

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。
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。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1002番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 273.54平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1003番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 293平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1004番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 112平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物件明細書

令和 8年 5月 7日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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 五泉市寺沢四丁目
地 番 1002番7
地 目 宅地
地 積 273.54平方メートル

2 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 1003番1
地 目 雑種地
地 積 293平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 1004番3
地 目 雑種地
地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 宅地





令和7年(ケ)第126号
令和7年12月17日受理
令和8年1月20日提出

現況調査報告書

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 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1002番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 273.54平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1003番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 293平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 1004番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 112平方メートル |



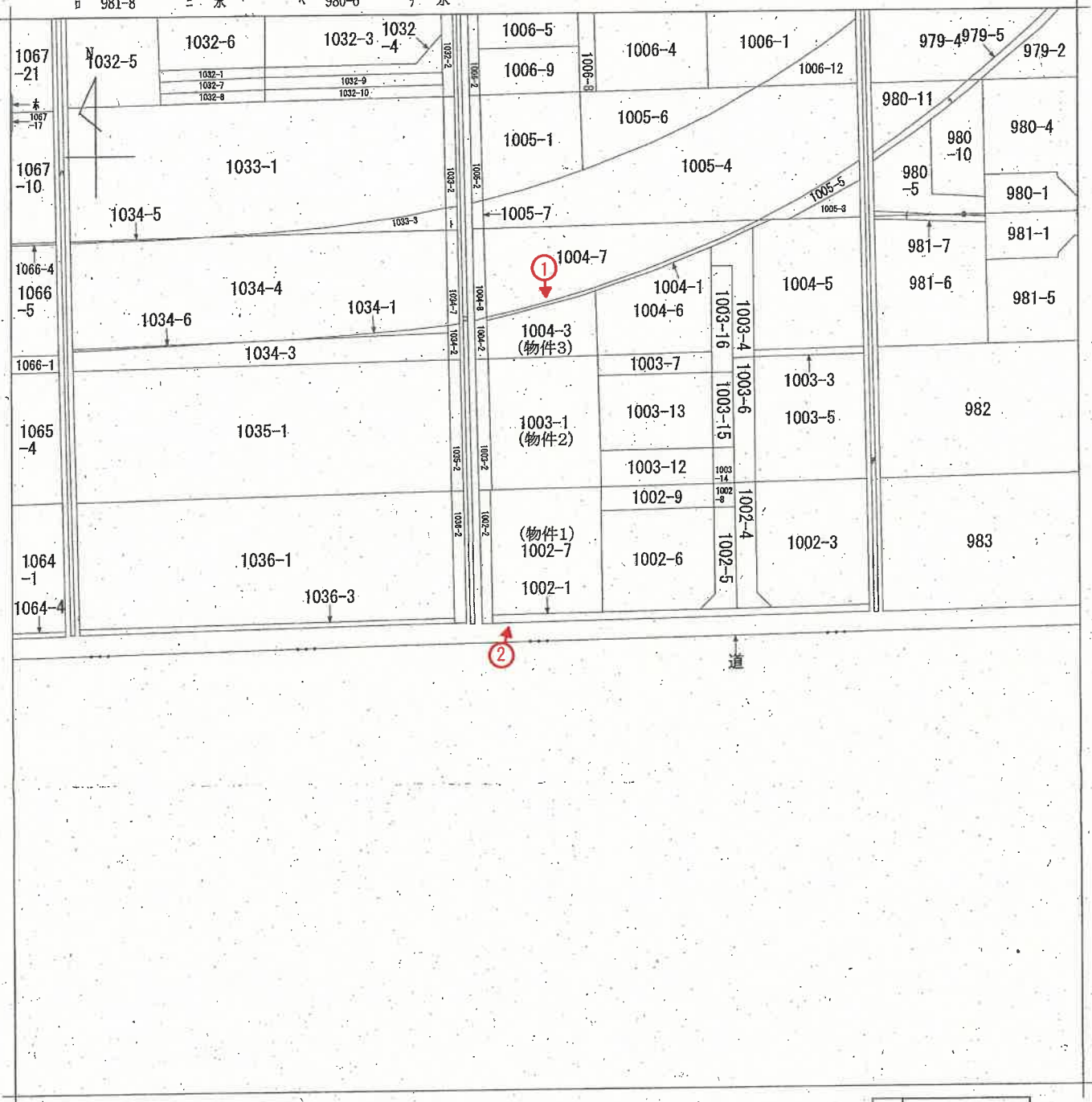
占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西端の一部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 五泉市	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 防災行政無線屋外拡声子局敷地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■五泉市(占有者))の陳述/■提示文書(防災行政無線屋外拡声子局敷地貸付契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年12月1日
	期間	令和3年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金1,500円 (毎年4月末日限り 前年度分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

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18日(木) 7:52-8:01	受命物件所在地	概観調査(駐車車両なし)、写真撮影
7年12月18日(木) 8:59-9:10	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19日(金) 8:30-8:36	Aの住所地付近	訪問(居所に尋ね当たらず)、近隣居住者から聴取
7年12月19日(金) 8:42-8:50	受命物件所在地	外観調査(駐車車両1台あり)、計測、写真撮影
8年1月5日(月) 15:27-15:31	当庁	五泉市役所に電話照会
8年1月6日(火) :-	当庁	五泉市役所総務課防災係に占有関係等照会書を送付
8年1月6日(火) :-	当庁	Aに占有関係等照会書を送付(回答なし)
8年1月16日(金) 8:01-8:04	受命物件所在地	外観調査(駐車車両なし)
<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

イ 980-7 ハ 水 ホ 1067-22 ト 1033-4
 ロ 981-8 ニ 水 ヘ 980-6 テ 水



○➔ 印は写真撮影位置、方向

地番 区域見出	寺沢4丁目

請求部	所在	五泉市寺沢四丁目			地番	1002番7		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	備付年月日(原図)			補記事項				

新潟地方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28年6月6日

121期/002-7 3-6-6
 地番 1002-3, -4, -5
 /002-7 -6, -7
 土地の所在 五泉市寺沢4丁目

地積測量図

三斜求積表

地番	④	1002-3	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	21.94	10.97	240.6818					
2	22.11	2.99	66.1089					
3	22.11	10.72	237.0192					
			543.8099					
			271.90495					
			271					m ²

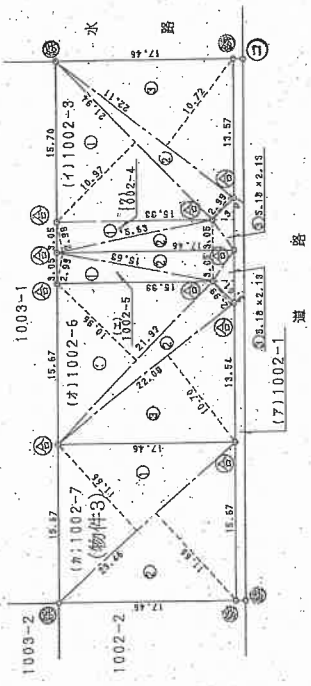
地番	⑥	1002-4	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	15.63	2.99	46.7337					
2	17.46	3.05	53.2530					
3	5.18	2.13	11.0334					
			111.0201					
			55.51005					
			55					m ²

地番	⑤	1002-5	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	15.63	2.99	46.7337					
2	17.46	3.05	53.2530					
3	5.18	2.13	11.0334					
			111.0201					
			55.51005					
			55					m ²

地番	④	1002-6	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	21.92	10.96	240.2452					
2	22.09	2.99	66.0491					
3	22.09	10.70	236.3630					
			542.6573					
			271.32865					
			271					m ²

地番	⑥	1002-7	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	23.46	11.66	273.5436					
2	23.46	11.66	273.5436					
			547.0872					
			273.54360					
			273					m ²

地番	⑦	1002-1	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
1	979.1286		927.79630					
			51.93230					
			51					m ²



作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成28年5月30日作成

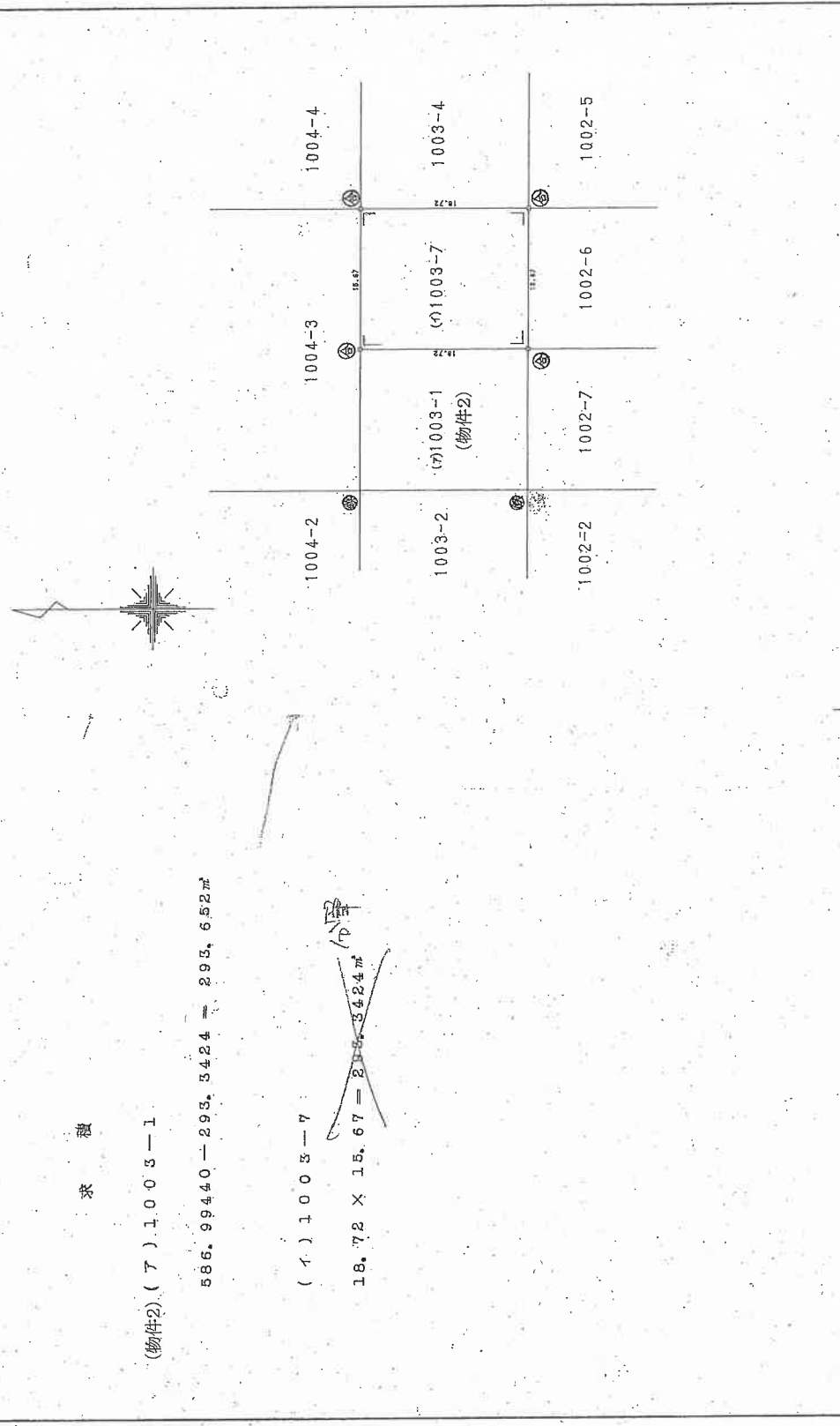
453943

登記年月日：平成3年10月7日

128

地積測量図 3-10-7

地番	10037 1003-7
土地の所在	五箇市野良4丁目



⑤右杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合板樹膠杭 ⑨野杵

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成5年9月27日(作製)

新潟県土地家屋調査士会 453950

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3年10月9日

136

地積測量図 3-10-9

地番 1004-3-1004-6
 土地の所在 五泉市寺沢4丁目

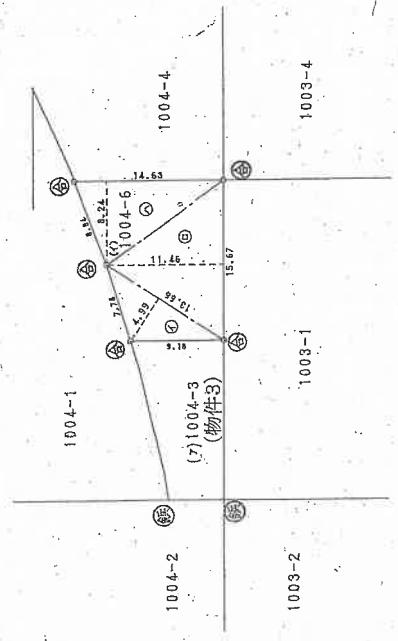


三斜求積表

地番 (7) 1004-6	底辺	高さ	積
イ	13.66	4.99	68.1634
ロ	15.87	11.45	179.5782
ハ	14.63	8.24	120.8512
		積面積	368.2928
		地積	184.14640

地番 (7) 1004-3	底辺	高さ	積
イ	296.15625		184.14640
		地積	112.000

(物件3)



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨電柱

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成3年9月27日作製

新潟県土地家屋調査士会 453958

新潟地方支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

請求番号：2-4



写真 1



写真 2

令和 7年(ケ)第126号
令和 8年 1月19日 現地調査
令和 8年 1月26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

一 括 価 格	
金9,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,950,000円
物件2（土地）	金4,230,000円
物件3（土地）	金1,620,000円

- 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。

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	五泉市寺沢四丁目 1002番7 宅地 273.54㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	五泉市寺沢四丁目 1003番1 雑種地 293㎡	宅地
3	所在地 地番 地目 地積	五泉市寺沢四丁目 1004番3 雑種地 112㎡	宅地
特記事項			
特に無し			

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1～3）

位置・交通	JR磐越西線「五泉」駅の南東方、道路距離約1,200m、バス停「南本町三丁目」の東方、道路距離約1,000mに位置する。	
付近の状況	五泉市中心部の南東方に位置する住宅地域で、周囲には小規模開発された一般住宅地が多く見られるほか、店舗、アパート、農地等も混在する。令和6年12月に県道東南環状線の寺沢4丁目～赤海1丁目の区間が開通し、利便性が向上した。	
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	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 無し 特に無し
画地条件	3筆一体として北側、西側、南側が接道する間口約15.5m、奥行き約46mのほぼ長方形の画地である。3筆計678.54㎡（登記簿記載面積）。地表はアスファルト舗装、地勢はほぼ平坦である。	
接面道路	北側が幅員約17mの県道（新潟・五泉・間瀬線：建築基準法第42条第1項第1号道路）、西側が幅員約6.6mの市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）、南側が幅員約5.3mの市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面する三方路地。対象地は北側県道より約0.5m低く、現状では車両で直接行き来が出来ない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・3筆一体として所有者が駐車場として使用している。 ・物件3の北西角に防災行政無線屋外拡声子局の設備が設置されている。（契約内容の詳細は現況調査報告書を参照） ・隣地は一般住宅、店舗の敷地及び空地となっている。 	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	前面道路に配管有 同上 同上 新たに下水の引込を行う場合は受益者負担金が必要となる。（五泉市上下水道局）

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の登記簿及び過去の住宅地図を調査の結果、対象地は農地、駐車場として利用されてきており、以前に建物等が建っていた形跡は見られなかった。よって汚染や地下残置物が存する可能性は低いと思われるが、確実な情報は不明である。 ・隣接地の登記事項の概要（所有者、地目） 1004番1：五泉市所有の雑種地 1004番2、1003番2、1002番2：早出川土地改良区所有の田 1002番1：五泉市所有の田
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 土地価格

物件1～3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	22,400	0.92	273.54	-	5,640,000
2	22,400	0.92	293	-	6,040,000
3	22,400	0.92	112	-	2,310,000

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、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「五泉(県)一6」を規(比)準した価格

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$24,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 22,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇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±0

◇地域格差：街路条件、交通近接条件、環境条件を考慮 +10%

イ 個別格差率：三方路+3 方位+1 規模▲12

計▲8 ※防災行政無線屋外拡声子局の設備が設置されている点については、影響は軽微と思われることから特に減価は不要と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：更地の為無し。

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) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (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	5,640,000	-	-	1.00	0.70	3,950,000
2	6,040,000	-	-	1.00	0.70	4,230,000
3	2,310,000	-	-	1.00	0.70	1,620,000
一括価格 (合計)						9,800,000

ウ 占有減価補正 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 特に不要。

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：五泉(県)―6

所 在：五泉市緑町1088番5

価 格：24,600円/㎡

位 置：JR磐越西線「五泉」駅の東方約550m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：西9.0m市道

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

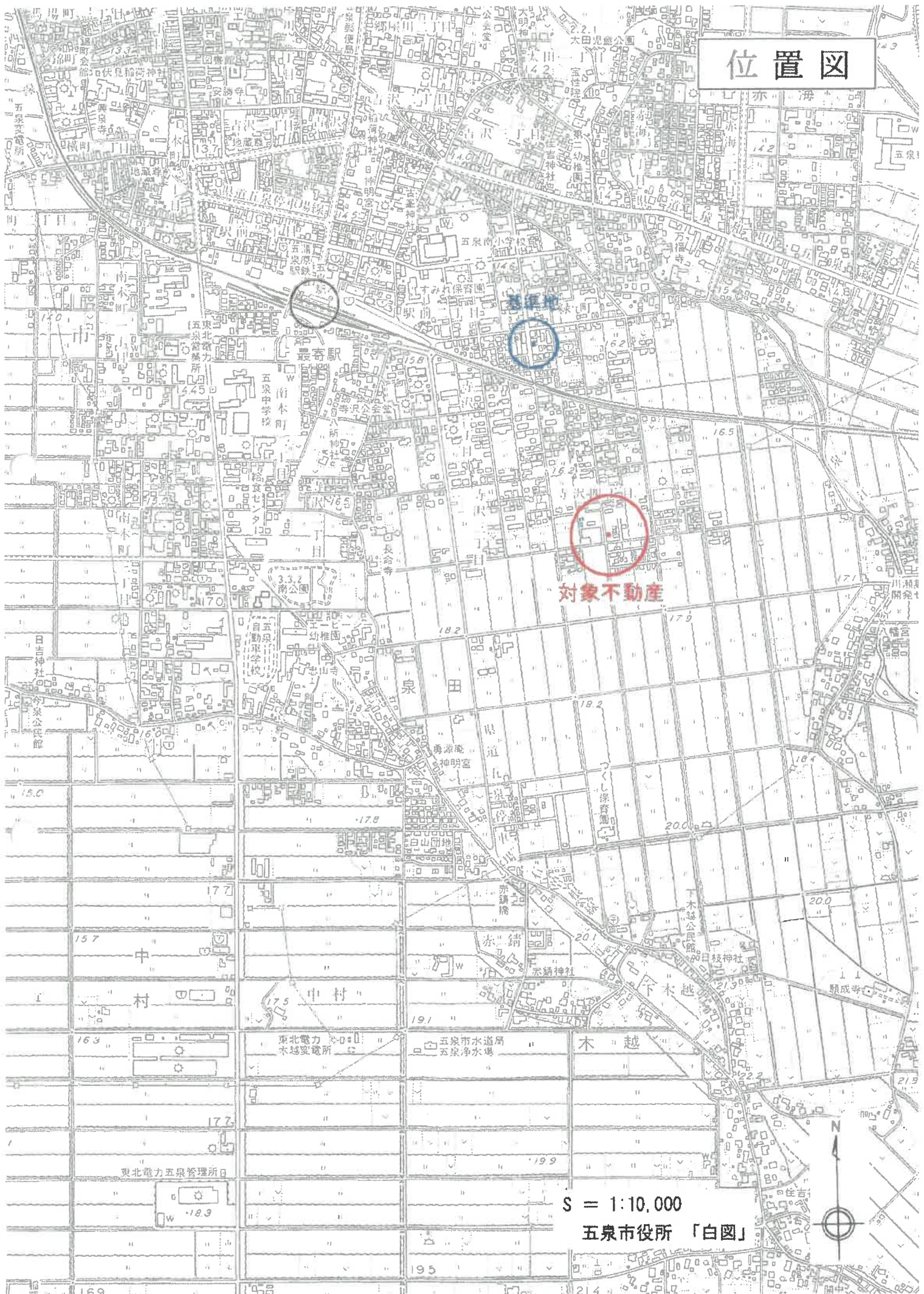
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図

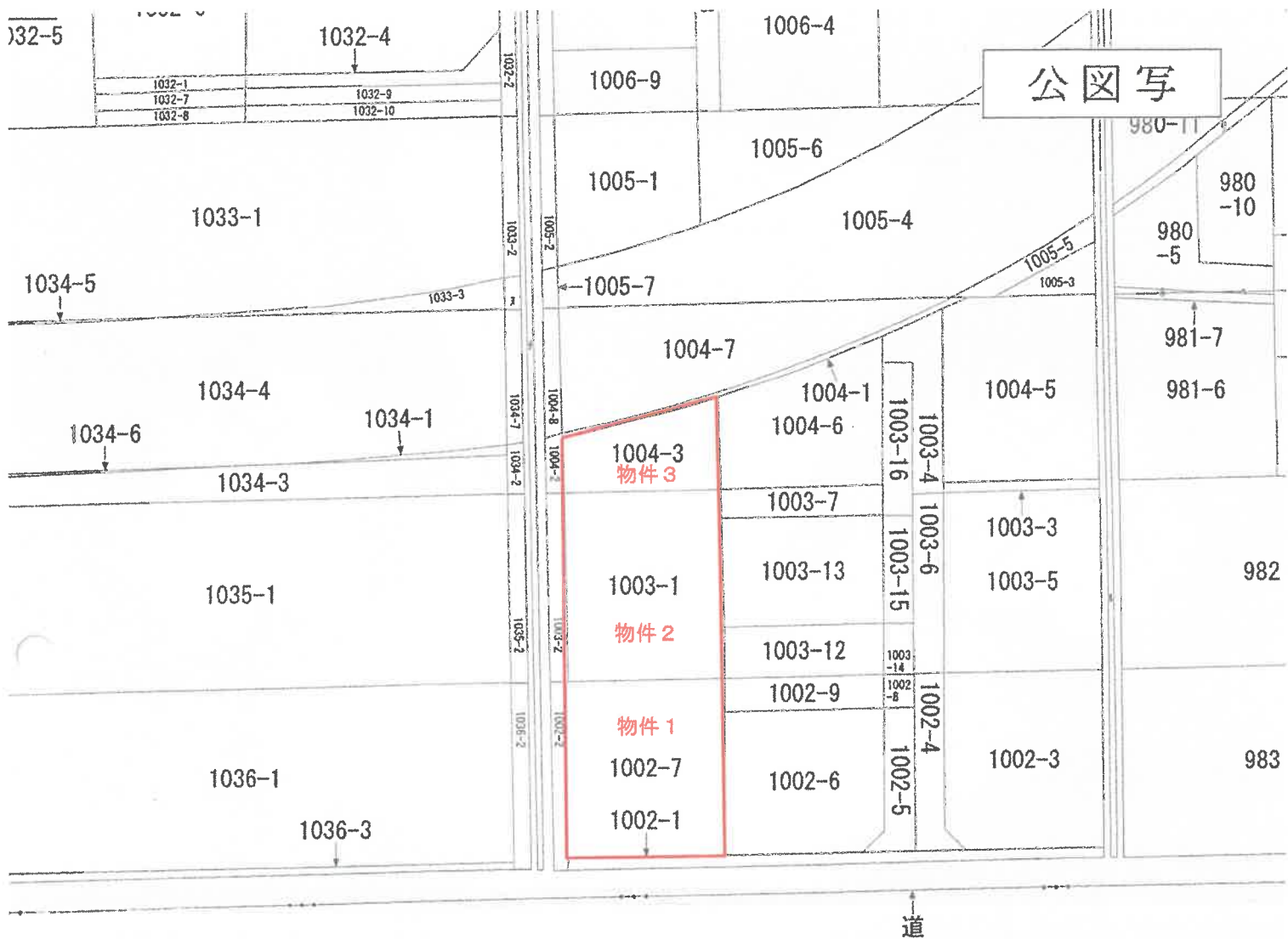
以 上

位置図



S = 1:10,000

五泉市役所「白図」



S=1:600



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面、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

寺沢4丁目

五泉市寺沢四丁目

地番 1003番1

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

121 前 002-1 地積測量図 3-6-6

地番 002-3-4-5
/002-1-5-7

土地の所在 五泉市寄状4丁目

一 高さ請求

地番	NO.	高さ	面積	積算
1002-3	1	21.94	10.97	240.5816
	2	22.11	2.99	66.1789
	3	22.11	10.72	237.0192
			総面積	543.8099
			高さ請求	271.9049
				271.9049

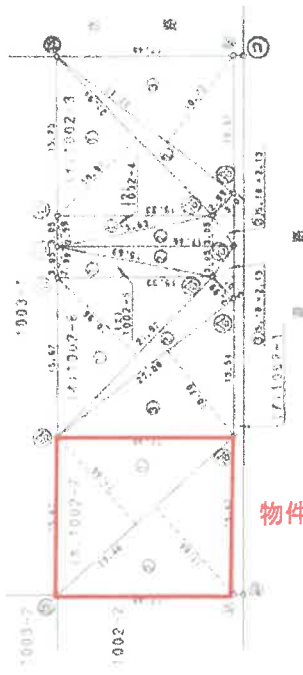
地番	NO.	高さ	面積	積算
1007-4	1	15.63	2.99	46.7337
	2	17.16	3.05	53.2520
	3	5.18	2.15	11.0331
			総面積	111.0201
			高さ請求	55.5005
				55.5005

地番	NO.	高さ	面積	積算
1002-5	1	15.63	2.99	46.7337
	2	17.16	3.05	53.2520
	3	5.18	2.15	11.0331
			総面積	111.0201
			高さ請求	55.5005
				55.5005

地番	NO.	高さ	面積	積算
1002-6	1	21.97	6.96	240.7130
	2	22.39	2.99	66.0491
	3	22.09	10.70	236.3630
			総面積	542.8251
			高さ請求	271.3765
				271.3765

地番	NO.	高さ	面積	積算
1002-7	1	23.46	11.66	273.5436
	2	23.55	11.66	273.5136
			総面積	547.0572
			高さ請求	273.5286
				273.5286

地番	NO.	高さ	面積	積算
1002-1	1	979.786	総面積	927.79630
	2		高さ請求	51.33210
				51.33210



物件1

作製者	申請人	縮尺	500

45391

2013年05月30日作成

地積測量図 3.10.7

地番	10037 1003-7
土地の所在	新潟県上越市

求積

(7) 1003-7

586.99440 - 293.3424 = 293.6520㎡

(1) 1003-7

18.72 × 15.67 = 293.3424㎡



製作者 新潟県土地家屋調査士会

申請人

平成 9 年 9 月 27 日作製

新潟県土地家屋調査士会

453934

縮尺 1/500

136

1004-3
1004-6
地積測量図
3.10.9

地番 1004-6
土地の所在 五泉市寺沢4丁目

測量結果

NO.	距離	高さ	方位	面積
1	13.56	4.99		68.1614
2	15.67	11.46		179.5782
3	14.53	8.24		120.5512
計面積				368.2928
計面積				184.1464
公算				296.13625
面積				184.14640
残積				112.00985
面積				112.00



◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂標 ◎鉛線柱

作製者	申請人	縮尺
		1/500

平成3年9月27日作成

新潟県土地家屋調査士会
458956