

## 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。
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。	





物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 五泉市泉町一丁目    |
|   | 地 | 番 | 3664番17     |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 53.53平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3664番17）の登記が存在する。

《 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 | 五泉市泉町一丁目    |
|   | 地 | 番 | 3664番17     |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 53.53平方メートル |





令和7年(ケ)第60号  
令和7年7月10日受理  
令和7年8月14日提出

# 現況調査報告書

(物件1)

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 五泉市泉町一丁目  
地 番 3664番17  
地 目 宅地  
地 積 53.53平方メートル



\*22\*



(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
■B (所有者の夫)	私は、所有者Aの夫であり、債務者有限会社ホテル平左エ門の代表取締役である。
	物件1の土地は更地である。貸し借りはない。

(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7月15日(火) 9:21-9:36	受命物件1所在地	概観調査、写真撮影、近隣居住者から聴取
7年7月15日(火) 9:43-10:32	五泉市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年7月15日(火) 10:56-12:21	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年7月22日(火) 14:23-14:50	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
7年8月8日(金) 8:42-8:46	受命物件1所在地	立入調査、写真撮影
<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 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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：令和元年11月20日

土地積測量図  
土地番 3664-17, 3664-39  
土地の所在 五泉市泉町一丁目

土地の所在 五泉市泉町一丁目

印は写真撮影位置、方向

求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
② 3664-39				
NO	193465.865	59218.543	-5.726	-1107785.542990
R38	193463.430	59218.314	5.099	986470.028570
R39	193462.903	59223.642	5.726	1107788.582578
R78	193465.246	59224.040	-5.099	-965479.289354
合計				-26.220195
合計面積				13.1100990
合計地積				13.11 m <sup>2</sup>

(物件1)

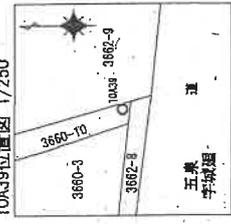
地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
① 3664-17				
NO	193463.430	59218.314	-6.338	-1226171.219340
R68	193452.714	59217.304	3.509	578926.573426
R90	193452.179	59221.823	6.338	1226099.904164
R39	193462.903	59223.642	-3.509	-672861.328627
合計				-107.068377
合計面積				53.531885
合計地積				53.53 m <sup>2</sup>

合計面積 66.6422865 m<sup>2</sup>

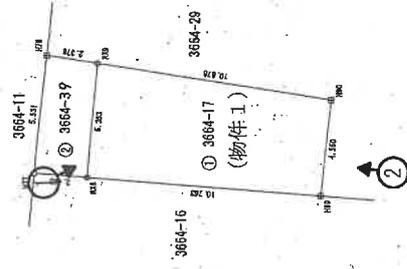
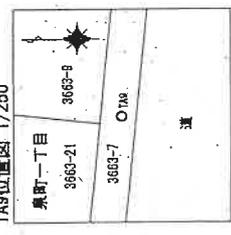
基本三角点等置標一覧表

測点名	X	Y	座標・標高の種別
10A39	193476.691	59196.031	測区多角点(空照標)
7A9	193467.731	59270.521	補助基準点(測量鉄)

10A39位置図 1/250



7A9位置図 1/250



- 凡例
- 基準点
  - 田 コンクリート杭
  - ⊗ 合成樹脂杭
  - ⊗ 測量鉄
  - 木杭, 印, 無標点

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	横須
測量年月日	平成 31年 2月 22日

作成者

令和元年 11月 18日 (作成)

嘱託者

縮尺 1/250

写真 1



写真 2



令和7年（ケ）第60号  
令和7年8月8日 現地調査  
令和7年9月5日 評価  
(物件1)

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
本間 正一郎

## 第1. 評価額

価 格
金 6 7 0 , 0 0 0 円

## 第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	五泉市泉町一丁目	
	地 番	3 6 6 4 番 1 7	
	地 目	宅地	
	地 積	5 3 . 5 3 平方メートル	

#### 第4. 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	<p>最寄駅JR磐越西線「北五泉」駅の南東約600m（道路距離）に位置する。</p> <p>最寄バス停五泉市ふれあいバス「本町三丁目」の西約400m（道路距離）に位置する。</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、旧五泉市中心部に位置する、県道沿いに戸建住宅が多くみられる地域である。</p>	
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）	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制</p>	<p>非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% —— ——</p>
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1は、北側が幅員約10.4m（片側歩道あり）～14m（両側歩道あり）の舗装県道に等高接面する、間口約5.3m、奥行約10.8m、規模約55㎡の概ね長方形、平坦な中間画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>北側が幅員約10.4m（片側歩道あり）～14m（両側歩道あり）の舗装県道白根安田線（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1は調査日現在更地である。</p> <p>隣地は西側が戸建住宅の敷地、他は更地である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>	
特記事項	<p>・本土地上には下記建物の登記記録があるが、現存しない。</p> <p>所在 五泉市泉町一丁目3664番地17</p> <p>家屋番号 3664番17</p> <p>種類 料理店</p> <p>構造 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <p>床面積 1階 55.87平方メートル 2階 46.64平方メートル</p> <p>※所有者は土地所有者と同じ</p>	

## 第5. 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 物件1 (土地)

物件1について、更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	25,600	0.7	53.53	960,000

#### ア 標準画地価格 (公示等価格からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

#### 地価公示 五泉-1

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
24,400円/㎡	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	≒ 25,600円/㎡

◇時点修正：公示等価格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：なし

◇地域格差：街路条件 - 5%

#### イ 個別格差 規模が小さく用途が限定されること -30%

#### ウ 地 積：登記面積を採用

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	960,000	1.0	1.0	0.7	670,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 競売市場修正：第2評価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

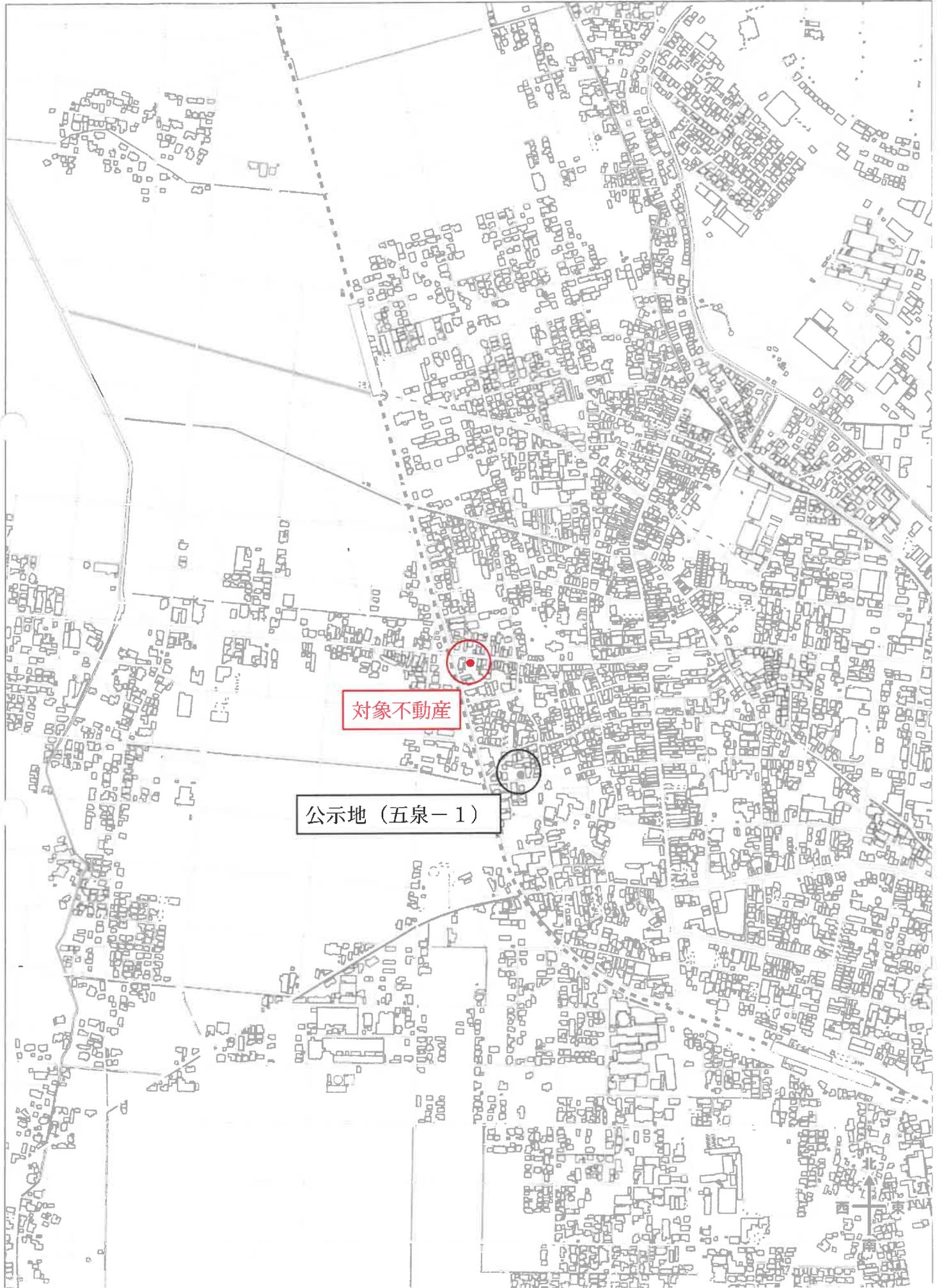
### 1 公示価格（五泉－1）

所 在	五泉市錦町3928番4 (錦町4-4)
価 格	24,400円/㎡
位 置	JR磐越西線「五泉」駅の北西方、道路距離約1.1km に位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	171㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南側5m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、中小工場等が混在する既成住宅地域

## 第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図

以 上



対象不動産

公示地 (五泉-1)

イ 3669-1    ハ 3664-40    ホ 3666-4    ニ 3664-13  
 ロ 3664-37    ヒ 3676-9    ヘ 3664-46    ノ 3667-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 泉町1丁目

請求部	所在	五泉市泉町一丁目		地番	3664番17	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(新潟地方務局新津支局管轄)

令和7年6月2日

新潟地方務局

地図整理番号：M23467

登記官



土地積測量図

地番 3664-17, 3664-39  
土地の所在 五泉市泉町一丁目

求積表

地番	② 3664-39	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)
NO					
H7	193465.865	59218.513	-5.726	-1107565.542940	
RX8	193463.530	59218.314	5.099	986470.029570	
RX9	193462.903	59223.642	-5.726	1107788.592578	
H78	193465.246	59224.040	-5.099	-986479.289354	
			合計	-26.220196	
			合計面積	13.110980	
			地積	13.11 m <sup>2</sup>	

地番	① 3664-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)
NO					
RX8	193463.430	59218.314	-6.338	-1226171.219340	
H89	193452.714	59217.304	3.509	678825.673426	
H90	193452.178	59221.823	6.338	1226699.904154	
RX9	193462.903	59223.642	-3.509	-678861.324627	
			合計	-107.065377	
			合計面積	53.934186	
			地積	53.93 m <sup>2</sup>	

総合計面積 65.6442866 m<sup>2</sup>

基本三角点等座標一覧表

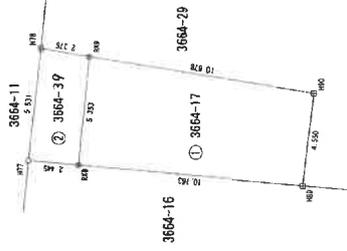
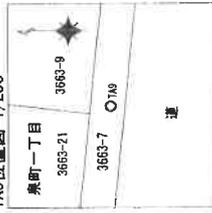
測点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
10A39	193476.691		59186.031		四角多角点(金属標)
TA9	193467.731		59270.521		補助基準点(測量鉄)

世界測地系 第9系 (測地成果2011)

10A39位置図 1/250



TA9位置図 1/250



凡例

○	基準点
田	コンクリート杭
☒	合成樹脂杭
⊗	測量鉄
○	木杭, 印, 無標点

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	四角
測量年月日	平成31年2月22日

作成者

縮尺 1/250

元作 11月18日作成

囑託者

縮尺 1/250