

## 期間入札の公告

令和 8年 4月13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 8年 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6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 8年 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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   | 五泉市石曾根字神明前                       |
|   | 地 番   | 8070番88                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 230.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 五泉市石曾根字神明前8070番地88               |
|   | 家屋 番号 | 8070番88                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.34平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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, 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   | 五泉市石曾根字神明前                       |
|   | 地 番   | 8070番88                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 230.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 五泉市石曾根字神明前8070番地88               |
|   | 家屋 番号 | 8070番88                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.34平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |





令和7年(又)第34号  
令和7年12月8日受理  
令和7年12月25日提出

# 現況調査報告書

## (物件1、2)

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   | 五泉市石曾根字神明前                       |
|   | 地 番   | 8070番88                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 230.45平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 五泉市石曾根字神明前8070番地88               |
|   | 家屋 番号 | 8070番88                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.34平方メートル<br>2階 57.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	建築廃材等が残置している。														
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	家財(仏壇、仏具、位牌、遺影を含む)が残置している。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)	投函されていた手紙（告知書）を見て電話した。 物件2の建物は今も使っている。 日本語の分かる友達に頼んでまた連絡する。

(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12月9日(火) 8:22-8:31	受命物件1、2所在地	概観調査、写真撮影、告知書投函
7年12月9日(火) 9:03-9:13	五泉市役所税務課	課税台帳取得
7年12月9日(火) 9:32-9:45	五泉市役所村松支所税務係	家屋見取図取得
7年12月9日(火) 10:15-10:39	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・各階平面図の請求及び受領
7年12月11日(木) 11:42-11:47	受命物件1、2所在地	外観調査、計測、写真撮影
7年12月19日(金) 9:28-9:56	受命物件1、2所在地	立入調査(B立会)、写真撮影
7年12月22日(月) 16:35-16:52	当庁	Aから電話聴取
(特記事項) ■ 令和7年12月19日 目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち合わせて建物内に立ち入った。 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+60898.764 (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。

地番区域見出し  
石曽根

請求部	所在	五泉市石曽根字神明前				地番	8070番88			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成8年1月			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方法務局新津支局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年12月1日

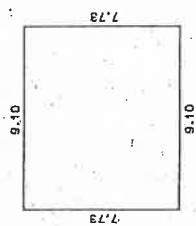
606

各階平面図 建築物図面

家屋番号 6070-88

建築物の所在 中瀬原郡村松町大字石曾根字神明前8070番地88  
五泉市

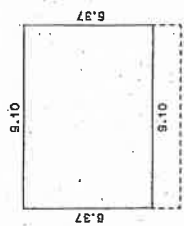
1階



求積表

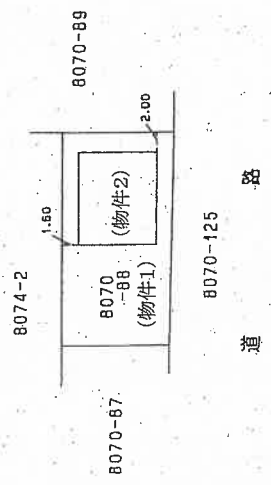
1) 9.10 x 7.73 = 70.3430  
床面積 70.34 m<sup>2</sup>

2階



求積表

1) 9.10 x 6.37 = 57.9670  
床面積 57.96 m<sup>2</sup>



作製者

9年11月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

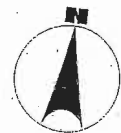
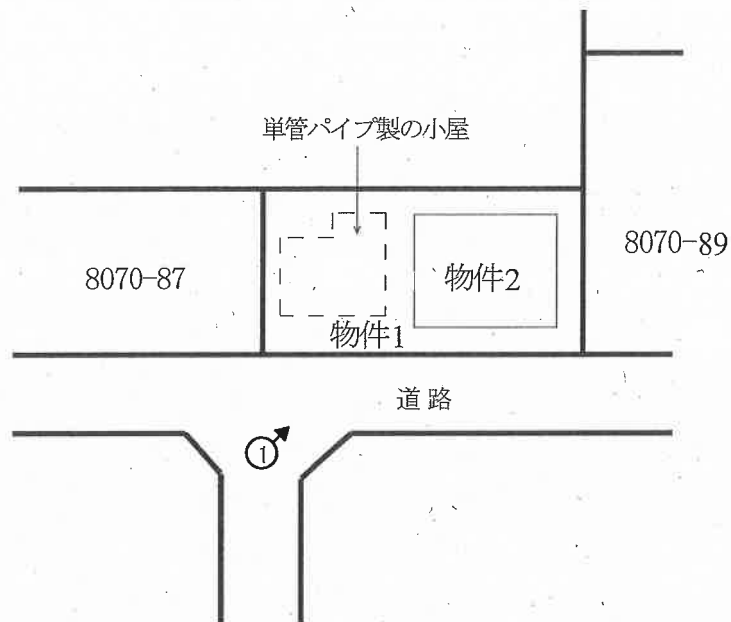
縮尺 1/500

新潟地方建設局新津支店備付図面写し

新潟県土地家屋調査士会

402605 昭和・平成9年12月 / 日登記

# 土地建物位置関係図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{500}$

➡印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]  
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(又)第34号

令和7年12月19日 現地調査

令和7年12月24日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

## 第1.評価額

一 括 価 格	
金2,440,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金930,000円
2 (建物)	金1,510,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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。  
従って、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取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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市石曾根字神明前 8070番88 宅地 230.45㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	五泉市石曾根字神明前8070番地88 8070番88 居宅 木造スレート葺2階建 1階 70.34㎡、2階 57.96㎡	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

#### 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	物件は、JR磐越西線「五泉」駅から南方へ道路距離約4.9kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、旧村松町の市街地東部の整然として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路は、巾員5～6m舗装が標準で、国道290号線には約350mで接続する。日用品店舗・小学校には徒歩5分内で、生活利便施設への接近性は比較的良い。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおりに推移するものと思われる。	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1の土地は、南側が巾員5m舗装道路に等高に接面する間口約21m・奥行約11mの長方形地である。	
接面道路	南側道路は市道(北分譲地7号線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2の建物の敷地に利用されている。周囲とはほぼ等高で、目的外建物はない。土地建物位置関係図のとおり、単管パイプ製の小屋があり、瓦や建築廃材等の残置物がある。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	特にない。	

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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年11月25日新築 約28年 0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング クロス等 クロス、化粧合板等 フローリング、畳等 特にない。 特にない。
床面積(現況)	1階 70.34㎡、2階 57.96㎡、延床面積128.30㎡ (現況はほぼ登記のとおり)	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 5LDK(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等	
保守管理の状態	経過年数に伴う減価が認められる。ほかに外壁の一部にはがれが見られ、玄関ホールの床の痛みが大きく、1階和室の畳の汚れが目立つ状況である。日用品等が雑然と置かれており、維持管理はやや劣る状態である。	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	特にない。	

## 第5.評価額算出の過程

### 1.基礎となる価格

#### (1)建付地価格(物件1)

物件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。

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
1	16,700	1.00	230.45	0.90	3,460,000

#### 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、公示価格(又は県地価調査標準価格)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:五泉-4 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 17,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.3/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & \doteq & 16,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近条件や環境条件が優ることを考慮。+5%

イ.個別格差:特になし。

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

## (2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了し、維持管理もやや劣り市場性が劣ることから現価率を3%と査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	128.30	0.03	640,000

## 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

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,460,000	100	0.55	法定地上権	1,900,000

## ②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減 価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,460,000	-1,900,000	—	0.85	0.70	—	930,000
2	640,000	+1,900,000	—	0.85	0.70	—	1,510,000
一括価格(合計)							2,440,000

ウ.占有減価修正:必要ない。

エ.市場性修正:残置物が多くあり、市場性が劣ることを考慮。-15%。

オ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

## 第6. 参考価格資料

### ・公示地価格

公示地番号: 五泉-4

所 在: 五泉市石曾根字本村7939番58

住居表示: —

価 格: 17,800円/㎡

位 置: JR磐越西線「五泉」駅から道路距離約6.2km。

価 格 時 点: 令和7年1月1日

地 積: 205㎡

供給処理施設: 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路: 南西側が巾員6mの舗装市道に接面。

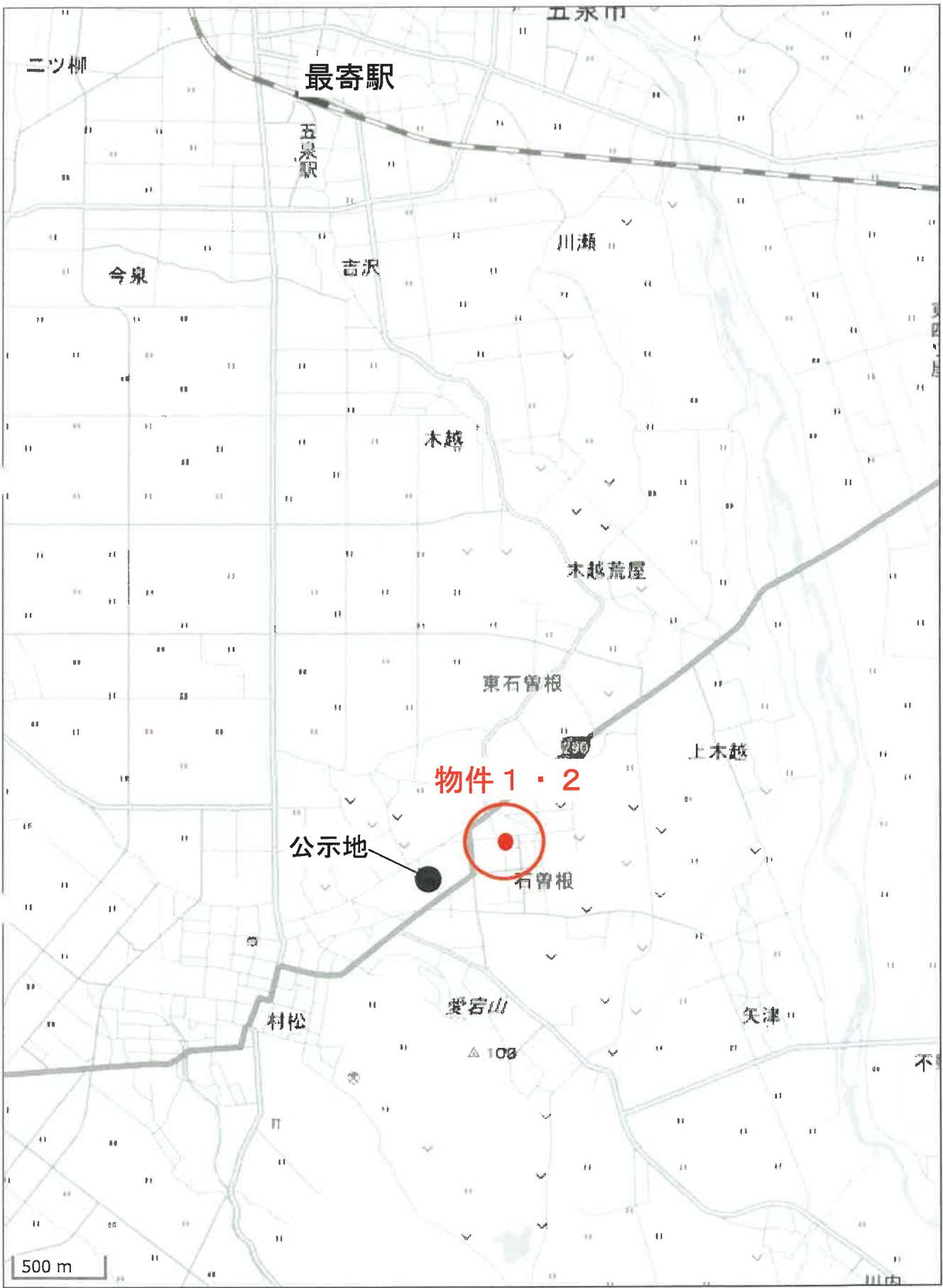
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要: 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

— 以 上 —



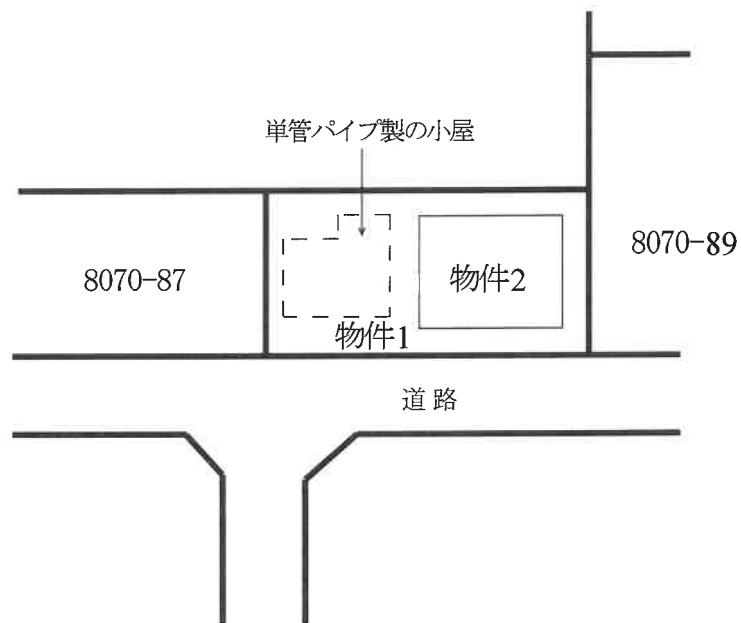
# 位置図



# 公 圖 寫



# 土地建物位置関係図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{500}$

606

各階平面図

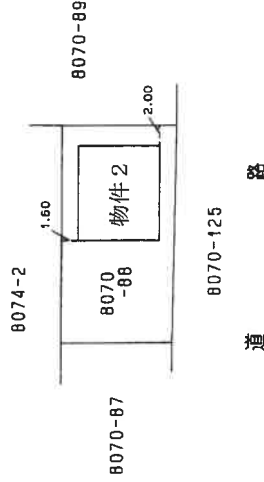
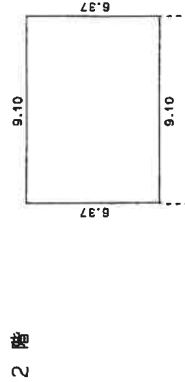
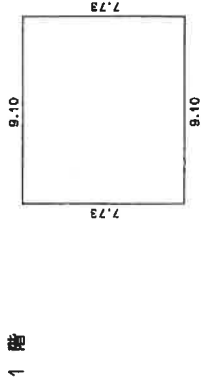
建物図面

家屋番号 8070-88

建物の所在 中蒲原郡村松町大字石曾根字神明前8070番地88

五泉市

物件2



作製者

年11月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

402605

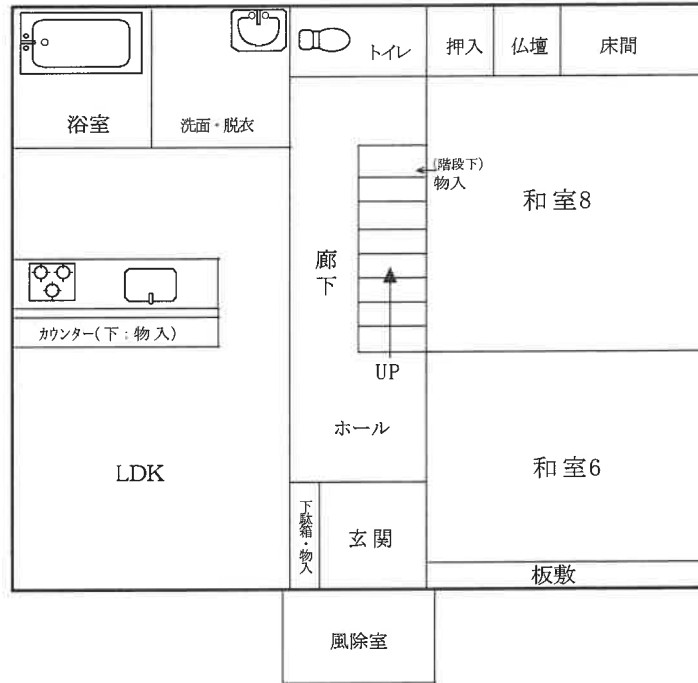
昭和・平成 〇年〇月〇日登記

縮尺 1/500

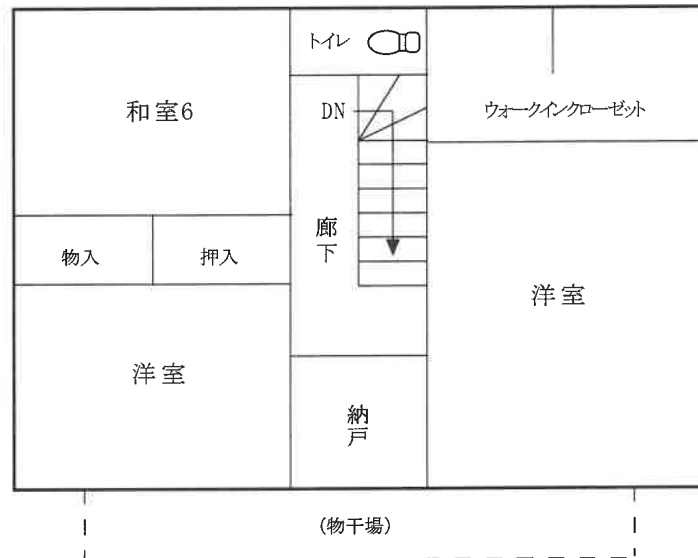
# 間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]