

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月27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 8月24日 午前 9時00分から 令和 8年 8月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月18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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11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 7月27日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	1,240,000 992,000		248,000	13,564	0



物 件 目 録

3	所	在	五泉市上木越字金草
	地	番	甲20番54
	地	目	宅地
	地	積	248.06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 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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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

3	所	在	五泉市上木越字金草
	地	番	甲20番54
	地	目	宅地
	地	積	248.06平方メートル





令和7年(ヌ)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3)

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

3	所	在	五泉市上木越字金草
	地	番	甲20番54
	地	目	宅地
	地	積	248.06平方メートル



22

(土地用)

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)					付近
土地	物件3					
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 田(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 農地(物件) ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 「上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	大量の建築廃材等が残置している。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]					
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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

(調査経過用)

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 : 37-8 : 46	受命物件 3 所在地	概観調査、写真撮影
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) 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 : 53-12 : 01	受命物件 3 所在地	計測、写真撮影
7年12月19日 (金) 10 : 05-10 : 07	受命物件 3 所在地	写真撮影
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和55年12月22日

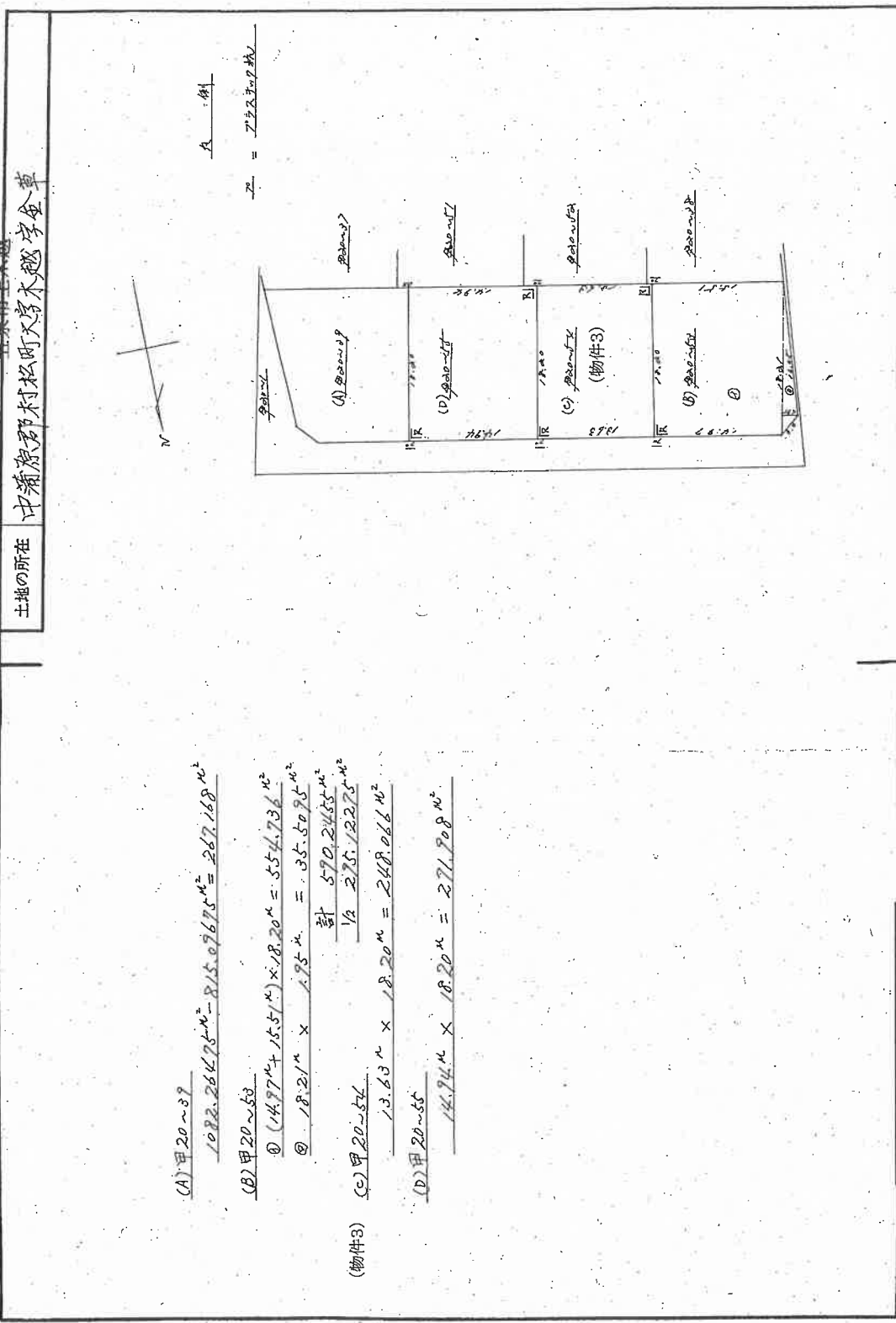
23

地積測量図 55.12.22

東京都七区

中瀬原郡村松町大字木越字金草

地番 甲20-53



(A) 甲20-53
 $1082.26475 \text{ m}^2 - 815.09675 \text{ m}^2 = 267.168 \text{ m}^2$
(B) 甲20-53
① $(14.97 \text{ m} + 15.51 \text{ m}) \times 18.20 \text{ m} = 554.736 \text{ m}^2$
② $18.21 \text{ m} \times 1.95 \text{ m} = 35.5095 \text{ m}^2$
計 590.2455 m^2
1/2 275.12275 m^2
(物件3)
 $13.63 \text{ m} \times 18.20 \text{ m} = 248.066 \text{ m}^2$
(D) 甲20-53
 $14.94 \text{ m} \times 18.20 \text{ m} = 271.908 \text{ m}^2$

作製者	申請人	縮尺
		1/500
新潟県土地家屋調査士会		

(昭和55年12月20日作製)

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)

請求番号：8-4
A3版をA4版に縮小

413908

写真1



写真2



令和 7 年 (又) 第

34号 **B**

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 8 年 6 月 4 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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番号 [REDACTED])。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 6 月 6 日

評価人

岩橋泰規



令和 7 年 (又) 第 3 4 号

物 件 目 録

3	所	在	五泉市上木越字金草
	地	番	甲 2 0 番 5 4
	地	目	宅地
	地	積	2 4 8 . 0 6 平方メートル



11

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3)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

物件番号	評 価 額
3 (土地)	金2,070,000円

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市上木越字金草 甲20番54 宅地 248.06m ²	
番 号	特 記 事 項		
3	瓦等の建築廃材が残置している。		

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3)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR磐越西線「五泉」駅から南東方へ道路距離約4.3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、早出川に近い農家集落に開発された分譲地で、一般住宅が建ち並ぶ地域である。道路は巾員6m舗装が標準で、幹線である国道290号に約250mで接続する。小・中学校には徒歩で25～30分程度で、生活利便施設への接近性は劣る状況にある。周囲に空地や農地も多く残っており、特に地域要因に変動はなく、今後も同様の状況で推移するものと予測される。	
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 無指定 70% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件3の土地は、北側が巾員約6mの舗装道路に約0.5m高く接面する間口約13.5m・奥行約18mの平坦な長方形地である。	
接面道路	北側道路は、市道(三ノ宮1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3の土地は更地の状態であるが、瓦等の建築廃材が放置されている。目的外建物等はない。 隣接地とは、ほぼ等高の状態である。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済み) 都市ガス なし(供給処理区域外) 下水道 あり(引込可能。公共マスの布設はないが、前面道路に本管が布設済み)	
特 記 事 項	瓦等の建築廃材が残置している。	

第5.評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析のうえ、市場性修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
3	12,800	1.00	248.06	—	0.93	0.70	2,070,000

ア.標準価格

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:五泉一4 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,800\text{円/㎡} \times 98.3/100 & \times 100/100 & \times 100/137 & \div & 12,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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:特になし

◇地域格差:接近条件や環境条件で優る。+37%

イ.個別格差:特になし。

ウ.地積:登記数量

エ.占有減価率:必要ない。

オ.市場性修正率:残置物があり市場性が劣ることを考慮。-7%

カ.競売市場修正率: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：五泉ー4

所在：五泉市石曾根字本村7939番58

住居表示：ー

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

第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

ー 以上 ー





公 図 写



23

地積測量図第22

地番 第20-39号 甲20-53

五泉市七木越

土地の所在 中蒲原郡村松町大字木越字金草

物件3



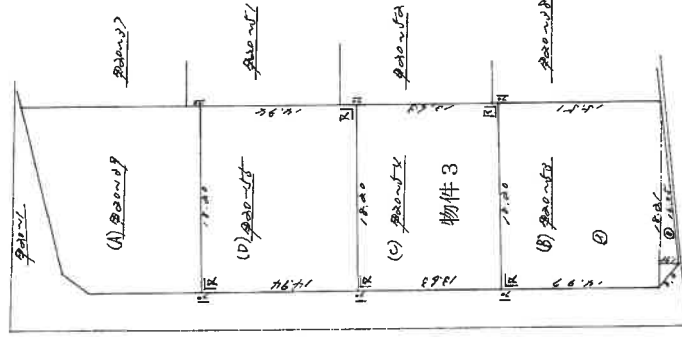
(A) 甲20-39
 $1082.26675 \text{ m}^2 - 815.09675 \text{ m}^2 = 267.168 \text{ m}^2$

(B) 甲20-53
① $(14.97 \text{ m} \times 15.51 \text{ m}) \times 18.20 \text{ m} = 554.736 \text{ m}^2$
② $18.21 \text{ m} \times 1.95 \text{ m} = 35.5095 \text{ m}^2$
計 590.2455 m^2
1/2 295.12275 m^2

(C) 甲20-54
 $13.63 \text{ m} \times 18.20 \text{ m} = 248.066 \text{ m}^2$

(D) 甲20-55
 $14.94 \text{ m} \times 18.20 \text{ m} = 271.908 \text{ m}^2$

20 = 273.9707 m²



作製者

申請人

(昭和55年12月20日作製)

新潟県土地家屋調査士会

1/500

413908