

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月16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 7年 7月14日 午前 9時00分から 令和 7年 7月22日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月28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 8月 8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 7月30日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 1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 7年 6月16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, 2	11, 940, 000 9, 552, 000	一括	2, 388, 000	92, 117	14, 675
1	2, 900, 000				
2	9, 040, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新発田市東新町四丁目 |
| | 地 番 | 507番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市東新町四丁目507番地18 |
| | 家屋 番号 | 507番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 62.10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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 | 新発田市東新町四丁目 |
| | 地 番 | 507番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市東新町四丁目507番地18 |
| | 家屋 番号 | 507番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 62.10平方メートル |





令和7年(ケ)第19号
令和7年4月1日受理
令和7年5月 9日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 新発田市東新町四丁目
 地 番 507番18
 地 目 宅地
 地 積 182.42平方メートル
- 2 所 在 新発田市東新町四丁目507番地18
 家屋 番号 507番18
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 60.45平方メートル
 2階 62.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県新発田市東新町4丁目6番8号2		
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	「その他の事項」のとおり		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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居宅（空き家）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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

その他の事項

- 1 物件1の北角、西角及び南角には金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の南西側及び北東側には低いコンクリート製の塀があつて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の南側には、カーポートと簡易物置（動産）がある。
- 3 物件2内には、テレビ、ダイニングテーブル等の若干の家財道具がある他、各部屋に衣類や書類、ペットボトルや空き缶、紙屑等が散乱している。2階には、衣類やぬいぐるみ等がビニール袋に入れられた状態で一杯になっている部屋もある。
- 4 物件2の2階には屋根裏収納へ昇る階段がある。屋根裏収納内は、玩具類や寝具等で一杯になっている。
- 5 物件2の1階浴室ドアと、2階北東側洋室の戸に破損が見られる。
- 6 物件2の屋根にはソーラーパネルが設置されていて、1階リビング内に発電等の状況を表示するモニターがある。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

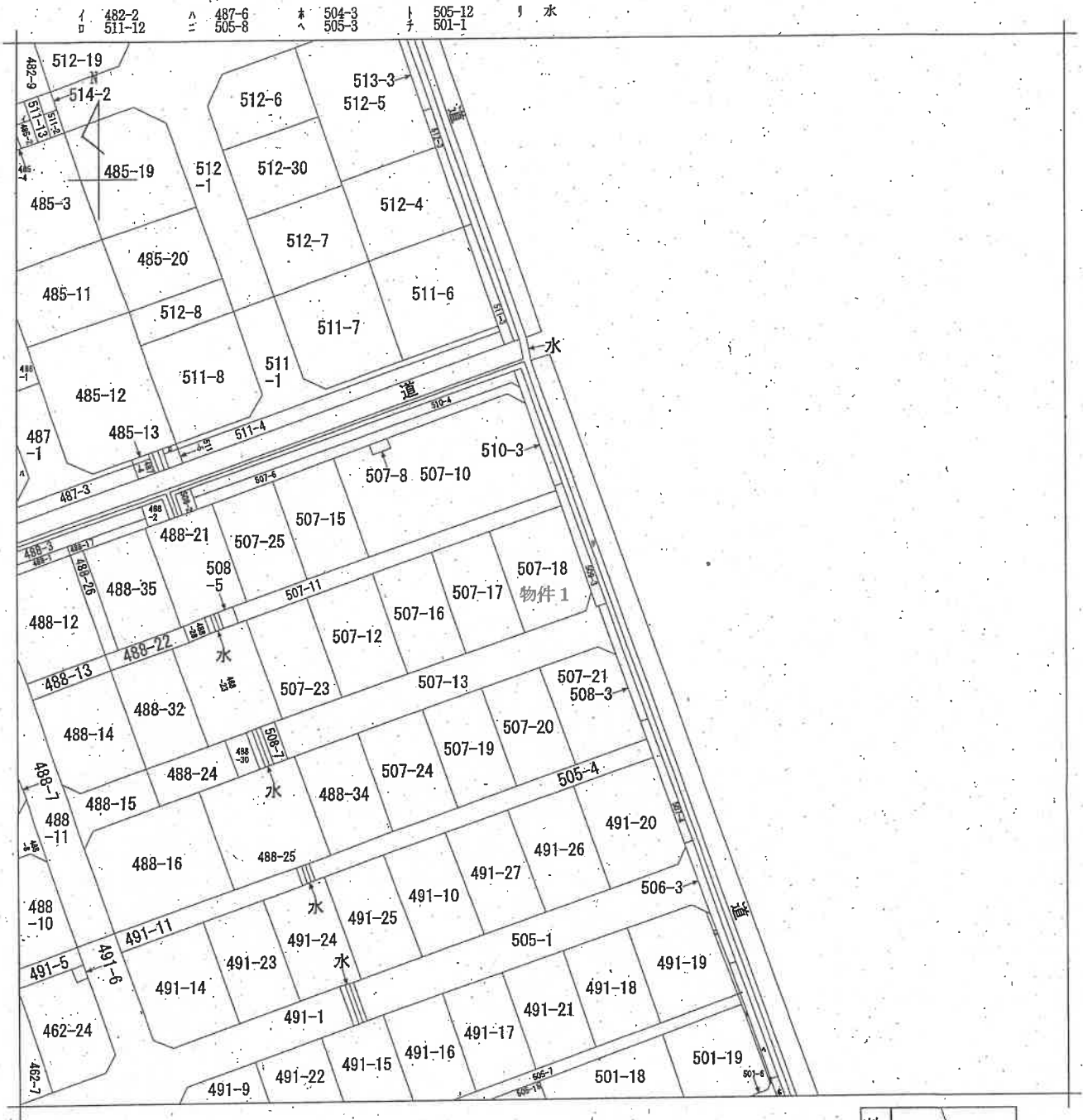
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	私は現在実家に住んでいて、令和6年7月頃に離婚して以降、本件建物には誰も居住していない。 以 上

(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8日 (火) 9:18-9:35	新発田市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年4月8日 (火) 9:44-10:03	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年4月8日 (火) 10:13-10:24	物件所在地	居住確認 (不在、表札はないが住居表示のプレートあり)、照会書投函、外観写真撮影
7年5月1日 (木) 12:50-13:32	同上	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(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7年5月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者から借用した鍵で解錠し、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

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



東新町
4丁目

請 求 部	所 在				新発田市東新町四丁目				地 番	507番18				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 番 号 又 は 記 号	系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面				種 類	その他		
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項				

請求番号：3-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成28年10月23日

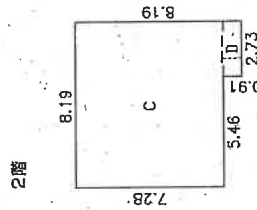
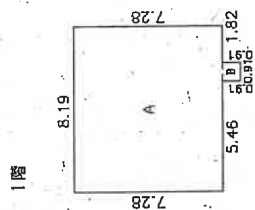
新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

各階平面図

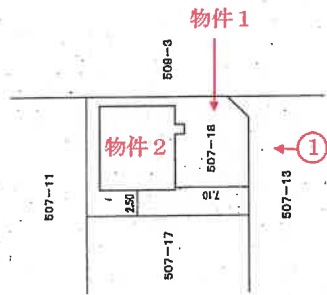
家屋番号 507番18

建物図面

建物の所在 新発田市東新町4丁目 507番地18



印は写真撮影位置、方向



(単位：m)

作成者

(平成28年10月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

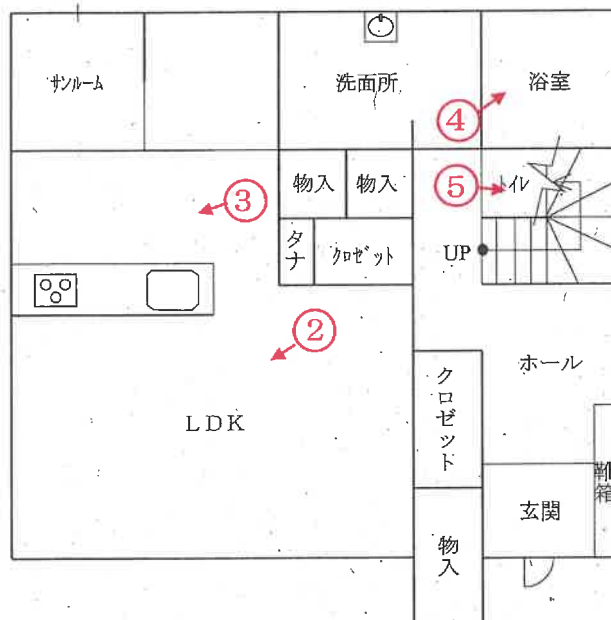
縮尺 1/500

間取図 (概要)

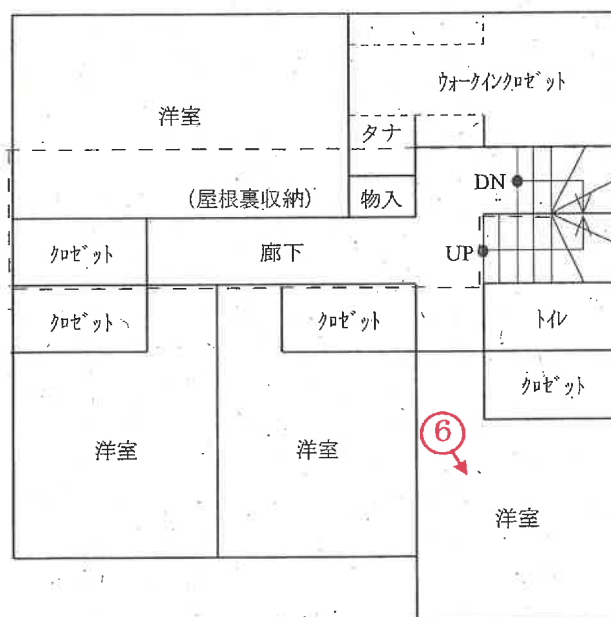
物件 2

$$S = \text{約} 1/100$$

1 階



2 階



評価人作成

○→ 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 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金11,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,900,000円
物件2（建物）	金9,040,000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	現況
1	所在地 地目 地積	新発田市東新町四丁目 507番18 宅地 182.42㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市東新町四丁目507番地 18 507番18 居宅 木造かわらぶき2階建 1階：60.45㎡ 2階：62.10㎡	
特記事項			
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	J R羽越本線「新発田」駅の北東方、道路距離約1,700m、バス停「商業高校前」の南方、道路距離約250mに位置する。	
付 近 の 状 況	新発田市中心部より東方に位置する開発された住宅団地「東新ファミリータウン」の一角、遊歩道のある区画整然とした一般住宅地である。	
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 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 特に無し
画 地 条 件	南東側、北東側、北西側が市道に接面する間口約9.34m、奥行約1.82mのほぼ長方形の画地である。公簿面積は182.42㎡で現況も概ね同じ。（地積測量図を参照） 地勢は周囲を含め平坦である。	
接 面 道 路	南東側が幅員約6mの市道（建築基準法第42条第1項第1号）、北東側が幅員約5.8mの市道（建築基準法第42条第1項第1号）、北西側が幅員約2.5mの市道（建築基準法上の道路では無い 遊歩道）に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2の建物（居宅）の敷地として利用されている。 敷地の南側にカーポートと簡易物置（動産）がある。 隣地は一般住宅、調整池となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有（前面道路の配管より引込） 都市ガス 有（同上） 下 水 道 無	
特 記 事 項	北東側市道との間に地番509番3（新発田市所有 登記簿上の地目：田 幅約1m）と水路（幅約2m）が介在する。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築等年月日(登記上) 平成26年10月20日新築 経過年数 新築後約10.6年 経済的残存耐用年数 11.4年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床：フローリング 外 設 備：屋根上にソーラーパネルが設置されている。 その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階： 60.45㎡ 2階： 62.10㎡ 計 122.55㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK 屋根裏収納部分有（間取図を参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	建物内部は概ね経年相応の状態であるが、リビングや各部屋の床、壁、天井の一部にシミ、汚れが見られる。浴室のドア、2階北東側洋室の戸に破損が見られる。各部屋、屋根裏収納部分に家財道具その他の動産が数多く残されている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として利用している。
特 記 事 項	特に無し。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

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た。

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	36,000	1.05	182.42	1.00	6,900,000

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、地価調査基準地と規（比）準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価調査基準地「新発田（県）－8」を規（比）準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,200\text{円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & \asymp & 36,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 方位+1

◇地域格差：環境条件を考慮し、+3%と判定した。

イ 個別格差率：方位（南東）+2 三方路+3 計+5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、築年数、保守状況等を考慮のうえ、本件では特に減価は生じていないと判定した。

(2) 建物価格 (物件2)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、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及び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
2	180,000	122.55	0.46	10,150,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約10.6年、経済的残存耐用年数11.4年、観察減価率15%、
残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}11.4\text{年} \\
 &\quad \div (\text{経過年数約}10.6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}11.4\text{年}) \}] \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}0.15) \\
 &\approx 0.46
 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	6,900,000	0.40	法定地上権	2,760,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	6,900,000	－ 2,760,000	－	1.00	0.70	2,900,000
2	10,150,000	＋ 2,760,000	－	1.00	0.70	9,040,000
一括価格 (合計)						11,940,000

ウ 占有減価補正：特に不要と判定した。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地：新発田（県）－8

所 在：新発田市東新町1丁目3545番4

価 格：37,200円/㎡

位 置：JR羽越本線「新発田」駅の北東方約1,200m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：246㎡

供給処理施設：ガス・水道

接 面 街 路：東6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面、各階平面図
- 5 間取図

以 上

位置図



最寄駅

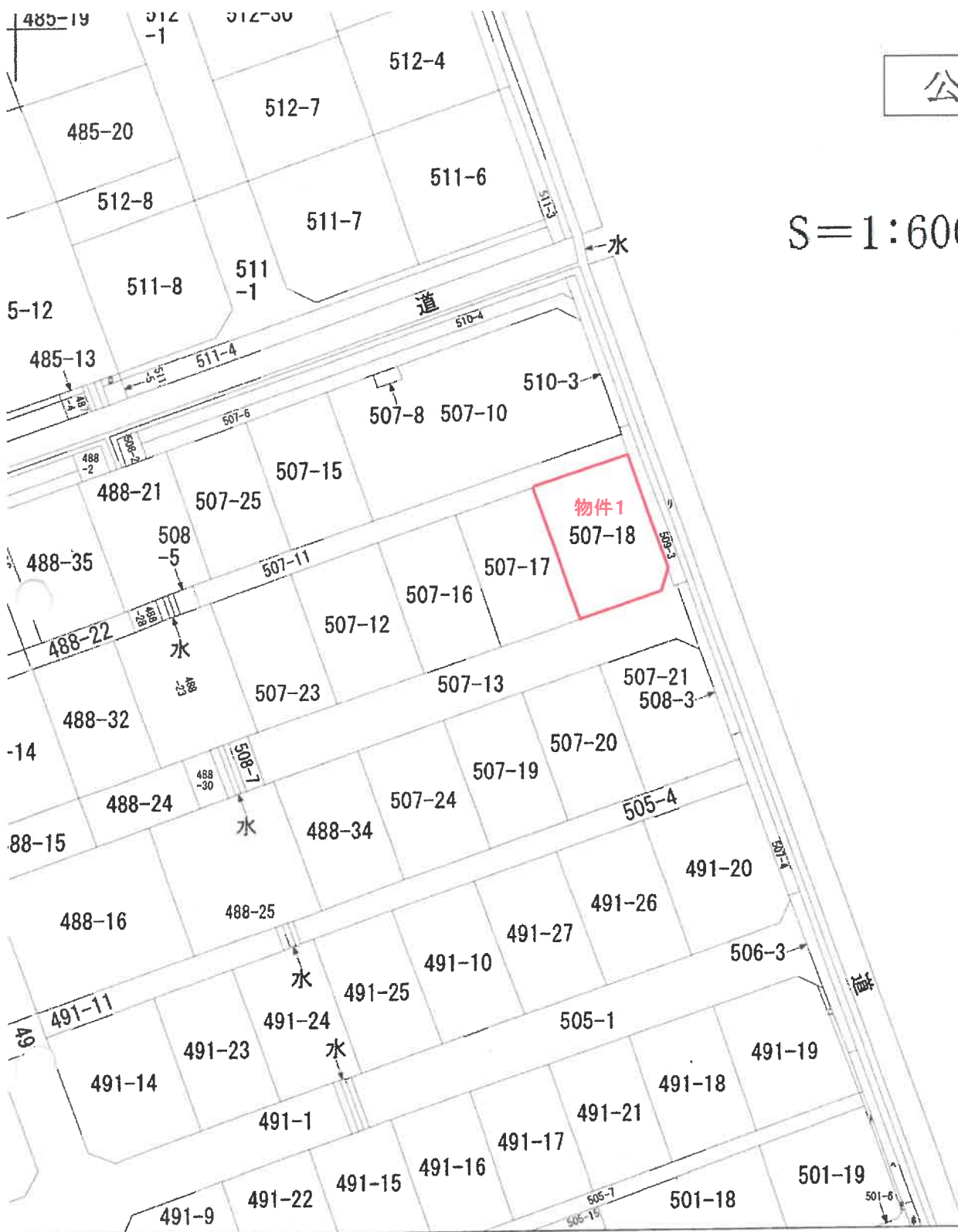
$S = 1:10,000$

新発田市役所 「白図」



公図写

S=1:600



地番区域見出

東新町
4丁目

在 新発田市東新町四丁目

地 番 507番18

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

その他

備 付

44 27

登記年月日：平成26年4月23日

地 番 507-12, 507-16, 507-17, 507-18 土地積測量図

土地の所在 新栄田町東新田4丁目

地番	AI507-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
A174	216601.890	74676.273	-1715538.019629	
A175	216587.241	74682.199	-473335.777262	
A229	216595.552	74702.769	1716146.712237	
A221	216610.214	74696.845	473428.603610	
		包囲積	701.518956	
		包囲積	350.7594780	
		地積	350.75 m ²	

地番	(B) 507-16			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
A221	216610.214	74696.845	-1362843.937025	
A229	216595.552	74702.769	-828005.491596	
A222	216599.130	74711.526	1363113.616370	
A220	216613.797	74705.699	828027.967716	
		包囲積	302.153465	
		包囲積	151.077325	
		地積	151.07 m ²	

地番	(C)507-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A220	216613.797	74705.699	-1363453.712449	
A222	216599.130	74711.526	-828477.220714	
A204	216602.708	74720.483	1363723.535233	
A205	216617.381	74714.555	828509.700395	
		包囲積	302.302465	
		包囲積	151.1512325	
		地積	151.15 ㎡	

地番	(D) 507-18			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	
A205	216617.381	74714.555	-1423237.558195	
A204	216602.708	74720.483	-834926.677042	
A137	216606.207	74729.144	269548.022408	
A138	216606.315	74729.373	213277.630542	
A156	216609.061	74730.498	1153988.350116	
A155	216621.757	74725.370	621715.078400	
		包囲積	364.846229	
		包囲積	182.4231145	
		地積	182.42	

合 計 835.4115575m²

街区基準点

測点名	X	Y	経緯
IOA36	216551.677	74479.746	
IOA37	216476.869	74294.173	

世界測地系 経緯系 測量年月日 平成26年4月/日

凡例 ④ 金属標 ⑤ コンクリート杭 ⑥ 合成樹脂杭 ⑦ 鉄杭

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※A3からA4に縮小

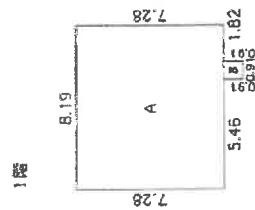
登記年月日：平成26年10月29日

各階平面図

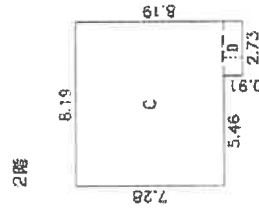
家屋番号 507番18

建物図面

建物の所在 新発田市東新町4丁目 507番地18

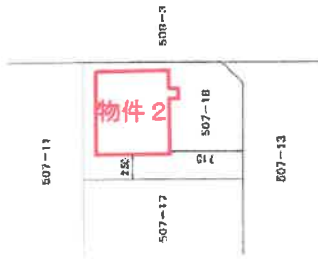


求	積
A	$7.28 \times 8.19 = 59.6232$
B	$0.91 \times 0.91 = 0.8281$
計	60.4513
床面積	60.45m^2



求	積
C	$7.28 \times 8.19 = 59.6232$
D	$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
計	62.1075
床面積	62.10m^2

※A 3からA 4に縮小



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

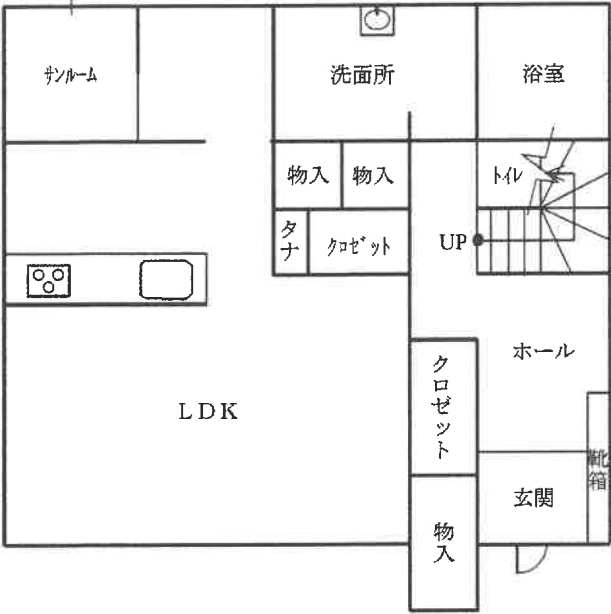
申請人

縮尺 1/500

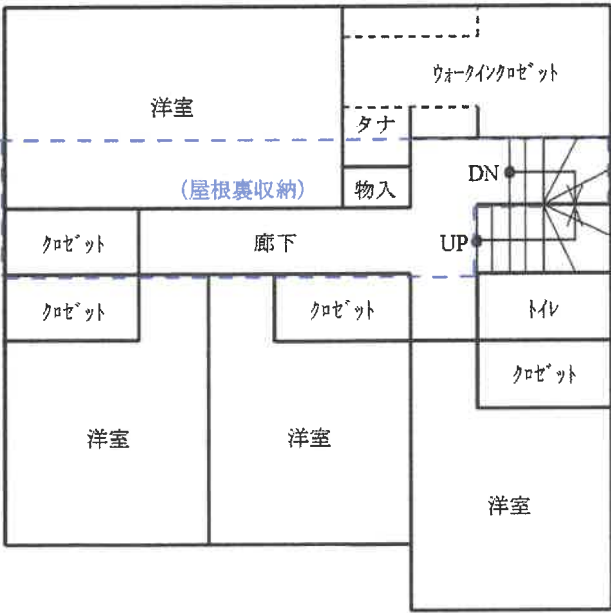
間取図 (概要)

物件 2
S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成