

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日
新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 6月15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 .五泉市太田一丁目
地 番 367番7
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1

2 所 在 五泉市太田一丁目
地 番 367番19
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1



- 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 五泉市太田一丁目
地 番 367番7
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 五泉市太田一丁目
地 番 367番19
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1





令和7年(ヌ)第39号
令和8年1月21日受理
令和8年3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 五泉市太田一丁目
地 番 367番7
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1

2 所 在 五泉市太田一丁目
地 番 367番19
地 目 宅地
地 積 43.43平方メートル

持分2分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 五泉市太田一丁目367番地18、367番地7、367番地19

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.06平方メートル
2階 24.79平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太田一丁目367番18の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル



物 件 目 録

持分2分の1



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	五泉市太田1丁目367番地7、367番地19
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・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約56平方メートル 2階 約37平方メートル
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"/> 昭和60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	上記建物の間取等を調査したところ、Bが提出した設計図及び五泉市役所税務課に備え付けられている家屋平面図と符合した。 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■B (所有(共有)者)</p>	<p>1 本件(目的外)建物は、昭和60年に前に住んでいた家を壊して建て替えたもので、今は私が一人で住んでいる。共有者のCは私の妹である。</p> <p>2 本件建物は、親戚の大工に建ててもらった。住宅ローンは組まず、現金で2回に分けて支払ったと思う。金額は千何百万円くらいだった記憶である。</p> <p>3 私はずっと県外で仕事をしていて、定期的に仕送りをしていたので、上記建物の代金にも充てられていたかもしれないが、Aがやり繰りしていたことなのではっきりとは分からない。</p> <p>4 本件建物の設計図は探して見つけたものの、他に領収書等もあったと思うが、それらは見つけられなかった。</p> <p>5 建て替える前の建物は、市営住宅を払い下げてもらったと聞いている。</p> <p>6 物件2の南西角に立っている電柱について、使用料を年額でもらっていると思うが金額は覚えていない。</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
8年1月28日(水) 9:18-9:29	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
8年1月28日(水) 9:53-10:23	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
8年1月28日(水) 10:31-10:40	物件所在地	居住確認(不在、表札なし、「6-1」の住所プレートあり)、照会書投函、外観写真撮影
8年2月2日(月) 13:35-13:41	当庁	Bから事情聴取等(電話)
8年2月12日(木) 10:00-10:47	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年3月4日(水) 10:24-10:29	新潟地方法務局	物件3所在の土地(地番:367番18)の現在事項証明書申請
8年3月5日(木) 11:20-11:41	新潟地方法務局新津支局	物件3及び土地(地番:367番18)閉鎖登記簿謄本申請

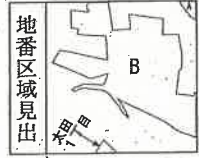
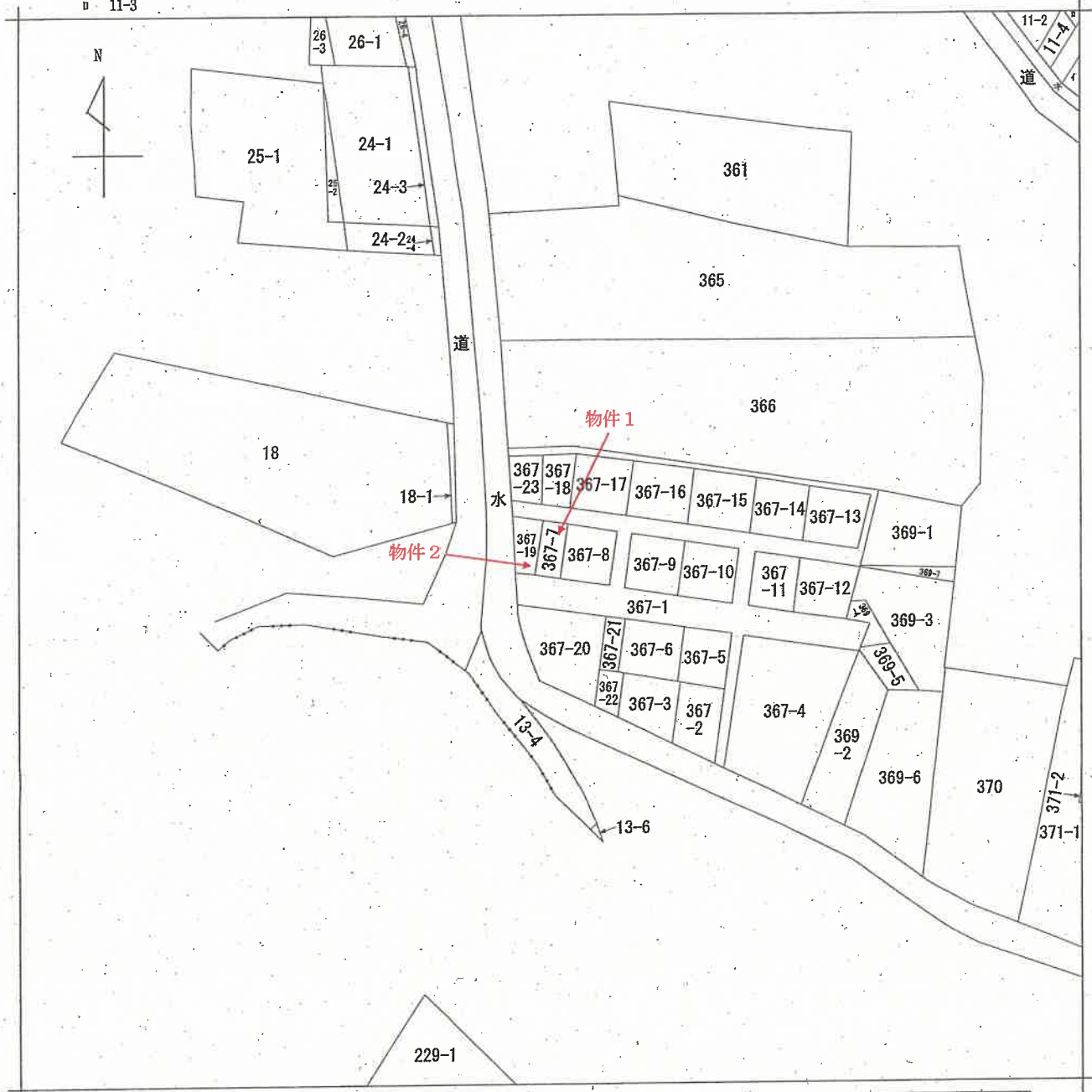
(特記事項)

- 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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

10
11-3

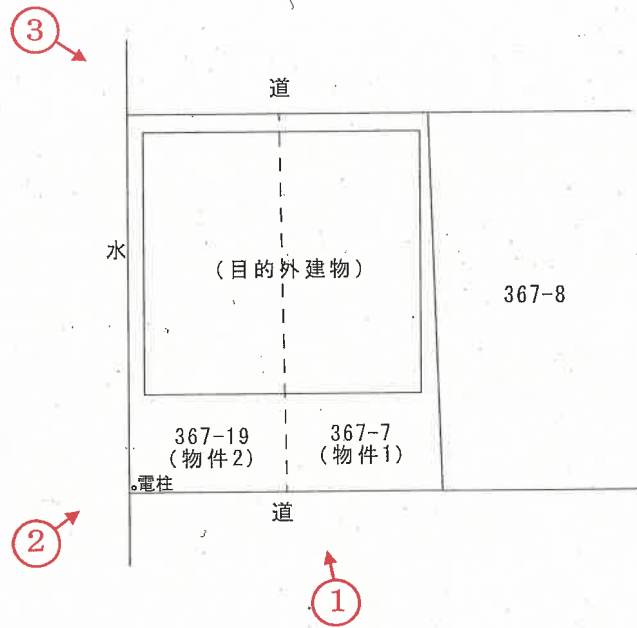


A 太田1丁目
B 太田1丁目

請求部分	所在	五泉市太田一丁目			地番	367番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治23年11月			備付年月日 (原図)		補記事項			

土地建物位置関係図（概略）

S=1/200



○→ 印は写真撮影位置、方向

(評価人作成)

写真
1



写真
2



写真

3



令和7年（又）第39号
令和8年2月12日 現地調査
令和8年3月25日 評価

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

一 括 価 格	
金 2 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	—

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は未登記目的外建物のための敷地利用権等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 地 番 地 目 地 積	五泉市太田一丁目 3 6 7 番 7 宅地 4 3 . 4 3 平方メートル (持分2分の1)	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市太田一丁目 3 6 7 番 1 9 宅地 4 3 . 4 3 平方メートル (持分2分の1)	
3	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 五泉市太田一丁目3 6 7 番地1 8、 3 6 7 番地7、3 6 7 番地1 9 木造瓦葺2階建 1階 8 4 . 0 6 平方メートル 2階 2 4 . 7 9 平方メートル (専有部分の建物の表示) 太田一丁目3 6 7 番地1 8 の 3 居宅 木造瓦葺平家建 1 6 . 5 2 平方メートル (持分2分の1)	現存しない。

特記事項

物件1、2上に下記未登記目的外建物がある。

所 在：五泉市太田一丁目367番地7、367番地19

種 類：居宅

構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 約56平方メートル

2階 約37平方メートル

(昭和60年月日不詳新築(公課証明書記載))

所有者(共有者)は土地と同一

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	<p>最寄駅JR磐越西線「五泉」駅の北東約800m（道路距離）に位置する。</p> <p>最寄バス停新潟交通観光バス「吉沢」の北東約350m（道路距離）に位置する。</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、五泉市中心部に近い中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域で、周辺には大型ショッピングセンター、小学校も立地しており生活利便性は比較的高い。</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、2は一体で、南側が幅員約4.5mの舗装市道に、北側が幅員約1.8mの未舗装道路に、西側が幅員約2mの水路を介して幅員約4.5m～6.3mの舗装市道に接面する、南側間口約8.7m、奥行約10.5m、規模約90㎡の略長方形、平坦な画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>南側が幅員約4.5mの舗装市道に、西側が幅員約2mの水路を介して幅員約4.5m～6.3mの舗装市道に接面する（いずれも建築基準法第42条1項1号に該当）。なお、北側未舗装道路（五泉市所有）は建築基準法の道路ではない。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>・物件1、2は一体で、未登記目的外建物の敷地として利用されている。</p> <p>東側隣地は戸建住宅の敷地である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>	
特記事項	<p>・物件2の南西端付近に電柱がある。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

本建物は現存しない。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2について、土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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ≐ オ
1	20,000	1.00	43.43	870,000
2	20,000	1.00	43.43	870,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

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。

地価調査 五泉（県）－2

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$20,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \cong 20,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価調査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 - 1%、環境条件 + 3% 計+ 2%

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

② 物件3（建物）

現存しない。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格から敷地利用権等価格を控除し、さら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。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	870,000	0.10	敷地占有利益	90,000
2	870,000	0.10	敷地占有利益	90,000

イ、敷地利用権等割合：未登記目的外建物のための敷地利用権等について、法定地上権は成立しないが、建物収去の困難性に鑑み、10%の敷地占有利益を認定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	共有 持分	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	870,000	-90,000	1/2	0.5	0.7	140,000
2	870,000	-90,000	1/2	0.5	0.7	140,000
一括価格 (合計)						280,000

エ 市場性修正：共有持分の売却であり市場性が劣ること △50%

オ 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

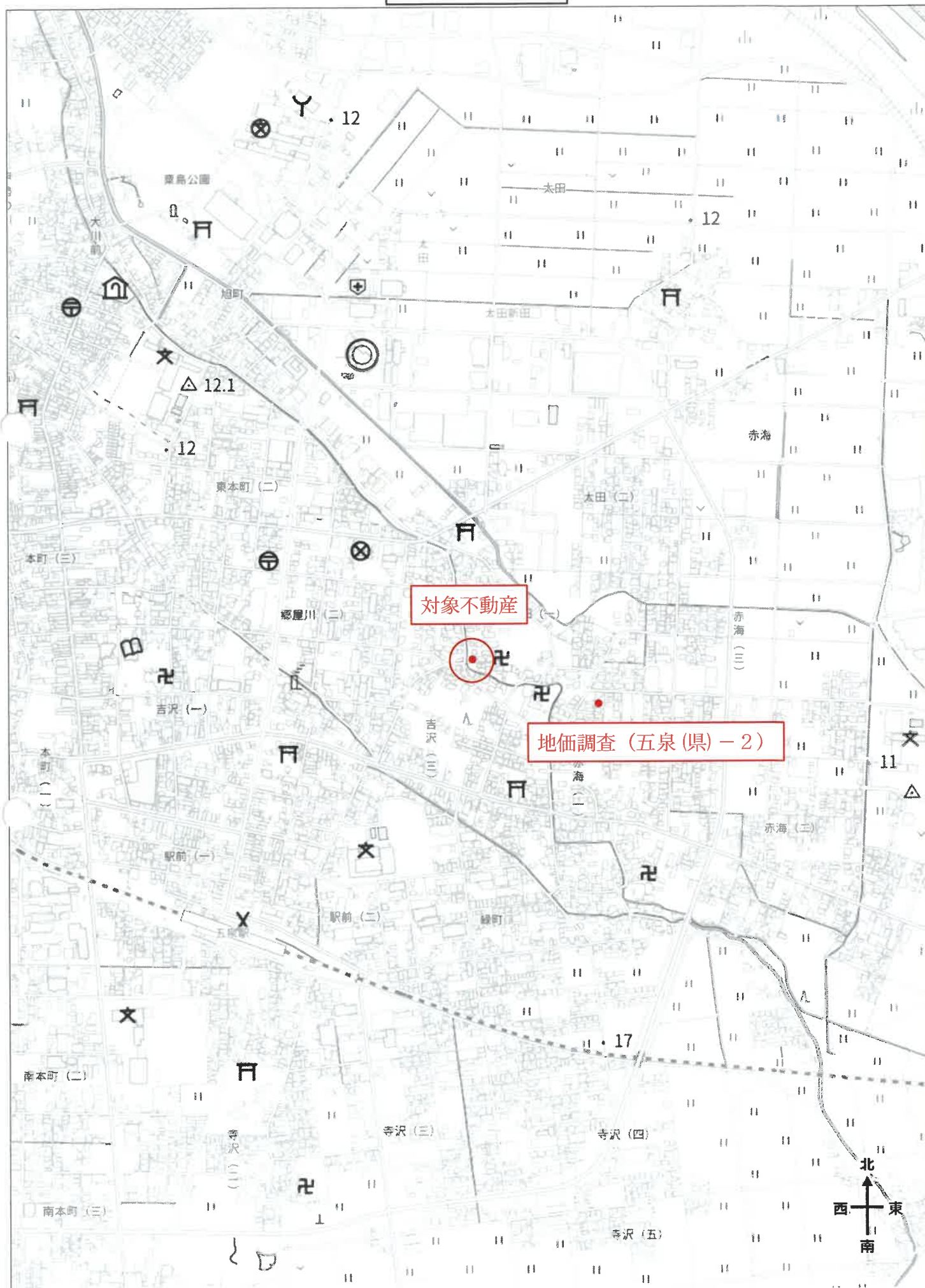
1 地価調査価格（五泉（県）－2）

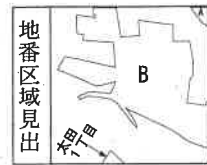
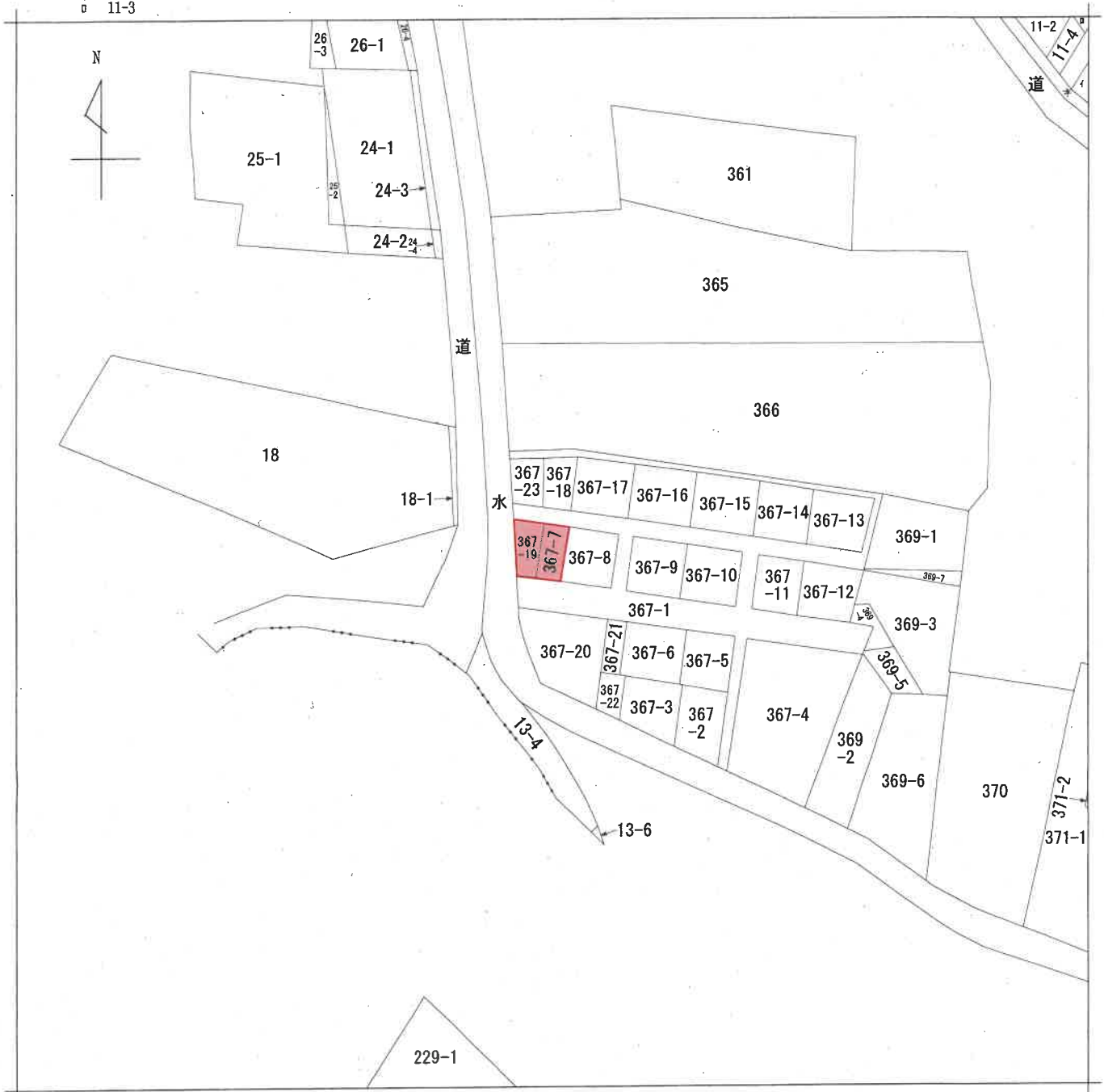
所 在	五泉市赤海1丁目448番2 「赤海1-7-16」
価 格	20,400円/㎡
位 置	JR磐越西線「五泉」駅の北東方、道路距離約1.3km に位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	206㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東側4m市道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要	中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 土地建物位置関係図（概略）

以 上





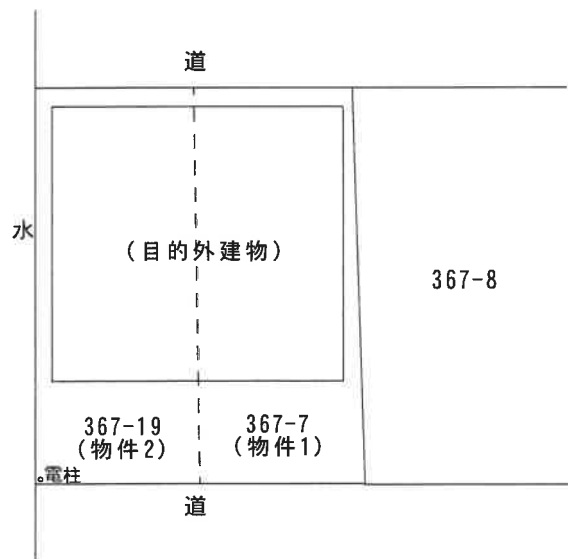
A 太田1丁目
B 太田1丁目

請求部	所在	五泉市太田一丁目			地番	367番7			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治23年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1/200



(評価人作成)