

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 2 月 2 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 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 8 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
11, 12	3, 250, 000 2, 600, 000	一括	650, 000	56, 406	0
11	1, 800, 000				
12	1, 450, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|---------------------|
| 1 1 | 所 在 | 胎内市西本町 |
| | 地 番 | 3 7 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 5 8 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 胎内市西本町 3 7 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 7 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 3. 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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11, 12】

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11, 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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 1 | 所 在 | 胎内市西本町 |
| | 地 番 | 3 7 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 5 8平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 胎内市西本町 3 7 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 7 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 3. 0 6平方メートル |





令和7年(ケ)第54号
令和7年6月20日受理
令和7年 7月29日提出

現況調査報告書

(物件11、12)

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

- 11 所 在 胎内市西本町
地 番 3773番4
地 目 宅地
地 積 495.58平方メートル
- 12 所 在 胎内市西本町3773番地4
家屋 番号 3773番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 183.06平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	胎内市西本町1番58号		
土地	物件11		
現況地目	☒ 宅地（物件11） ☐ 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12		
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 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の子)	Bは父である。本件の物件に一番詳しいのは父であるが、同人は高齢で、自宅と施設を行ったり来たりしている。
	土地に関して境界争いはないと思う。土地建物に関する貸し借りはない。 物件12の建物には父が居住している。 建物の南側半分について、雨漏りや白アリの被害と思われるものがある。

(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
7年6月25日 (水) 14:42-14:50	受命物件1～7所在地	概観調査、写真撮影
7年6月25日 (水) 14:55-15:01	受命物件8～10所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
7年6月25日 (水) 15:04-15:14	受命物件11、12所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
7年6月25日 (水) 15:21-15:40	胎内市役所税務課	家屋見取図請求(なし)、課税台帳取得
7年6月25日 (水) 16:08-16:37	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6月30日 (月) 15:13-15:24	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年7月24日 (木) 12:50-13:15	受命物件11、12所在地	Aから聴取、立入調査(B、A立会)、写真撮影
7年7月24日 (木) 13:19-14:18	受命物件8～10所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
7年7月24日 (木) 14:26-14:31	受命物件1～7所在地	立入調査、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。

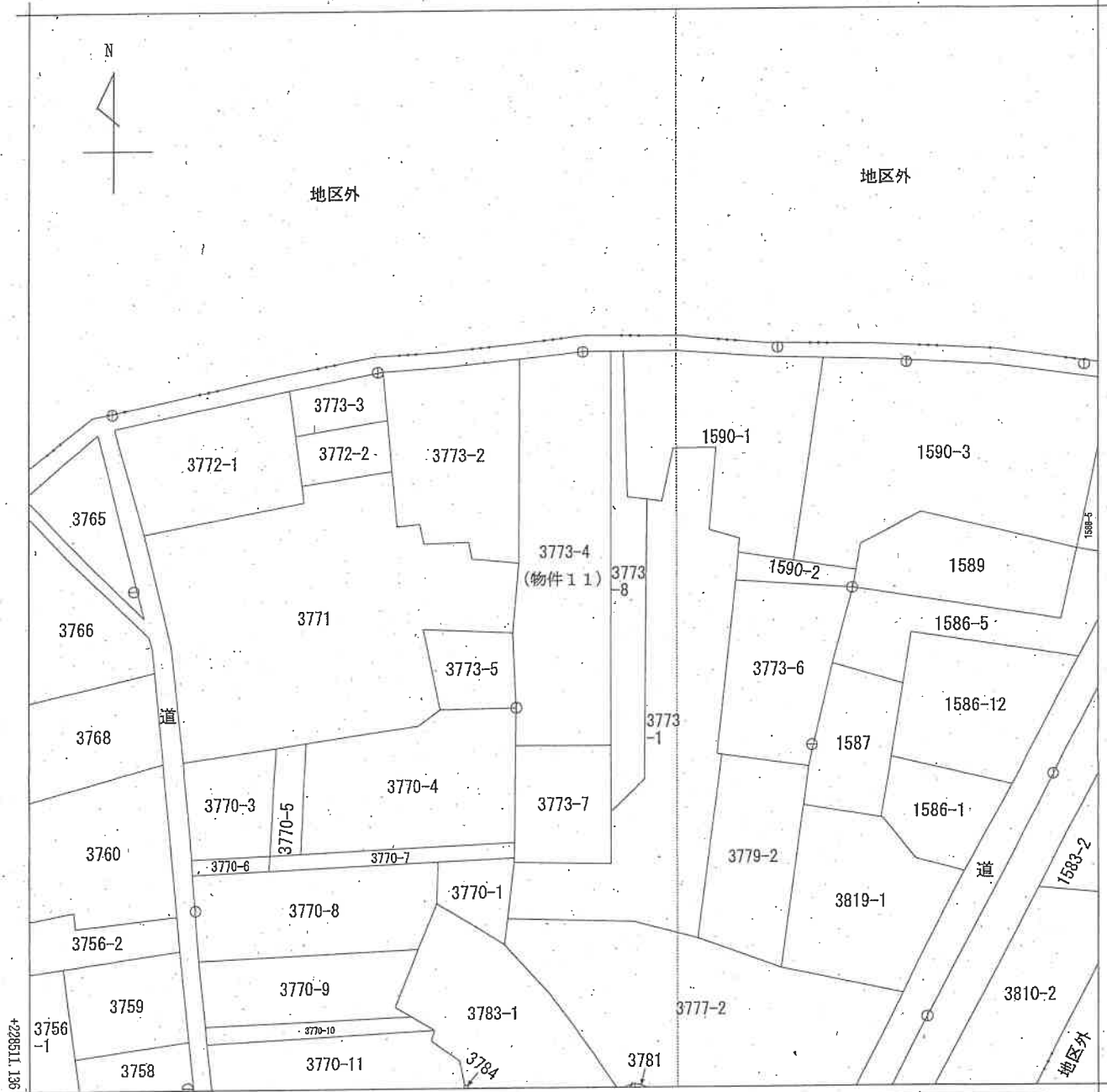
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 3783-1

(座標値種別：図上測定)

+79167.553

+228537.136



+79042.553

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西本町

請求部	所在	胎内市西本町				地番	3773番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和41年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方税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：14-3
(1/1)

公用

登記年月日：昭和49年6月24日

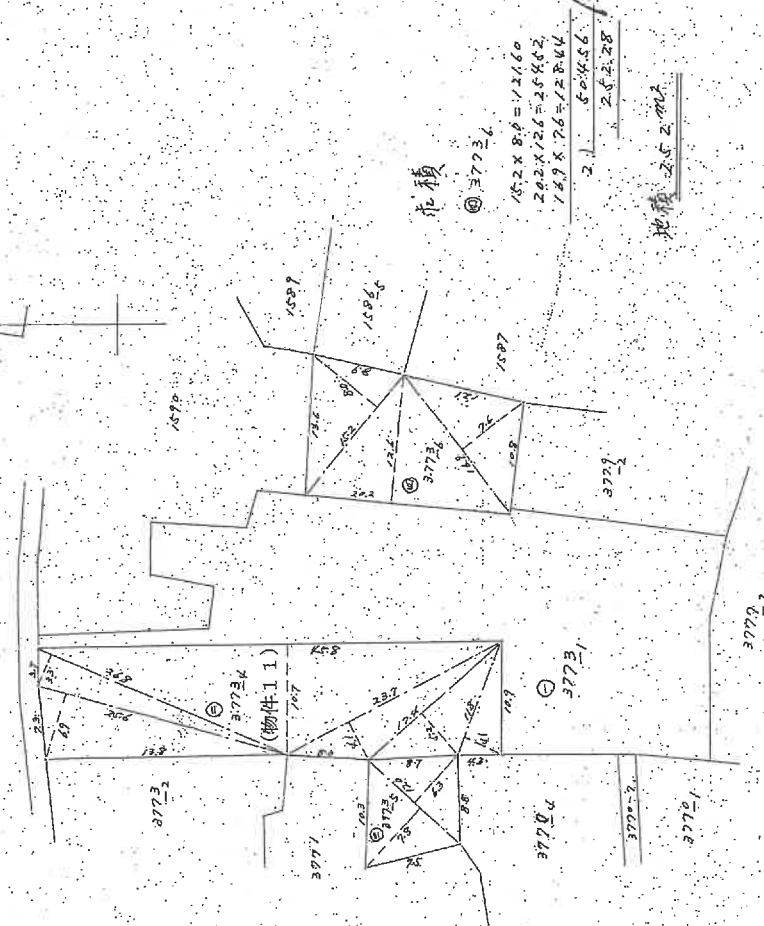
前 3973-1 後 新同一

地番 3973-1 3973-2 3973-3 3973-4

土地の所在 昭 内 市 北 谷 郡 中 津 町 西 本 町

220823

地 積 測 量 図



花積

物件11) ⑤ 3973-4

26.8 x 1.9 = 50.92
24.8 x 1.3 = 32.24
44.8 x 1.07 = 47.96
23.7 x 4.7 = 111.39
12.4 x 5.2 = 64.48
14.8 x 4.1 = 60.72
2) 99.17
49.585

地積 49.585㎡

⑤ 3973-5

(7.8+4.3)x120.12 = 84.40

地積 84.40㎡

⑤ 3973-1

178.3 - (49.585 + 84.40 + 25.28) = 95.035

地積 95.035㎡

花積

⑤ 3973-1

15.2 x 8.8 = 133.76
20.2 x 12.6 = 254.52
18.9 x 7.6 = 143.64
2) 432.92
25.28

地積 25.28㎡

作 製 年 月 日
昭和四十九年六月二日

作 製 者

申 請 人

新潟地方建設局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)

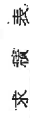
昭和・平成49年6月24日登記

縮 尺 1/500

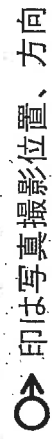
A3版をA4版に縮小

面
区
物
建

建設物の所在



㉓	$3.64 \times 3.64 =$	13.2496
㉔	$2.27 \times 0.91 =$	2.0657
㉕	$2.73 \times 5.46 =$	14.9058
㉖	$4.55 \times 1.82 =$	8.2810
㉗	$10.31 \times 1.82 =$	18.7642
㉘	$7.58 \times 6.82 =$	51.6956
㉙	$1.51 \times 3.79 =$	5.7229
㉚	$5.46 \times 3.33 =$	18.1818
㉛	$5.76 \times 4.85 =$	27.9360
㉜	$1.82 \times 2.12 =$	3.8584
㉝	$1.21 \times 1.52 =$	1.8392
㉞	$4.55 \times 3.64 =$	16.5620
合計		183.0622



縮尺 1:500.

新潟県土地家屋調査士会

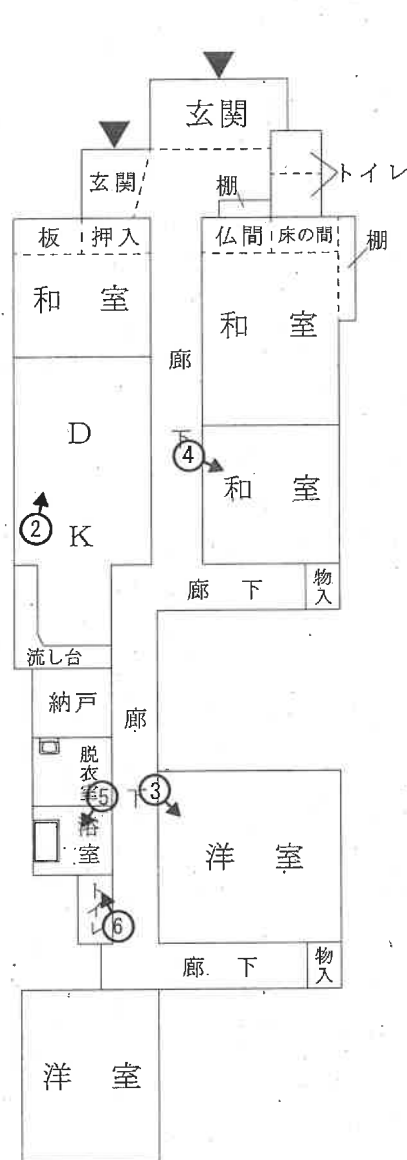
昭和・平成60年3月22日登記

請求番号：14-8 A3版をA4版に縮小

建物間取図

物件12

S = 1 / 2 0 0



評価人作成

➡印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 5 4 号
（物件 1 1 ・ 1 2）

令和 7 年 7 月 2 4 日現地調査
令和 7 年 8 月 1 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,250,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 1 (土地)	金 1,800,000 円
1 2 (建物)	金 1,450,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 1、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 1 の内訳価格は、物件 1 2 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 2 の価格は当該土地利用権等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 5 8 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 1	所在地 地目 地積	胎内市西本町 3 7 7 3 番 4 宅地 4 9 5 . 5 8 m ²	
1 2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	胎内市西本町 3 7 7 3 番地 4 3 7 7 3 番 4 居宅 木造瓦葺平家建 1 8 3 . 0 6 m ²	
特 記 事 項			

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11）

位 置 ・ 交 通	J R羽越本線「中条」駅の北方、約900m（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	胎内市の中心部、J R羽越本線の西背後に位置する、戸建住宅、農家住宅等が存する街路条件の劣る住宅地域である。地域周辺には主として戸建住宅、農家住宅、農地が存する。将来的には概ね現状の土地利用の状態を維持して推移するものと予測する。	
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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引区域 第一種住居地域 60% 200% — 特になし
画 地 条 件 （規模、形状等）	間口約10.5m、奥行約45.5mで、奥行長大の画地（495.58㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	北側幅員約2～2.5m舗装道路（市道及び建築基準法上の道路に該当しない法定外公共物）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件12の建物の敷地として利用されている（別添建物図面参照）。西側隣地は戸建住宅として利用され、東・南側隣地は空地、農地等となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり（引込済） あり（引込済） なし（浄化槽を利用）
特 記 事 項	建築基準上の道路に接面しないため、建物の建替等に当たっては建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要である旨、胎内市役所地域整備課より聴取した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件12）

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60年3月17日新築（登記記載） 経 過 年 数 約40年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 外 壁 サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、繊維壁、タイル張、外 天 井 化粧合板、ビニールクロス、外 床 フローリング、畳、クッションフロア、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 -
床 面 積(現況)	183.06㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居宅 間 取 り 5DK（別添建物間取図のとおり）
品 等	使 用 資 材 概ね普通 施 工 概ね普通 総 合 概ね普通
保守管理の状態	新築後約40年を経過し、老朽化・機能的陳腐化が認められる。建物の南側に雨漏りや白アリ被害がある旨所有者より聴取しており、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により居宅として利用されている。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件11(土地)

物件11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
11	11,100	0.90	495.58	0.80	～	3,960,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 胎内-1 公示価格: 16,800 円/㎡年間変動率: -1.2%

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} \div 11,100 \text{ 円/㎡}$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{公示地価価格時点から評価日までの月数}}{7\text{ヶ月}} \div 99\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 街路・環境条件で優る +50 %

イ 個別格差: 間口奥行比で劣る -10 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -20 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

② 物件 1 2 (建物)

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を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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
12	187,000	183.06	0.02		680,000

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、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,960,000	0.35	法定地上権	1,390,000

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オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 力	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,960,000	-1,390,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,800,000
2	680,000	+1,390,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,450,000
一 括 価 格(合 計)							3,250,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場修正： -30 %

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

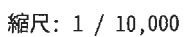
第6 参考価格資料

地価公示標準地	胎内ー1
所 在	胎内市本郷町435番3 「本郷町7ー66」
価 格	16,800円/㎡
位 置	JR羽越本線・中条駅 約1.2km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	約368㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前 面 道 路	東側幅員約8m市道
公 法 規 制	非線引都市計画区域・第1種住居地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	住宅、店舗、事業所等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

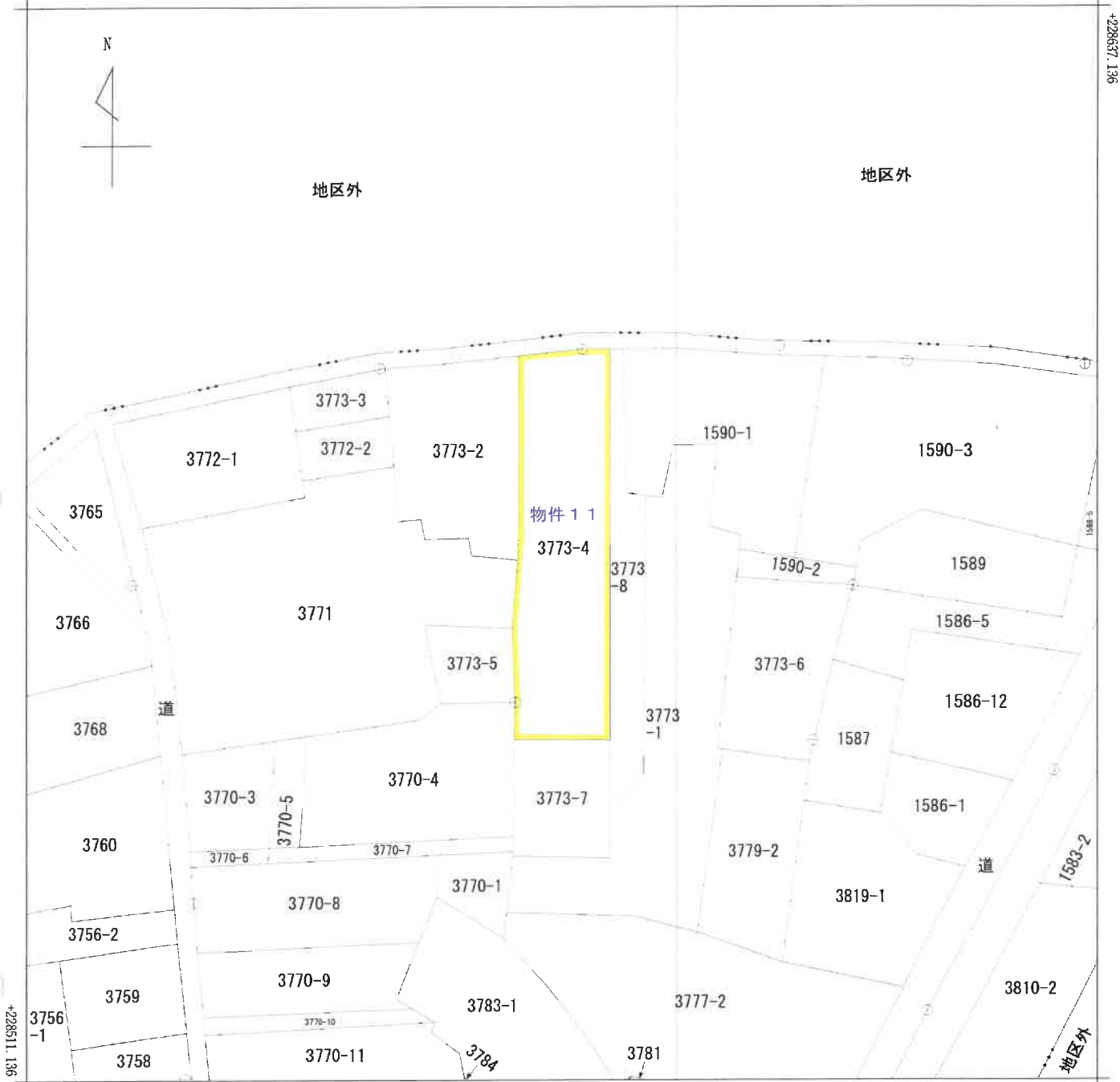
- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

$$S = 1/10,000 \quad N$$


地図(法第14条第1項)写

3783-1



+79042.553 (座標値種別: 図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	胎内市西本町				地番	3773番4			
出力尺	1/500	精度区	乙一	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	昭和41年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判(約70%)に縮小

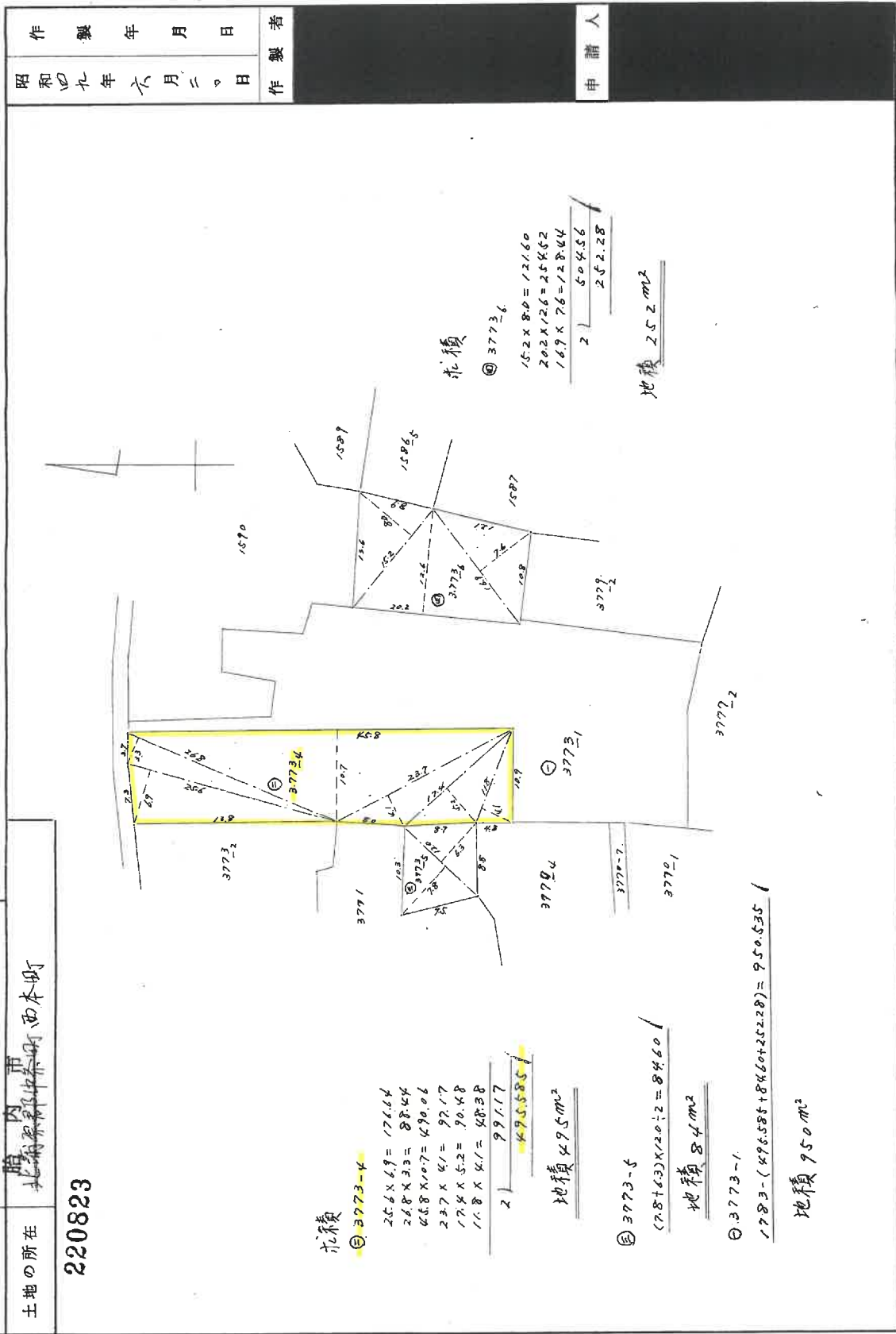
登記年月日：昭和49年6月24日

③ 3773-1 後・新同一

地番	3773-1 3773-4 3773-5 3773-6
土地の所在	市内 北条郡中条町西本町

220823

地積測量図



昭和・平成49年6月24日登記

縮尺	1/500
----	-------

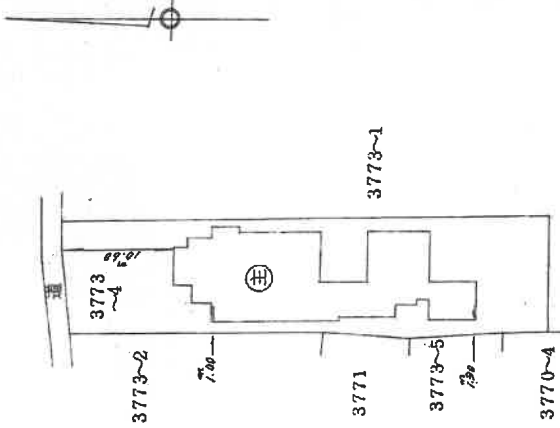
建物図面
各階平面図

物件 12

236134 各階平面図 建物図面

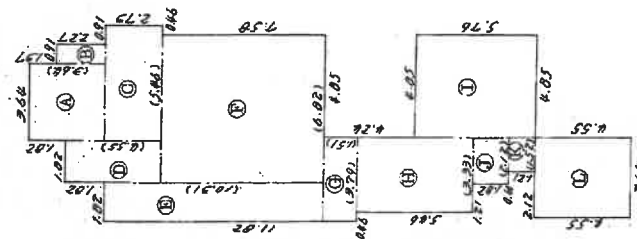
家屋番号 3773番4

建物の所在 船内市 北瀬郡中桑町西本町3773番地4



求積表

①	$3.64 \times 3.64 =$	13.2496
②	$2.27 \times 0.91 =$	2.0657
③	$2.73 \times 5.46 =$	14.9058
④	$4.55 \times 1.82 =$	8.2810
⑤	$10.31 \times 1.82 =$	18.7642
⑥	$7.58 \times 6.82 =$	51.6956
⑦	$1.51 \times 3.79 =$	5.7229
⑧	$5.46 \times 3.33 =$	18.1818
⑨	$5.76 \times 4.85 =$	27.9360
⑩	$1.82 \times 2.12 =$	3.8584
⑪	$1.21 \times 1.52 =$	1.8392
⑫	$4.55 \times 3.64 =$	16.5620
合計		183.40622



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和60年3月22日登記

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和60年3月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月29日

新潟県地方裁判所新潟支部

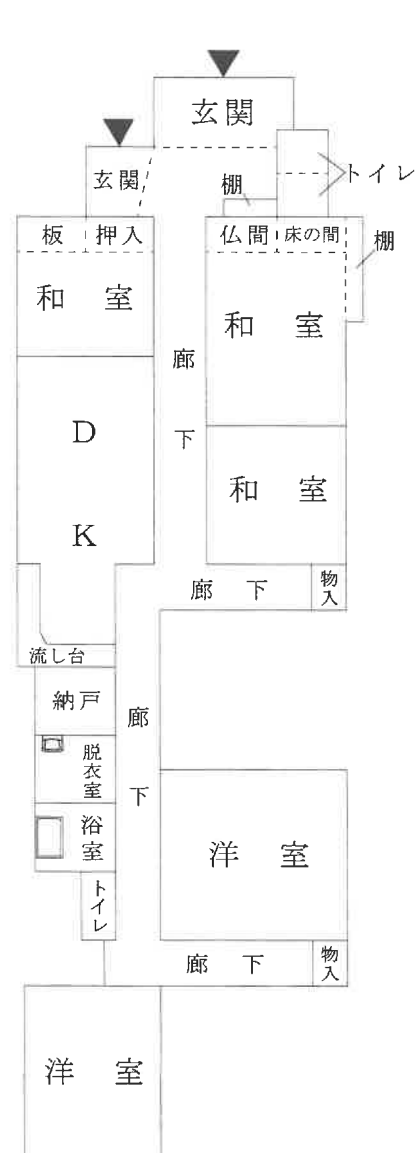
A3判をA4判(約70%)に縮小

地図整理番号：M04879

建物間取図

物件12

S = 1 / 2 0 0



評価人作成