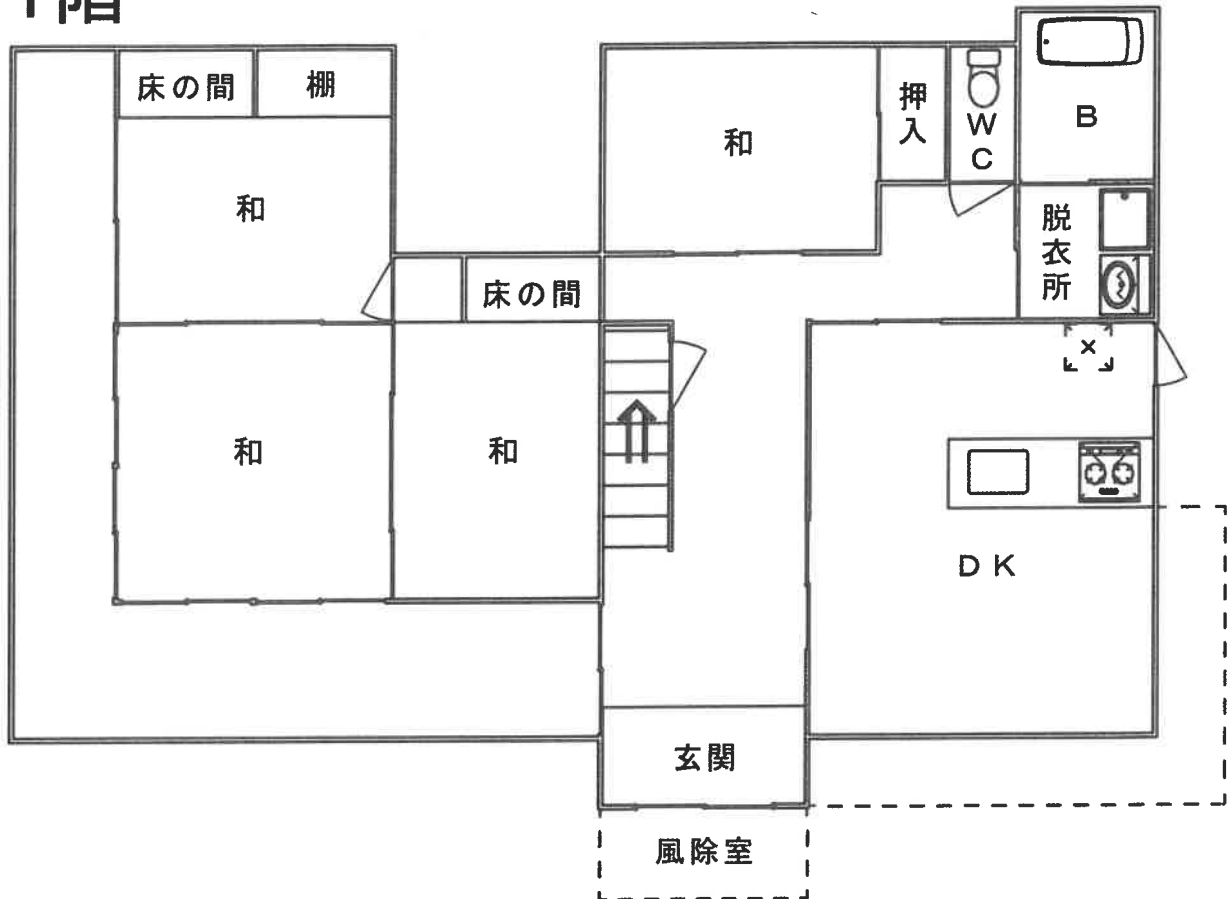
新潟県土地家屋調査士会

平成10年3月27日登記

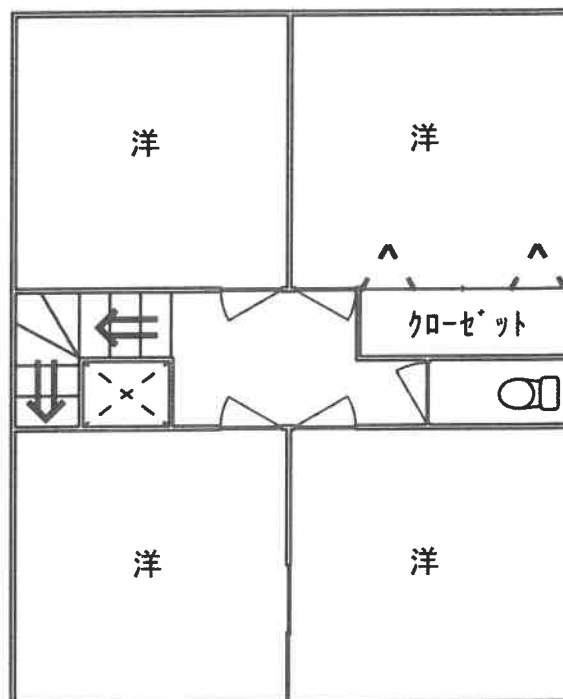
※原図を70%に縮小

建物間取図

1階



2階



1階	132.44m ²
2階	66.24m ²
合計	198.68m ²
縮尺	1/100
評価人作成	