

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 胎内市赤川字温川  
地 番 1318番  
地 目 宅地  
地 積 923.60平方メートル  
持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するDが占有している。同人ら所有の次の売却対象外の未登記建物が本件土地上に存在する。

(1) 未登記建物

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 約259.01平方メートル

(2) 未登記建物

種 類 作業所

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 約130.57平方メートル

---

---

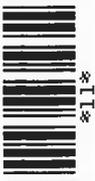
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 胎内市赤川字温川  
地 番 1318番  
地 目 宅地  
地 積 923.60平方メートル

持分2分の1





令和7年(ヌ)第29号  
令和7年10月23日受理  
令和7年12月10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 胎内市赤川字温川  
地 番 1318番  
地 目 宅地  
地 積 923.60平方メートル  
持分2分の1





目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	胎内市赤川字温川1318番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	259.01平方メートル(固定資産評価証明書記載のとおり)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成8年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡A) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
2	所 在	胎内市赤川字温川1318番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	床面積(概略)	130.57平方メートル(固定資産評価証明書記載のとおり)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者ら <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(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
<p>■ C (土地所有(共有)者)</p>	<p>1 本件土地と目的外建物1及び2は、私の父亡Aの所有で、相続により私と共に所有(共有)者となっているDは私の弟である。Bは私の祖父である。</p> <p>2 目的外建物1に居住しているのはEで、私の息子である。目的外建物2は車庫として使っているようである。</p> <p>3 目的外建物1は、平成8年頃に建てられたもので、目的外建物2は私が子供の頃から建っていて、目的外建物1を建てる時に改築したと記憶している。</p> <p>4 目的外建物1及び2が未登記であることは知らなかった。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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10月29日(水) 16:35-16:40	当庁	Cから事情聴取(電話)
7年10月30日(木) 14:45-14:50	物件所在地	状況確認(目的外建物1に「A」の表札あり)、写真撮影
7年10月30日(木) 14:57-15:05	胎内市役所税務課	固定資産評価証明書等申請(建物の図面は交付不可)
7年10月31日(金) 13:54-14:26	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請(目的外建物は未登記)
7年11月19日(水) 11:03-11:11	胎内市役所税務課	目的外建物の固定資産評価証明書申請
7年11月19日(水) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図 (概要)

S = 約1/500



○ → 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写真  
1



写真  
2



令和7年(ヌ)第29号  
令和7年11月19日 現地調査  
令和7年12月15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

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金1,370,000円

- ① 物件1の土地価格は、目的外建物1、2のための敷地利用権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。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 地番 地目 地積	胎内市赤川字温川 1318番 宅地 923.60㎡ 持分2分の1	

#### 特記事項

- ・対象となるのは土地の共有持分のみである。
- ・対象地上に下記の目的外建物1、2が存する。

##### 目的外建物1

家屋番号：無し（未登記）  
種類：居宅  
構造：木造瓦葺2階建  
建築面積：約170㎡（現地での概測による）  
床面積：259.01㎡（固定資産評価証明書記載）  
所有者：土地所有（共有）者  
建築時期：平成8年頃

##### 目的外建物2

家屋番号：無し（未登記）  
種類：作業所  
構造：木造セメント瓦葺2階建  
建築面積：約68㎡（現地での概測による）  
床面積：130.57㎡（固定資産評価証明書記載）  
所有者：土地所有（共有）者  
建築時期：不明

#### 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

位置・交通	JR羽越本線「中条」駅の北西方、道路距離約2,500mに位置する。	
付近の状況	胎内市郊外の既存の農家集落地域であり、主に1,000～2,000㎡程の規模の大きめな農家住宅、農地等が混在している。周辺を含め特に変動要素は見られず、今後も現状を維持しながらの推移が続くと予測される。	
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	非線引都市計画区域 指定無し 70% 200% なし 特になし
画地条件	西側及び南側が道路に接面する間口約35m、奥行約23mのほぼ整形の画地（地積測量図を参照）。敷地内は概ね平坦である。	
接面道路	西側が幅員約4mの市道（建築基準法第42条第1項第1号）に接面、南側が幅員約2.5mの公道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）に接面する角地。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外建物1、2の建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅、農家住宅、農地、空地等である。	
供給処理施設	上水道 有 都市ガス 有 下水道 有  現在下水道負担金が猶予されており、建物の新築等現況を変えるような場合は負担金がかかる可能性があるとのこと。（胎内市上下水道課）	
特記事項	隣接地の登記事項の概要  1318番1 宅地 11.45㎡ 所有者 北蒲原郡中条町 1318番2 宅地 35.05㎡ 所有者 北蒲原郡中条町	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 土地価格（全体として）

物件1の更地価格を下記の通り求めた。

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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	5,870	1.00	923.60	1.00	5,420,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、県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「胎内（県）-5」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.5/100 & \times 100/101 & \times 100/250 & \approx & 5,870\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地等の個別格差 方位±1

◇地域格差：街路条件、環境条件、行政的条件を考慮 +150%

イ 個別格差率：形状±0 規模±0 角地±0 方位±0

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率：特に不要と査定。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物の敷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 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
目的外 建物 1、2	5,420,000	0.10	場所的利益	540,000

### 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 (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	5,420,000	- 540,000	-	0.80	0.70	2,730,000
持分価格 (持分2分の1)						1,370,000

ウ 占有減価補正 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 共有持ち分のみ取引であることによる市場性の減退を考慮し、  
▲20%とした。

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：胎内（県）－5

所 在：胎内市西条字野添602番67外

価 格：14,900円/㎡

位 置：JR羽越本線「中条」駅の北西方約2,600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南西6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（対象地、基準地）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

# 位置図

3.3.2  
鴻の巣公園

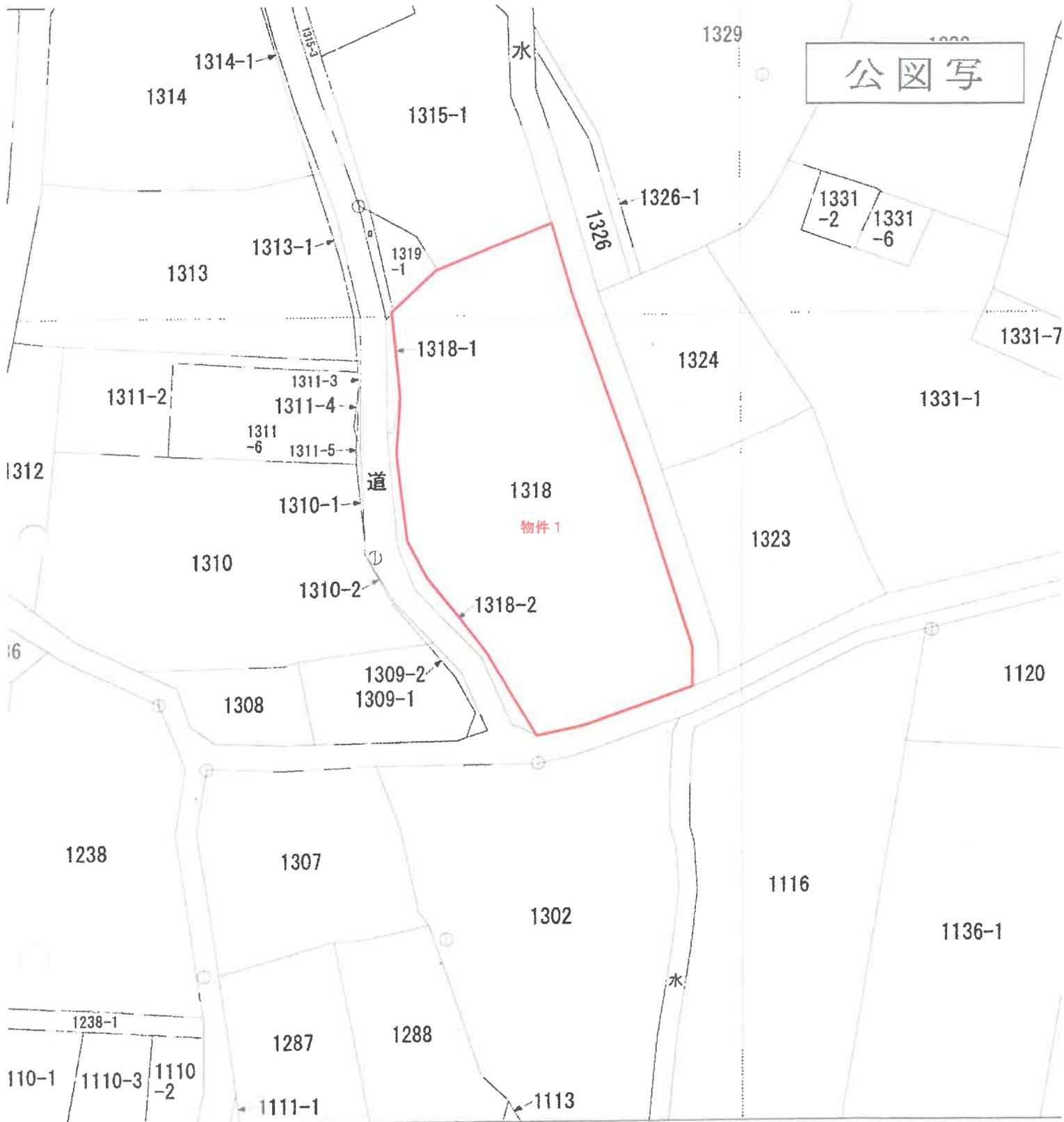
基準地

対象不動産

S = 1:10,000

胎内市役所「白図」





(座標値種別：図上測定)

土地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。

S=1:500



地番区域見出  
赤川

胎内市赤川字温川				地番	1318番
精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)
			種類	地籍図	

登記年月日：平成8年9月11日

公用

200204

前 1310 後 新同

土地積測所存在図

地番 1318-2

土地の所在 北澤町赤井字温川 11-3

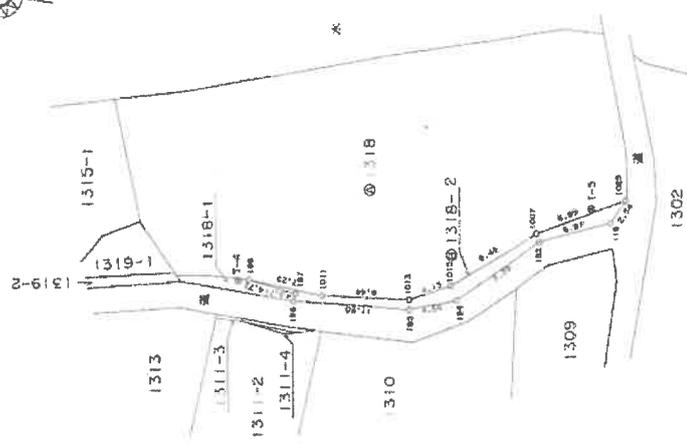
点積表

NO.	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	Y <sub>a+1}-Y<sub>a</sub></sub>	X <sub>a+1}-X<sub>a</sub></sub>	Y <sub>a+1}-Y<sub>a</sub>-1</sub>
1025	23396.968	78180.258	2.159	490078.044071	
110	23010.111	78177.959	-3.175	-1186579.308325	
182	22816.364	78175.003	-9.549	-2193741.850638	
184	22923.228	78169.390	-8.799	-1900860.236592	
195	24937.552	78166.784	-2.592	-594416.885184	
196	24939.650	78164.788	-0.236	-67884.243360	
197	27838.574	78164.438	1.237	28178.057516	
198	23851.289	78167.055	0.221	50594.852449	
1018	22938.024	78166.718	0.137	146097.04188	
1015	22927.645	78167.692	2.946	672320.883723	
1013	22824.010	78169.655	8.088	1854772.352892	
1007	27816.781	78170.780	10.803	2431445.616883	
			合計	70.104812	
			面積	35.0521060	
			地積	35.08	

地番	面積	地積
1318	59.022025	923.608345
1318-2		923.60

地番	面積
1318	923.608345
1318-2	31.8021060

測点名	横断線との位置	測点間の距離
T-5	0-00-00	34.39
1025	359-44-14	37.78
188	7-59-54	1.03
1011	21-19-25	8.25
1013	17-35-23	16.65
1015	12-37-21	20.46
1007	2-32-30	28.94



縮尺 1/500

申請人

作製者

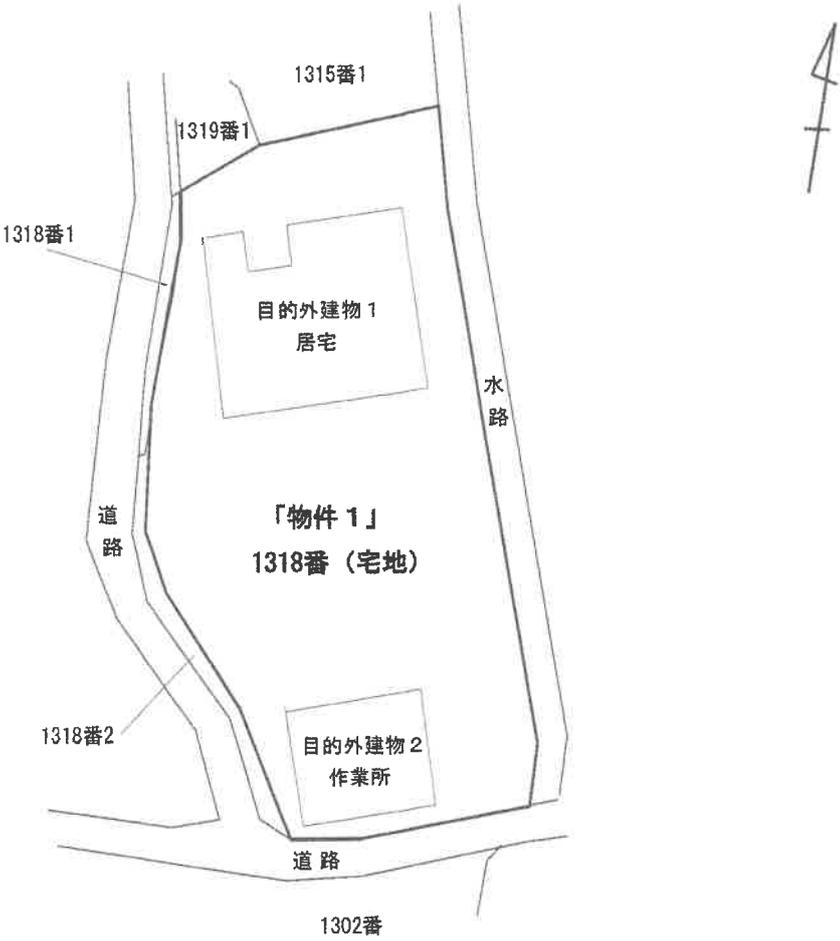
平成8年3月15日作製

平成8年9月11日登記

※A3からA4に縮小

土地建物位置関係図 (概要)

S = 約1/500



評価人作成