

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 7 年 9 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 6 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 7 年 10 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 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 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 7 年 8 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,150,000 2,520,000	一括	630,000	28,520	4,074
1	500,000				
2	130,000				
3	2,520,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 8
 地 目 宅地
 地 積 33.05 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 新発田市城北町一丁目 94 番地 7、94 番地 8

家屋 番号 94 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.67 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 8
 地 目 宅地
 地 積 33.05 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 新発田市城北町一丁目 94 番地 7、94 番地 8

家屋 番号 94 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 75.67 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル





令和7年(ケ)第24号
令和7年4月17日受理
令和7年5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 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 7
 地 目 宅地
 地 積 132.23 平方メートル
- 2 所 在 新発田市城北町一丁目
 地 番 94 番 8
 地 目 宅地
 地 積 33.05 平方メートル
- 3 所 在 新発田市城北町一丁目 94 番地 7、94 番地 8
 家屋 番号 94 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 75.67 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新発田市城北町1丁目3番11号		
土地	物件1、2		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件1、2)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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	1 北西側の一部は、出し合い通路(建築基準法上の道路ではない。)として利用されている。 2 物件3の建物の南側にスチール製の物置(動産)が、北西側に電柱がある。		
建物	物件3		
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

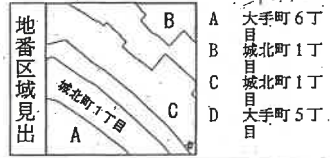
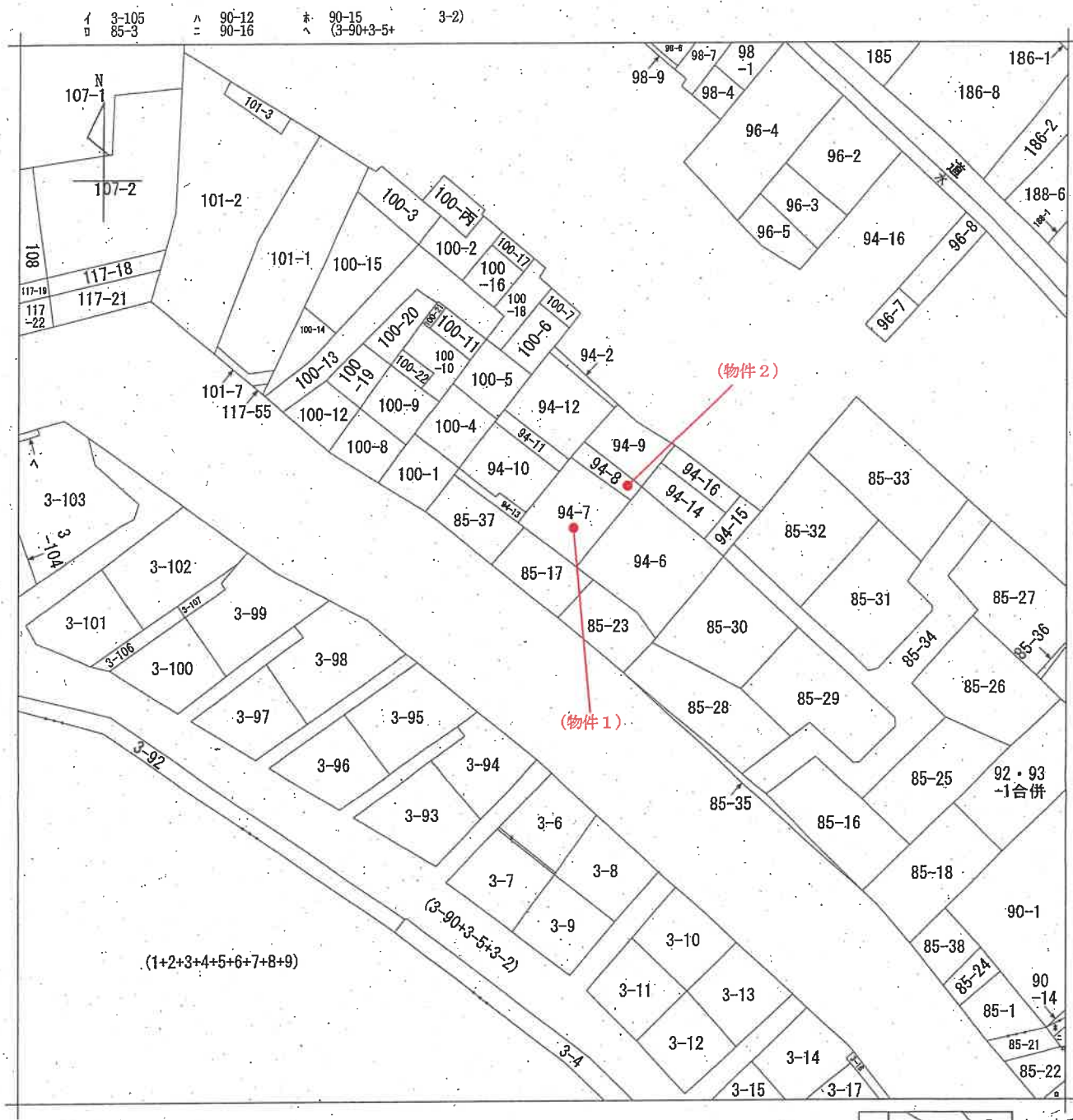
(関係人の陳述等用)

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1～3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。 北西側の通路に関して、通路幅の半分が私の土地だと思う。また、そこから公道に至るまでの土地を通路として使用していることに関して、通行料を支払っているということはない。 物件3の建物の東側の陥没は2年くらい前に気付いた。理由は分からない。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月18日 (金) 10:51-11:00	受命物件所在地	訪問、概観調査、写真撮影、家人に告知書を交付
7年4月18日 (金) 11:08-11:20	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年4月18日 (金) 13:00-13:08	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年4月23日 (水) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
7年5月1日 (木) 14:15-14:18	受命物件所在地	Aと面談、回答書の提出を催促、写真撮影
7年5月8日 (木) : - :	当庁	Aに調査期日通知書を送付
7年5月15日 (木) 9:25-9:47	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7年5月15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



請求部	所在	新潟市城北町一丁目				地番	85番17			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治25年4月				備付年月日(原図)		補記事項			

新潟地方務局新潟支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 8-1
(1/1)

公用

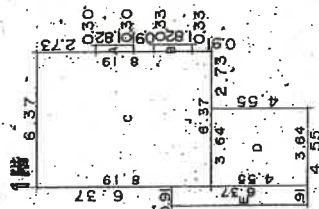
登記年月日：昭和63年12月22日

322197 各階平面図

建物図面

家屋番号 94-7

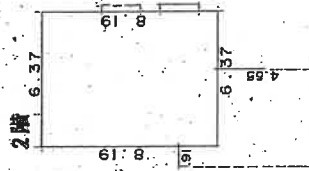
建物の所在 新発田市城北町一丁目94番地7、94番地8



1階床面積計算

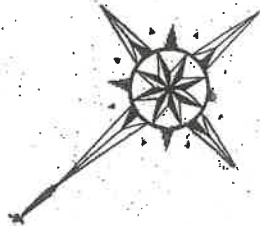
A $1.82 \times 0.30 = 0.5460$
B $1.82 \times 0.33 = 0.6006$
C $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
D $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
E $6.37 \times 0.91 = 5.7967$

合計 = 75.6756
1階床面積 = 75.67 m²

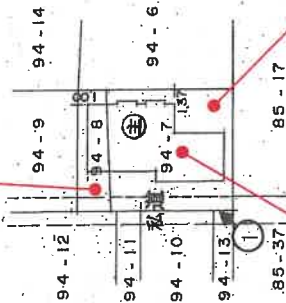


2階床面積計算

8.19 x 6.37 = 52.1703
2階床面積 = 52.17 m²



(物件2)



(物件1)

(物件3)

印は写真撮影位置、方向

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和63年12月21日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

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

昭和63年12月22日登記

間取図(概略)

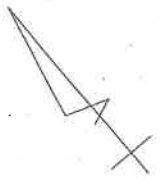
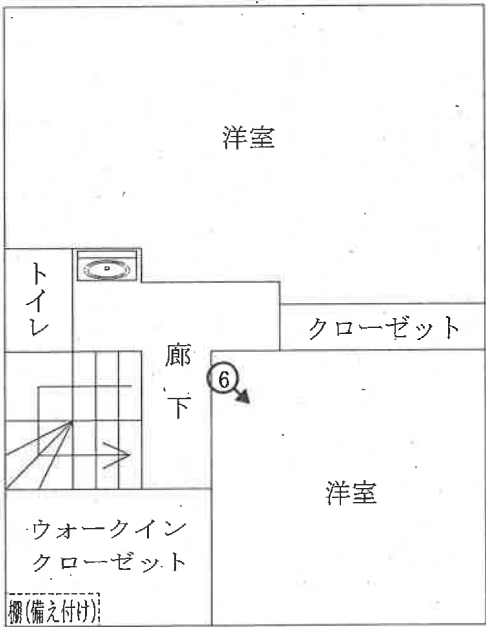
物件 3

1 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向
執行官加筆

2 階



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 7 年（ケ）第 24 号

令和 7 年 5 月 15 日 現地調査

令和 7 年 5 月 19 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 3,150,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 500,000 円
物件2（土地）	金 130,000 円
物件3（建物）	金 2,520,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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、2の内訳価格は物件3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3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	新発田市城北町一丁目 94番7 宅地 132.23 m ²	宅地 一部 公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市城北町一丁目 94番8 宅地 33.05 m ²	宅地 一部 公衆用道路
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市城北町一丁目94番地7、94番地8 94番7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 75.67 m ² 2階 52.17 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、2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ白新線「新発田」駅の北西方、道路距離にして約2.2km（直線距離で約1.7km）に位置している。バス停「城北ニュータウン」から南東方約200mに存在している。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は幹線道路背後に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。当地域の南西方には陸上自衛隊・新発田駐屯地がある。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	歴史景観エリア（新発田城周辺区域）
画 地 条 件	物件1、2は北西側通路に接面する間口約14.4m、奥行約10m（現況通路部分を除く）、長方形の中間画地（165.28㎡）である。物件1、2の一部は北西側通路になっている。	
接 面 道 路	北西側 幅員約2.6m未舗装通路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1、2の土地は一団を成し、物件3の建物の敷地として利用されており、一部は通路に提供されている。隣地は戸建住宅となっており、接面通路及び隣地とは概ね等高である。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り
	ガス	あ り
	下水道	な し
特 記 事 項	北西側の一部は出し合い通路（建築基準法上の道路ではない）として利用されている。 上記のとおり本土地は建築基準法上の道路に接面していないため再建築に当たっては建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可等を受ける必要がある。	

特 記 事 項	物件 3 の建物の東側に陥没がある。		
	物件 3 の建物の西側にはN T Tの引込柱がある。		
	物件 3 の建物の南側にはスチール製物置（動産）がある。		
	周辺土地の登記情報		
	9 4 番 2	宅地	1 0 . 6 1 m ² 私人所有
	9 4 番 9	宅地	8 6 . 8 0 m ² 私人所有
	9 4 番 1 0	宅地	1 0 6 . 2 8 m ² 私人所有
	9 4 番 1 1	宅地	2 0 . 6 6 m ² 私人所有
	9 4 番 1 2	宅地	1 3 2 . 2 9 m ² 私人所有
	9 4 番 1 3	宅地	1 3 . 0 5 m ² 私人所有
	9 6 番 2	宅地	1 4 8 . 7 6 m ² 私人所有
	9 6 番 3	宅地	6 6 . 1 1 m ² 私人所有
	9 6 番 4	宅地	2 6 0 . 3 9 m ² 私人所有
	9 6 番 5	宅地	6 3 . 0 2 m ² 私人所有

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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63年12月21日新築	
	経過年数	新築後約36.4年経過	
	経済的残存耐用年数	6 年と査定	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニルクロス	
	天 井	ビニルクロス、化粧合板	
	床	フローリング、畳、ビニルクロス	
	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 75.67㎡	2階 52.17㎡	延べ 127.84㎡
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK	
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中位の品等である。		
保守管理の状態	建物の外装については複数個所で外壁の損傷があり、雨どいは壊れ、屋根材の側面を覆う化粧カバーも一部損傷していた。以上より、建物の外装については経年相応の劣化が認められた。建物内部に関しては内壁クロスや設備が適切に更新され、適宜補修正されているようである。これらの確認を踏まえ、建物の保守管理の状態はやや劣ると判定した。		
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	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、2（土地）

物件1、2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	20,400	0.80	132.23	0.60	1,290,000
2	20,400	0.80	33.05	0.60	320,000

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。

■ 地価公示標準地 新発田-2 を規（比）準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $31,300\text{円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 153 \div 20,400\text{円/㎡}$

◇ 時点修正 : 地価公示標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 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件（+10%）、環境条件（+30%）、
行政的条件（+7%） $+ 53\%$

【相乗積】 $1.10 \times 1.30 \times 1.07 \div 1.53$

イ 個別格差 : セットバックを含む通路負担（-17.4%）、
本土地の一部に陥没がある（-3%） $- 20\%$

【相乗積】 $0.826 \times 0.97 \div 0.80$

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 $- 40\%$

② 物件3（建物）

再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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た減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	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
3	150,000	127.84	0.15	2,880,000

ウ 現価率

経過年数約36.4年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \end{array} \right\} \times (1 - \text{観察減価率}) \div 0.15$$

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	1,290,000	0.45	法定地上権	580,000
2	320,000	0.45	法定地上権	140,000

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	1,290,000	－580,000	－	1.0	0.7	500,000
2	320,000	－140,000	－	1.0	0.7	130,000
3	2,880,000	＋720,000	－	1.0	0.7	2,520,000
				合計		3,150,000

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％）

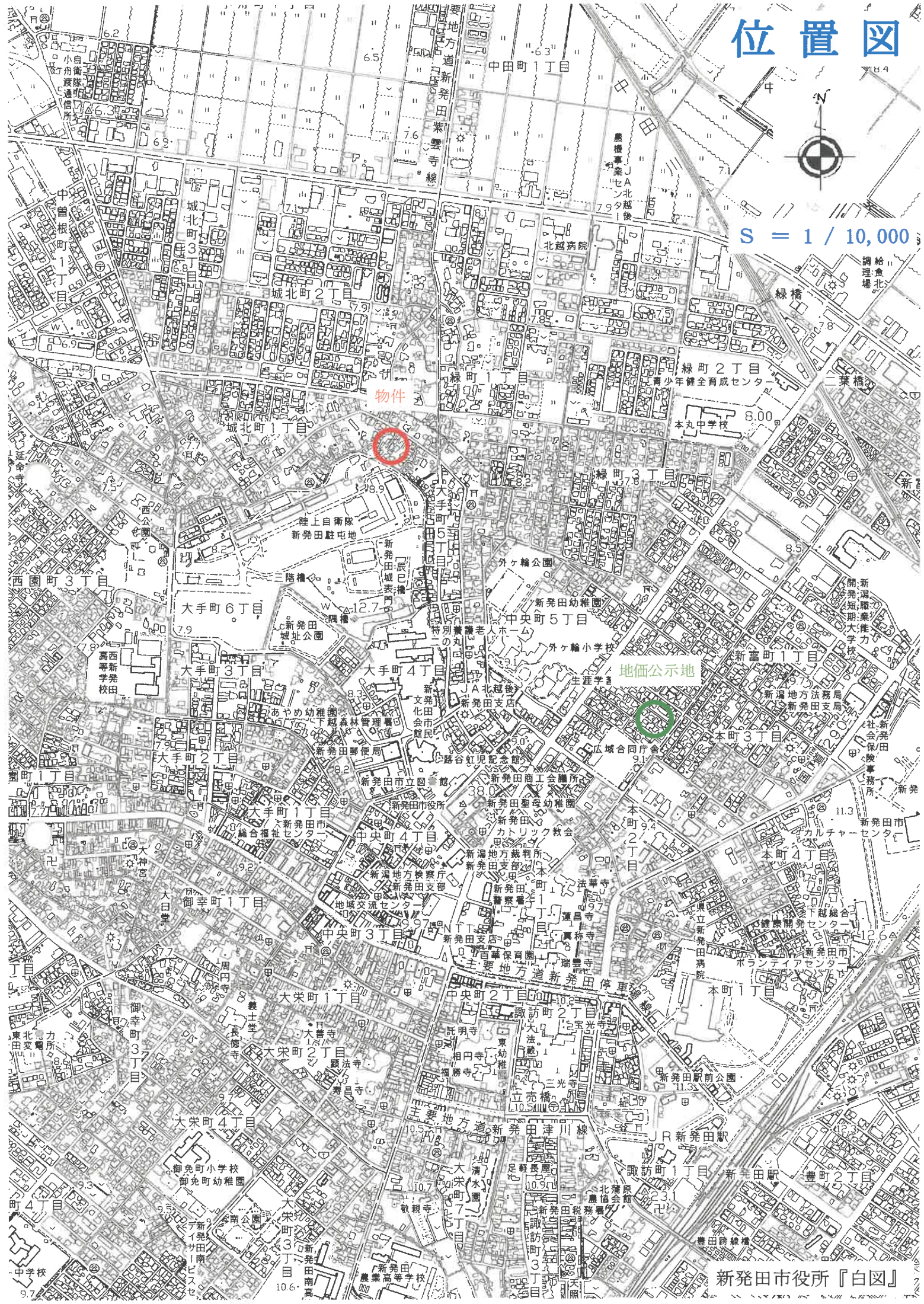
第6 参考価格資料

1 地価公示標準地の価格 (新発田-2)

所 在 : 新発田市中央町五丁目863番4外 (住居表示 「 中央町5-5-28 」)
価 格 : 31,300円/㎡
位 置 : J R 白新線「新発田」駅まで道路距離約1.3 k m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北東4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ中心街に近い住宅地域

第7 附属資料の表示

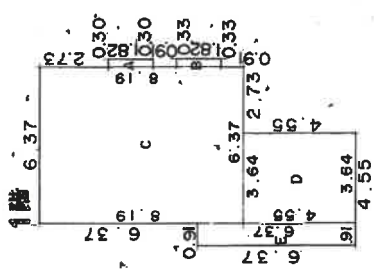
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)

$$S = 1 / 10,000$$


新栄田市城北町一丁目94番地7、94番地8

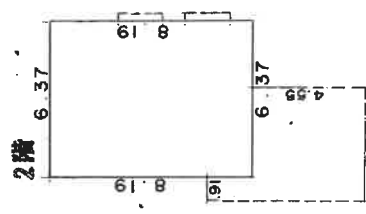
家屋番号
建物の所在

物件 3



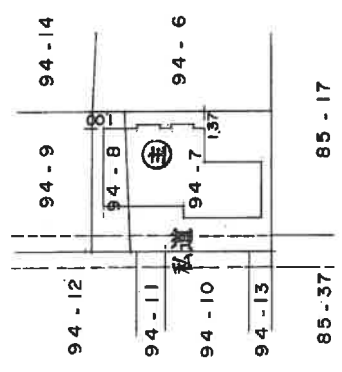
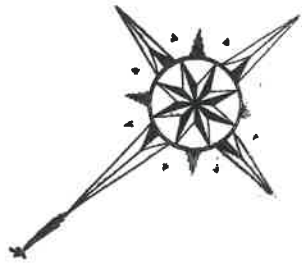
1階床面積計算

A.	1.82	x	0.30	=	0.5460
B.	1.82	x	0.33	=	0.6006
C.	8.19	x	6.37	=	52.1703
D.	4.55	x	3.64	=	16.5620
E.	6.37	x	0.91	=	5.7967
合 計				=	75.6756
1階床面積				=	75.67 m ²



2階床面積計算

A.	8.19	x	6.37	=	52.1703
B.	6.37	x	0.91	=	5.7967
2階床面積				=	52.17 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

12月21日作製

縮尺 1/500

12月21日作製

縮尺 1/500

12月21日作製

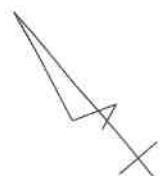
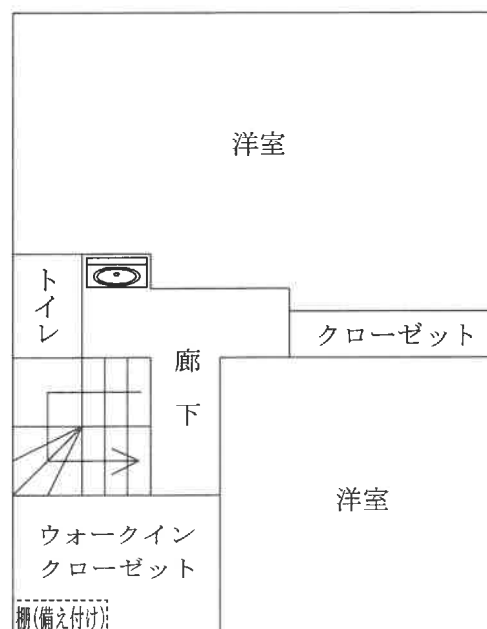
間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成