

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）
1～7	4,510,000 3,608,000	一括	902,000	179,288	25,407
1	850,000				
2	220,000				
3	770,000				
4	140,000				
5	830,000				
6	480,000				
7	1,220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市水島町
 地 番 880番2
 地 目 宅地
 地 積 363.63平方メートル

- 2 所 在 五泉市水島町880番地2
 家屋 番号 880番2
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 165.25平方メートル
 2階 165.25平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 165.25平方メートル
 2階 約166.25平方メートル

- 3 所 在 五泉市水島町
 地 番 881番1
 地 目 宅地
 地 積 329.22平方メートル

- 4 所 在 五泉市水島町
 地 番 881番9
 地 目 宅地
 地 積 61.10平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 355.83平方メートル |
| 6 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.62平方メートル |
| 7 | 所 在 | 五泉市水島町881番地2、881番地1、881番地4、881番地5、881番地6、881番地7、881番地8 |
| | 家屋 番号 | 881番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 118.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約175.83平方メートル
2階 約40平方メートル |
| | 所 在 | 五泉市水島町881番地1 |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

【物件番号5, 6】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

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

- 1 所 在 五泉市水島町
 地 番 880 番 2
 地 目 宅地
 地 積 363.63 平方メートル

- 2 所 在 五泉市水島町 880 番地 2
 家屋 番号 880 番 2
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 165.25 平方メートル
 2 階 165.25 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 165.25 平方メートル
 2 階 約 166.25 平方メートル

- 3 所 在 五泉市水島町
 地 番 881 番 1
 地 目 宅地
 地 積 329.22 平方メートル

- 4 所 在 五泉市水島町
 地 番 881 番 9
 地 目 宅地
 地 積 61.10 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 5 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 355.83平方メートル |
| 6 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.62平方メートル |
| 7 | 所 在 | 五泉市水島町881番地2、881番地1、881番地4、881番地5、881番地6、881番地7、881番地8 |
| | 家屋 番号 | 881番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 118.83平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約175.83平方メートル
2階 約40平方メートル |
| | 所 在 | 五泉市水島町881番地1 |





令和7年(ケ)第114号
令和7年12月3日受理
令和8年1月**27**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 五泉市水島町
地 番 880番2
地 目 宅地
地 積 363.63平方メートル
- 2 所 在 五泉市水島町880番地2
家屋 番号 880番2
種 類 倉庫・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル
- 3 所 在 五泉市水島町
地 番 881番1
地 目 宅地
地 積 329.22平方メートル
- 4 所 在 五泉市水島町
地 番 881番9
地 目 宅地
地 積 61.10平方メートル
- 5 所 在 五泉市水島町
地 番 881番10



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	355.83平方メートル
6 所 在	五泉市水島町
地 番	881番17
地 目	宅地
地 積	204.62平方メートル
7 所 在	五泉市水島町881番地2、881番地1、881番地4、881番地5、881番地6、881番地7、881番地8
家屋 番号	881番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	118.83平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市水島町10番27号		
土地	物件1、3～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ その他の者ら 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者らが一部を駐車場として使用し、占有している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 165.25平方メートル 2階 約166.25平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・事務所（空き家）として使用している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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 }		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3～6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■一部 (主に物件5、6)	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)■C(所有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年秋頃	
最初の契約等	契約日	令和6年秋頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金5,000円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		支払日の取り決めはなく、Cが来店した際に支払っている。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者元代表者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市水島町10番27号		
土地	物件1、3～6		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ その他の者ら 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者らが一部を駐車場として使用し、占有している ☒ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約175.83平方メートル 2階 約40平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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		
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

その他の事項

- 1 物件1、3～6は、同2及び7の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1の西角及び北角には金属標が、同3の北角にはコンクリート製の杭が、同西角には金属標がそれぞれあって隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件3の北東側から、同6の北東側、同5の北側、同4の北西側にかけて、ブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件6の北側には簡易物置（構築物）とカーポートが、中央付近には小型のスチール物置（動産）がある。
- 5 物件4の北角付近にはゴミステーションが置かれており、同物件の北側と物件5の南側には電柱が立っている。
- 6 物件2の1階には、什器、資材類、道具類等が残置されている。同2階も什器、資材類、道具類、その他に応接セット、卓球台、書類等が残置されている。
- 7 物件7の所在（現況）は、881番地1である。
- 8 物件7内には、家具類、家電類、寝具類、衣類等が残置されている。
- 9 物件7の1階南側のリビング（畳敷き）の南西側壁面が、既存部分を壊して、外から板を打ち付けて養生してあるようになっている。

以 上

(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
■ A (カット倶楽部三木本店 店長)	令和6年の秋頃から、店のスタッフの駐車場として本件土地の一部を借りている。賃料は月額5,000円で、支払日は決めておらず、Cの来店時に支払っている。賃借期間の定めはなく、土地の範囲も特に指定されておらず、空いているところに駐車している。敷金礼金はない。
■ B (らーめんゆず店長)	令和6年の秋頃から、駐車場として本件土地の一部を借りている。賃料は月額5,000円で、支払日は決めておらず、Cの来店時に支払っている。賃借期間の定めはなく、土地の範囲も特に指定されておらず、空いているところに駐車している。敷金礼金はない。
■ C (所有者)	1 本件土地の一部を、カット倶楽部三木本店とらーめんゆずに駐車場として、それぞれ月額5,000円で貸している。賃料は、私がそれぞれの店に行った時に支払ってもらっている。敷金礼金はなく、賃借期間も定めていない。 2 物件6の中央付近にあるスチール物置は私が置いたもので、中には仕事道具等が入れてある。 3 本件土地内に何本か電柱が立っているが、使用料をもらっているかどうか、はっきりとは分からない。 4 物件4の北角付近に、ゴミステーションが置かれているが、近隣住民が使用しているもので、無償で置かせている。 5 物件2内にある動産類(什器、道具類、資材等)は、債務者のものである。同物件について賃料はもらっておらず、使用借である。 6 物件7には、私と母が住んでいたが、今は転居していて、誰も住んでいない。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

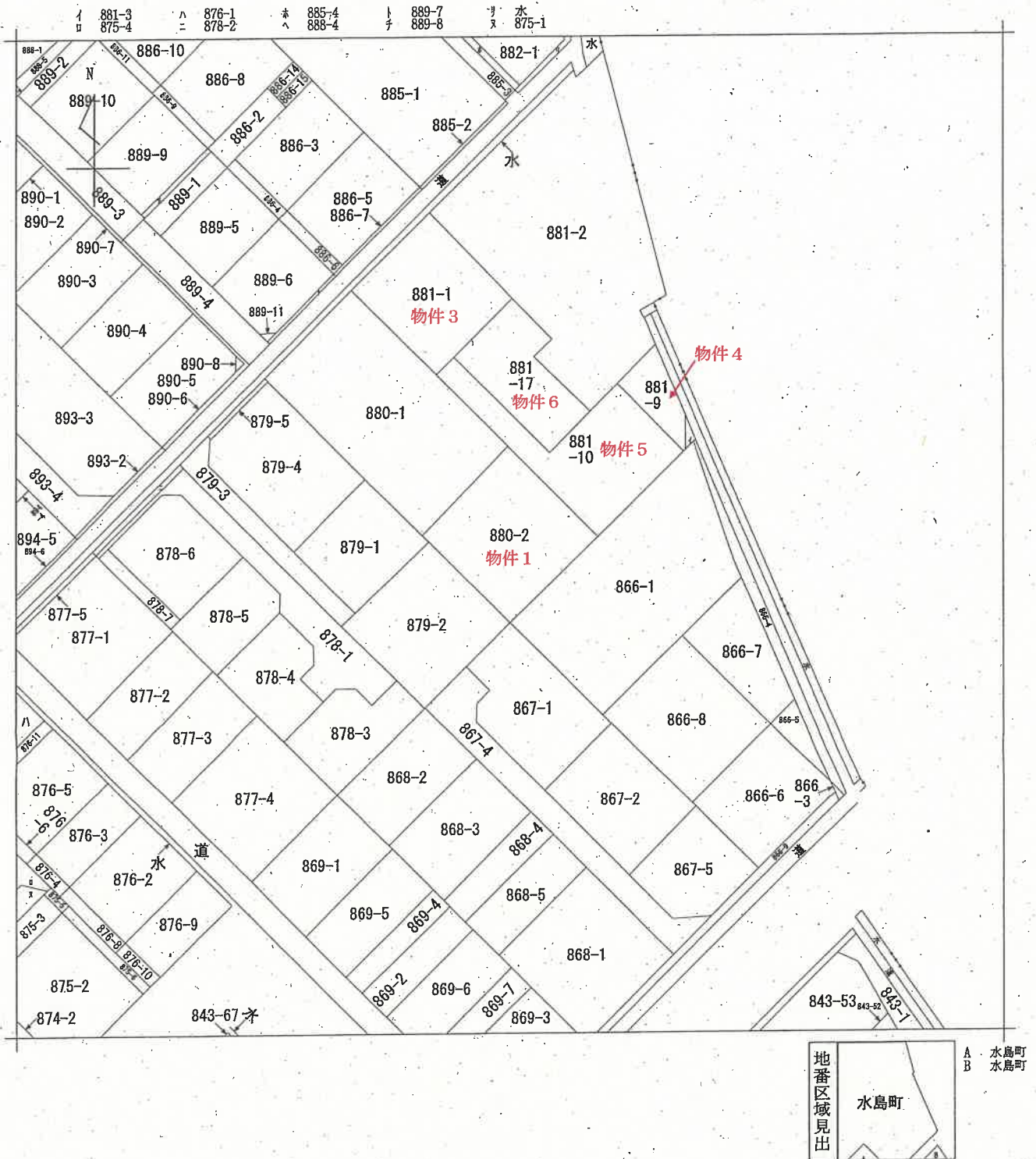
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月9日 (火) 8:55-9:20	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年12月9日 (火) 9:24-9:40	物件所在地	居住等確認 (不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年12月9日 (火) 9:57-10:28	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年12月12日 (金) 14:25-14:29	当庁	Cから事情聴取 (電話)
7年12月23日 (火) 10:55-12:47	物件所在地	立入調査 (D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
8年1月6日 (火) 17:12-17:17	当庁	Aから事情聴取 (電話)
8年1月7日 (水) 10:39-10:45	物件所在地隣接地	Bから事情聴取
(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、立会人を立ち会わせ、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

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16日 (金) 13:21-13:24	当庁	Cから事情聴取 (電話)
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(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7年12月23日 目的物件は不在だが施錠されていなかったため、立会人Dを立ち会わ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 A 3 を A 4 に縮小



請 部 分	所 在	五泉市水島町			地 番	880番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又 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				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

請求番号：7-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和56年10月2日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

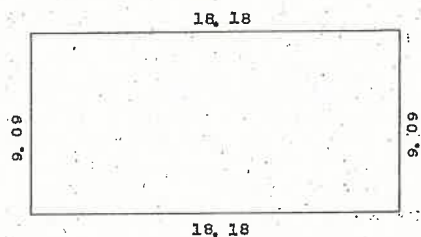
129

各階平面図

建物図面

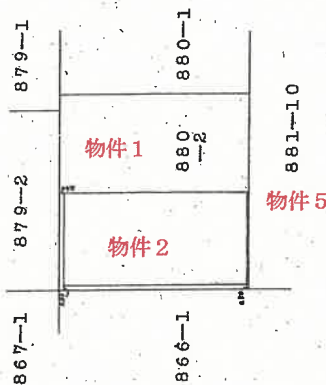
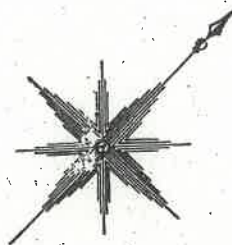
家屋番号	880番2
建物の所在	五泉市水島町880番地2

1階、2階各階同型



床面積

$$18.18 \times 9.09 = 165.2562$$



作製者	9月28日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-----------	----------	-----	----------

新潟県土地家屋調査士会

413633

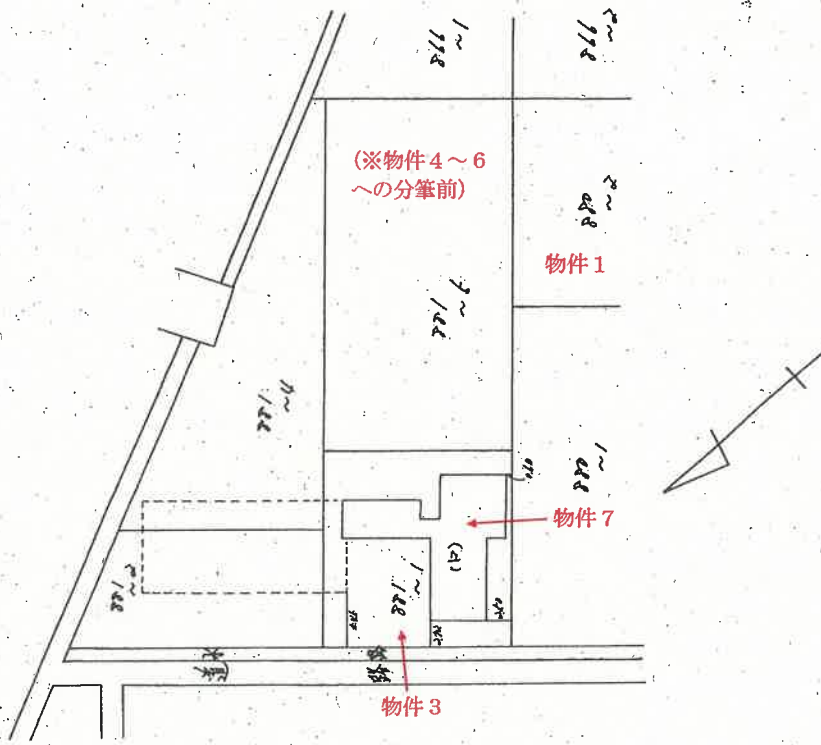
昭和・平成56年10月2日登記

登記年月日：平成1年1月12日

建物図面 130

家屋番号	水島町881番地1
建物の所在	水島町水島町881番地1

作製年月日	昭和44年七月廿四日
作製者	
申請人	



(日 冊 連 13)

413634 昭和44年(月)日登記

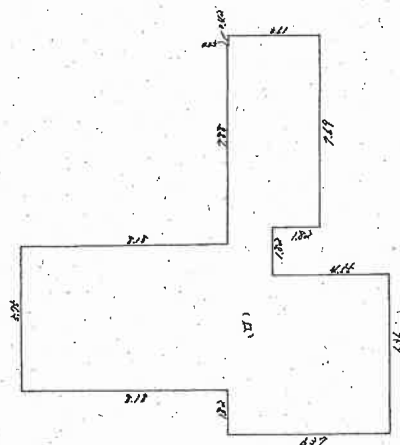
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年1月12日

131 階 平 面 図

家屋番号	水島町881番1
建物の所在	文京市水島町881番地1



床面積

$4.27 \times 2.77 = 11.8396$
 $2.11 \times 2.11 = 0.4441$
 $11.8396 + 0.4441 = 12.2837$

(日調連 14)

作製年月日	昭和48年7月24日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

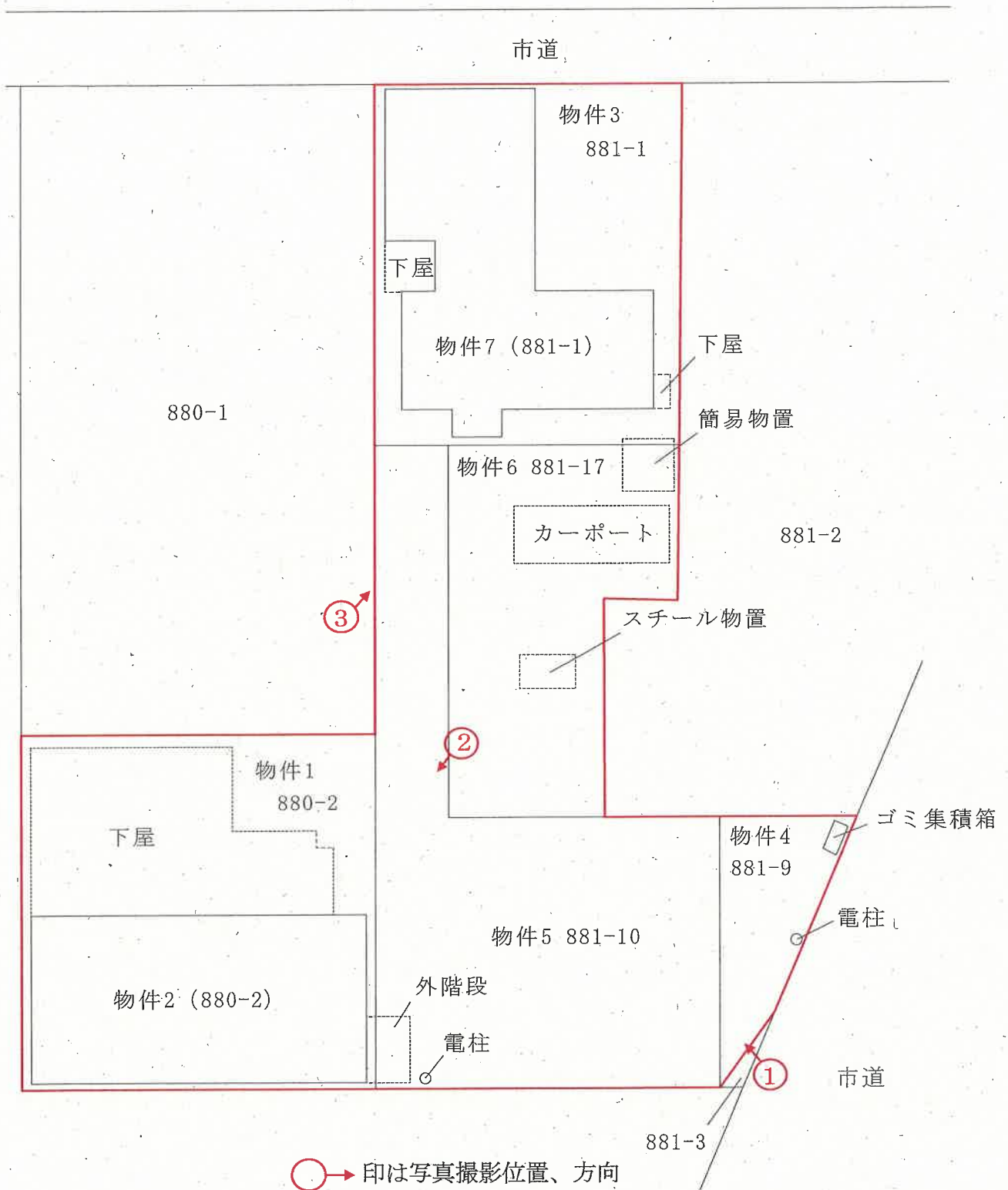
昭和48年(月)1日登記

413635

縮尺 1/2000



土地建物位置関係図 (概略 S≒1:300)

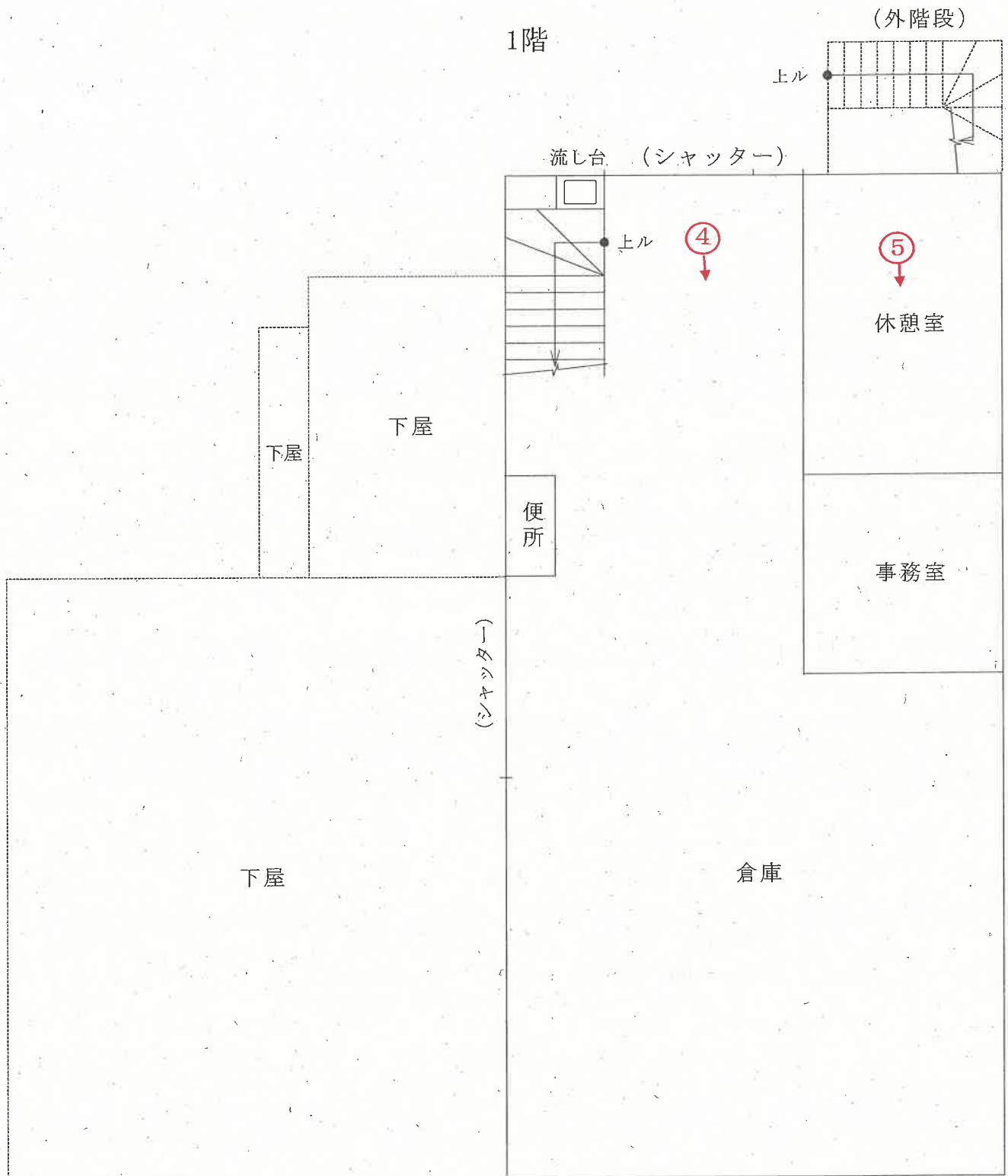


※本図は公図や地積測量図、道路台帳台帳等を参考に現地調査を行い作成した概略図である。

評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件2 880番2

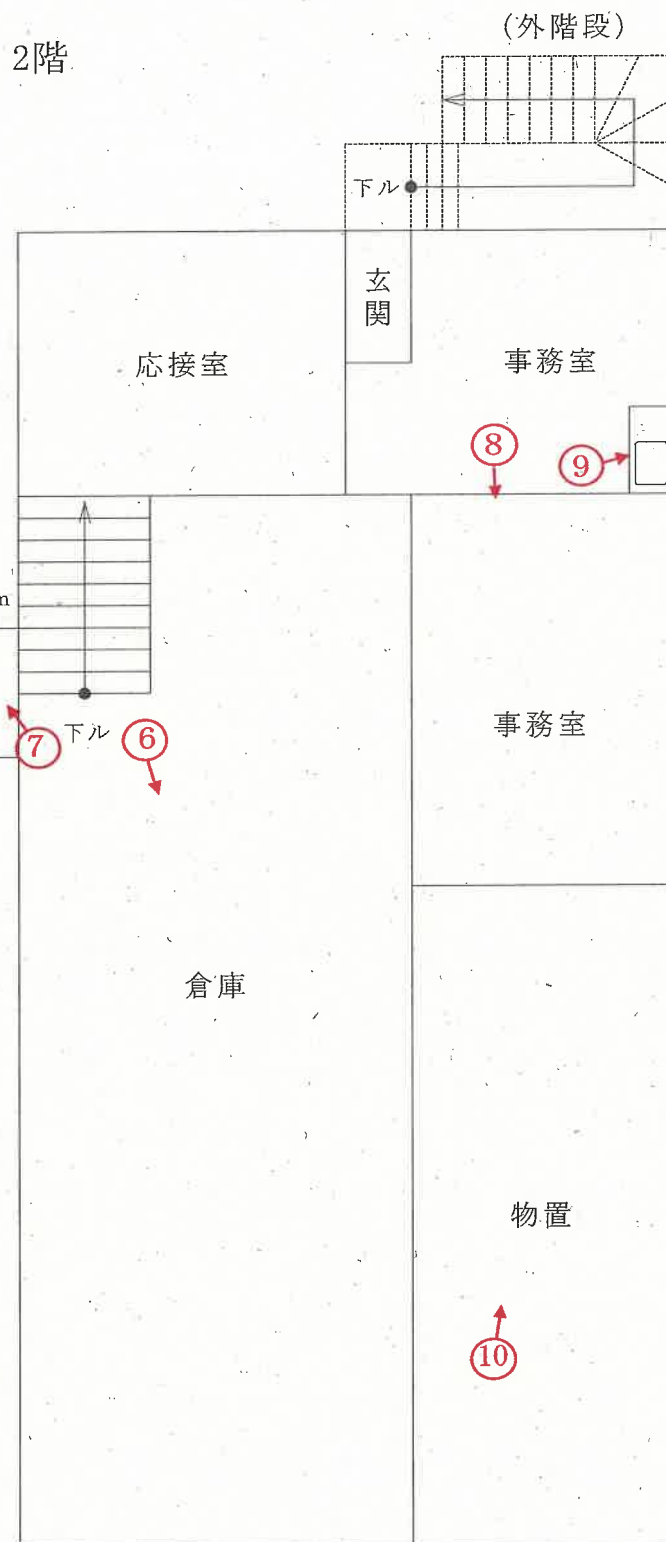


④ → 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件2 880番2



増築概測面積

$$1.8\text{m} \times 0.9\text{m} = 1.62\text{m}^2$$

(約1m²)

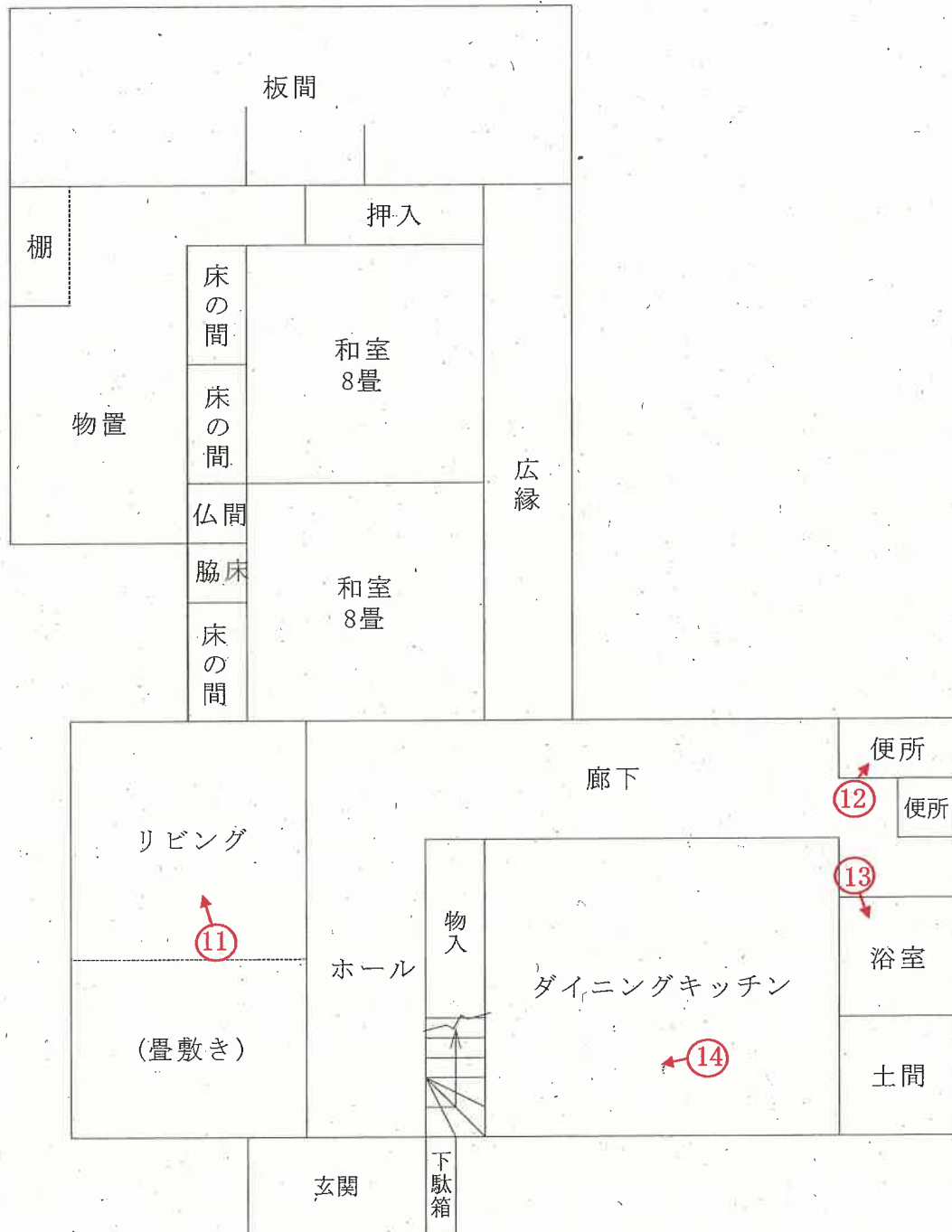
○→印は写真撮影位置、方向

評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件7 881番1

1階



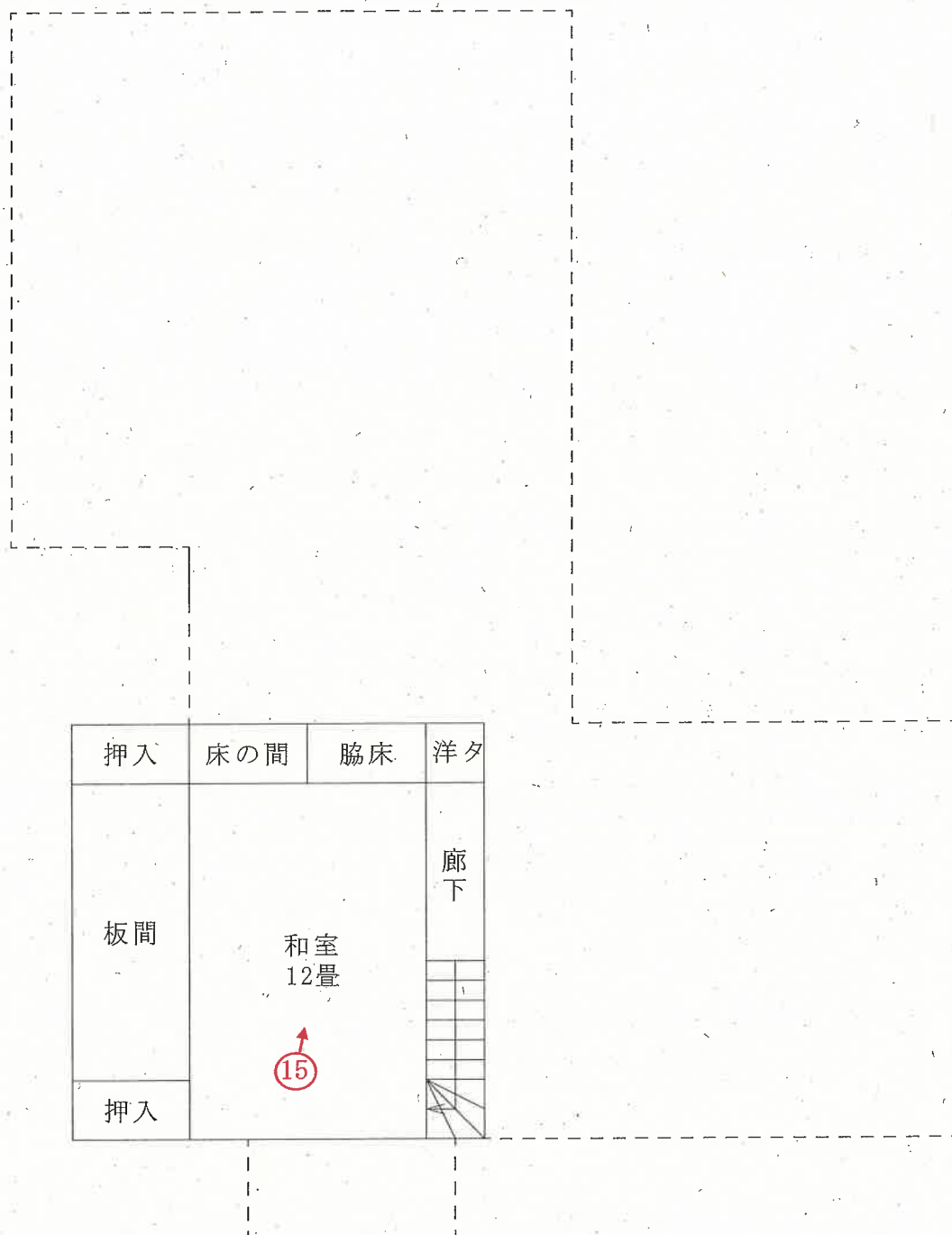
○→印は写真撮影位置、方向

評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件7 881番1

2階



○→印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



写真

1 1



写真

1 2



写真

1 3



写真

1 4



写真

15



令和 7 年 (ケ) 第 114 号

求 意 見 書

近 藤 伸 二 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 5 日

評価人

近藤伸二



令和 7年 (ケ) 第 114号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 880番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市水島町880番地2 |
| | 家屋 番号 | 880番2 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 329.22平方メートル |
| 4 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.10平方メートル |
| 5 | 所 在 | 五泉市水島町 |
| | 地 番 | 881番10 |

令和 7年 (ケ) 第 114号

物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	355.83平方メートル
6 所	在	五泉市水島町
地	番	881番17
地	目	宅地
地	積	204.62平方メートル
7 所	在	五泉市水島町881番地2、881番地1、881番地4、881番地5、881番地6、881番地7、881番地8
家屋	番号	881番1
種	類	居宅
構	造	木造瓦葺平家建
床 面	積	118.83平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ） 第 114 号
令和 7 年 12 月 23 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,540,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 1,420,000 円
2(建物)	金 360,000 円
3(土地)	金 1,290,000 円
4(土地)	金 240,000 円
5(土地)	金 1,390,000 円
6(土地)	金 800,000 円
7(建物)	金 2,040,000 円

- ① 一括価格は、物件1～7の各不動産について、一括売却(民事執行法第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及び物件3～6土地の内訳価格は物件2及び物件7建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2及び物件7建物の内訳価格は当該土地利用権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。

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き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)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、民事執行法第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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市水島町 880番2 宅地 363. 63平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五泉市水島町880番地2 880番2 倉庫・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 165. 25平方メートル 2階 165. 25平方メートル	・ 増築部分(2階約1 m ²)が存し、概略床面 積は166.25m ² であ る。 ・ 他は同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市水島町 881番1 宅地 329. 22平方メートル	・ 同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市水島町 881番9 宅地 61. 10平方メートル	・ 同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市水島町 881番10 宅地 355. 83平方メートル	・ 同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市水島町 881番17 宅地 204. 62平方メートル	・ 同左

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五泉市水島町881番地2、881番地1、881番地4、881番地5、881番地6、881番地7、881番地8 881番1 居宅 木造瓦葺平家建 118.83平方メートル	・ 現況所在は、881番地1である。 ・ 構造は木造瓦葺2階建である。 ・ 増築部分(1階約65㎡、2階約40㎡)及び滅失部分(約8㎡)が存し、現況床面積は1階175.83㎡、2階40㎡である。
番号	特 記 事 項		
4、5	北東側の市道沿いにゴミ集積箱及び電柱が存する。また、物件5土地の南東部(物件2建物の外階段のそば)に電柱が存する。(土地建物位置関係図参照)		
3、6	物件6土地上にカーポート及びスチール製の物置が存する。また物件3土地と物件6土地にまたがって簡易な物置が存する。(いずれも構築物と判定)		

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及び3～6土地

位 置 ・ 環 境	JR磐越西線「北五泉」駅の北東方、道路距離にして約1.1kmに位置し、五泉市ふれあいバス「水島町」バス停まで約160mである。
付近の状況	近隣地域は、五泉市中心部北側の幹線沿いに位置し、低層店舗や事業所等が混在する地域である。同一幹線沿いの東側には大型店舗等が集積しており、交通量が多いことから一定の繁華性を維持している地域である。
主な公法上の規制等(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規則)	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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 無し 無し
画 地 条 件	北東側及び北西側が接道する、北東側間口約16m、奥行約45mの不整形の二方路面地で、地勢は平坦、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接 面 道 路	北東側が幅員約16mの市道、北西側が幅員約3.8mの市道にそれぞれ接道している。(北東側は建築基準法42条1項1号道路、北西側は建築基準法上の道路ではない。但し下記特記事項参照)
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1及び物件3～6土地は、物件2及び7建物の敷地として利用されているほか、一部が月極駐車場として利用されている。(駐車場の占有については、現況調査報告書参照) 隣接地は、北東側が店舗等であるほかは、ほぼ戸建住宅として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道 有 り 有 り 有 り

特 記 事 項	・ 南西側に隣接する880-1土地は、かつて本件土地所有者が同一であったことから、境界が不分明である。 ・ 北西側の市道は、2項道路の調査が未実施であることから、建築基準法上の道路ではない。(五泉市都市整備課にて聴取)
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

物件2建物

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(登記上) 昭和53年3月10日新築 経 過 年 数 約48年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属板貼り 天 井 あらわし、合板等 内 壁 あらわし、合板等 床 コンクリ土間、合板等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 165.25㎡(登記面積)、 2階 166.25㎡(概測面積)、延べ 331.50㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 事務所兼倉庫 間 取 り 概略間取図の通り
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状態	債務者が、什器・備品や建築資材等が残置された状態の空き家(事務所兼倉庫)として占有している。(債務者の占有権原等については現況調査報告書参照)
特 記 事 項	・ 2階事務所へは外階段から出入りしており、1階はシャッターにより出入りしている。

物件7建物

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(登記上) 新築年月日不詳 経 過 年 数 固定資産税公課証明書より約59年と推定 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 金属板貼り 天 井 合板等 内 壁 砂壁、合板等 床 畳、カーペット等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 175.83㎡(概測面積)、 2階 40㎡(概測面積)、 延べ 215.83㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状態	所有者が、家財道具等が残置された状態の空き家(居宅)として占有している。
特 記 事 項	・特に無し

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3～6(土地)

物件1及び3～6土地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る。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	23,600	0.57	363.63	0.6	2,930,000
3	23,600	0.57	329.22	0.6	2,660,000
4	23,600	0.57	61.10	0.6	490,000
5	23,600	0.57	355.83	0.6	2,870,000
6	23,600	0.57	204.62	0.6	1,650,000
計			1,314.40		10,600,000

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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「五泉(公)5-1」を規準した価格

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $26,900 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \div 23,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 接近条件、環境条件を考慮 +15

イ 個別格差 : 二方路 +2、形状 ▲30、規模大 ▲20、相乗積 ▲43

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数等を考慮 ▲0.4

② 物件2及び7（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建築価格を判定した。

なお、物件2建物については築年数が経過し、維持管理の状態が劣ることから、備忘価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	—	331.50	—	10,000
7	151,000	215.83	0.5	160,000
計		547.33		170,000

ウ 現価率

物件7 経過年数 約59年、経済的残存耐用年数 0年、観察減価率 90%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} / (\text{経過年数 } 59\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 90\%)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び3～6土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2及び7建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,420,000	0.1	場所的利益	140,000
	1,510,000	0.5	法定地上権	760,000
			小 計	900,000
3	1,290,000	0.1	場所的利益	130,000
	1,370,000	0.5	法定地上権	690,000
			小 計	820,000
4	240,000	0.1	場所的利益	20,000
	250,000	0.5	法定地上権	130,000
			小 計	150,000
5	1,390,000	0.1	場所的利益	140,000
	1,480,000	0.5	法定地上権	740,000
			小 計	880,000
6	800,000	0.1	場所的利益	80,000
	850,000	0.5	法定地上権	430,000
			小 計	510,000
計	10,600,000			3,260,000

※ 物件1及び3～6土地の建付地価格を、物件2建物(場所的利益)と物件7建物(法定地上権)の建付面積比によってそれぞれ按分した。

	物件2	物件7
物件1	$2,930,000\text{円} \times 166.25\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,420,000\text{円}$	
	$2,930,000\text{円} \times 175.83\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,510,000\text{円}$	
物件3	$2,660,000\text{円} \times 166.25\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,290,000\text{円}$	
	$2,660,000\text{円} \times 175.83\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,370,000\text{円}$	
物件4	$490,000\text{円} \times 166.25\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 240,000\text{円}$	
	$490,000\text{円} \times 175.83\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 250,000\text{円}$	
物件5	$2,870,000\text{円} \times 166.25\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,390,000\text{円}$	
	$2,870,000\text{円} \times 175.83\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 1,480,000\text{円}$	

$$\begin{aligned} \text{物件6} \quad & 1,650,000\text{円} \times 166.25\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 800,000\text{円} \\ & 1,650,000\text{円} \times 175.83\text{m}^2 \div (166.25\text{m}^2 + 175.83\text{m}^2) \div 850,000\text{円} \end{aligned}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,930,000	－ 900,000		1.0	0.7	1,420,000
2	10,000	＋ 510,000 ※		1.0	0.7	360,000
3	2,660,000	－ 820,000		1.0	0.7	1,290,000
4	490,000	－ 150,000		1.0	0.7	240,000
5	2,870,000	－ 880,000		1.0	0.7	1,390,000
6	1,650,000	－ 510,000		1.0	0.7	800,000
7	160,000	＋ 2,750,000 ※		1.0	0.7	2,040,000
一括価格 (合計)						7,540,000

※ 加算する敷地利用権価格

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{物件1} & & \text{物件3} & & \text{物件4} & & \text{物件5} \\ \text{物件2(場所的利益)} & 140,000\text{円} & + & 130,000\text{円} & + & 20,000\text{円} & + & 140,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{物件6} & \text{敷地利用権価格} & \\ + 80,000\text{円} & = & 510,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{物件1} & & \text{物件3} & & \text{物件4} & & \text{物件5} \\ \text{物件7(法定地上権)} & 760,000\text{円} & + & 690,000\text{円} & + & 130,000\text{円} & + & 740,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{物件6} & \text{敷地利用権価格} & \\ + 430,000\text{円} & = & 2,750,000\text{円} \end{array}$$

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.3

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「五泉(公)5-1」

所 在 : 五泉市本町2丁目5201番 (本町2-1-1)

価 格 : 26,900円/㎡

位 置 : JR磐越西線「五泉」駅まで道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 294㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

街 路 条 件 : 西側約15mの舗装県道に接面

用途指定等 : 非線引都市計画区域 商業地域 準防火
(建ぺい率80%、容積率400%)

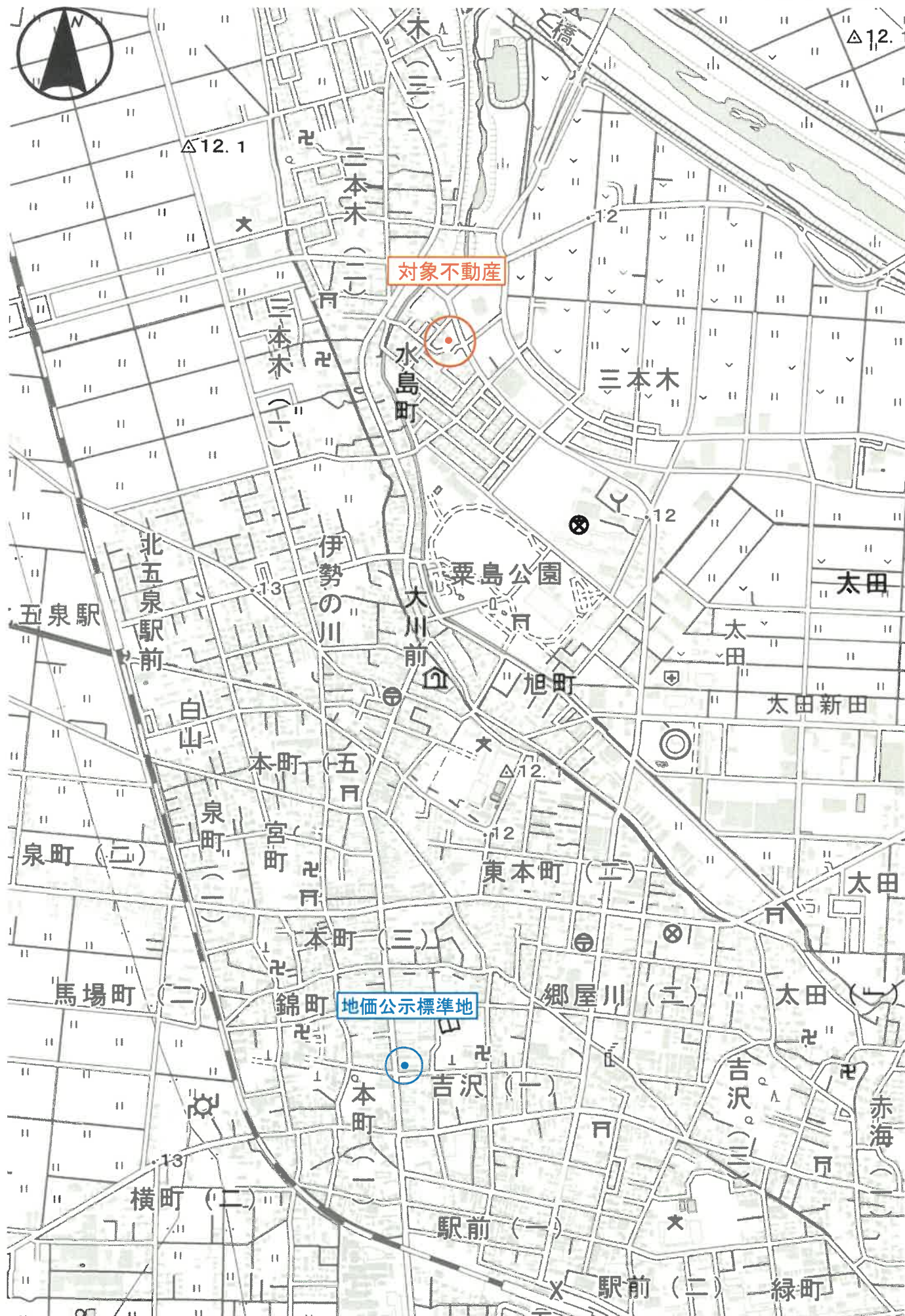
地域の概要 : 小売店舗、金融機関等の建ち並ぶ商業地域

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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 概略間取図
- 6 概略求積図
- 7 土地建物位置関係図

以上

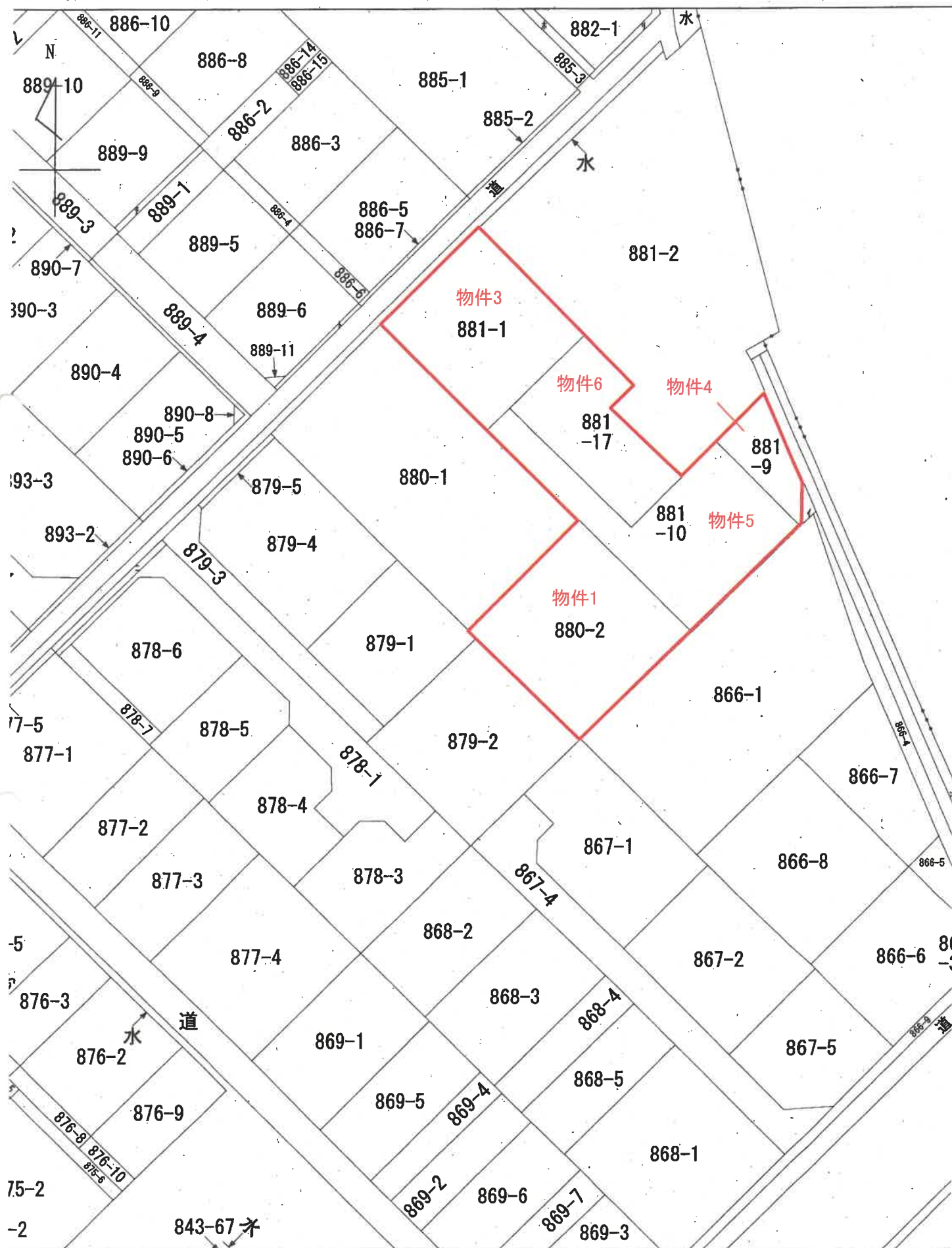
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000



登記年月日：昭和49年12月21日

41 地積測量図

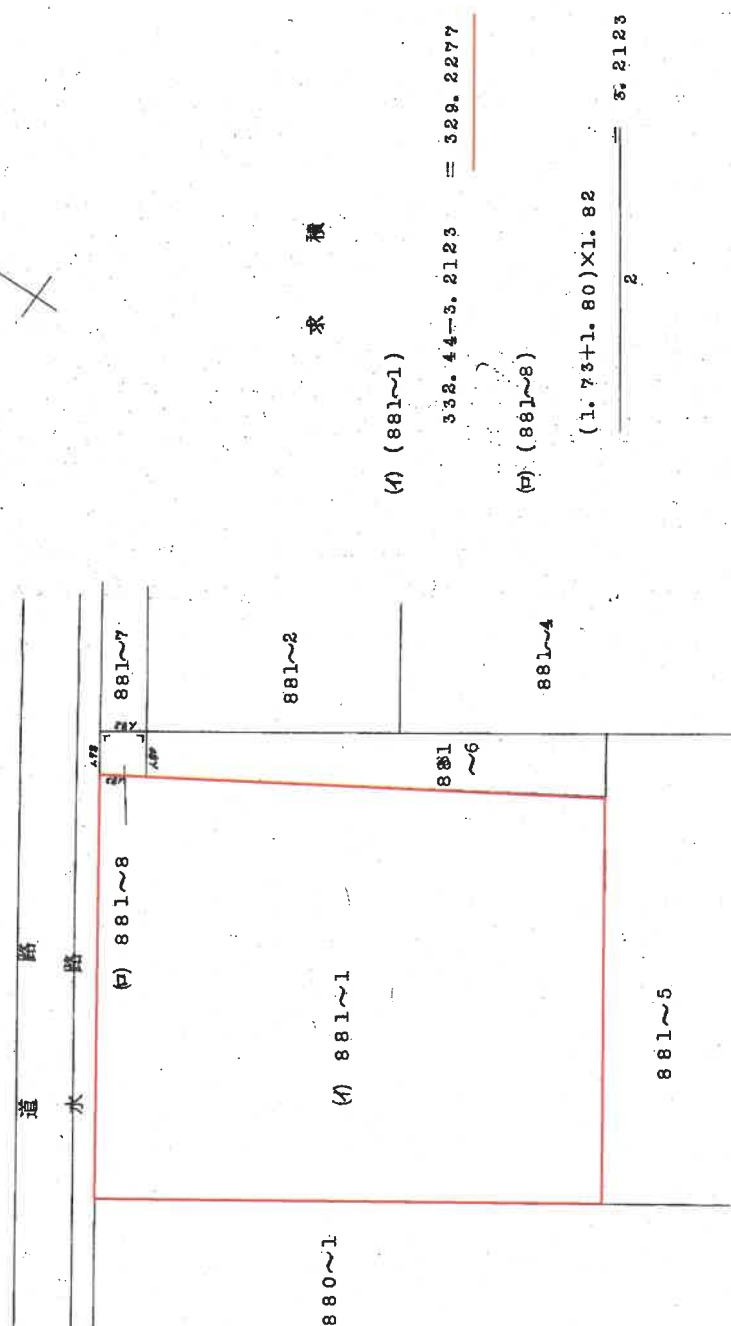
① 44/11-1-P 新 881-1-1-2
881-2-1-6 平成7. 8. 8

地番

土地の所在
五泉市水島町

49.12.21

作製年月日 昭和四九年 〇 月 〇 日	作製者	申請人
------------------------	-----	-----



(日 調 通 9)

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

469413

登記年月日：昭和49年12月21日

地積測量図

42

新241-2-1-7

番 881-5

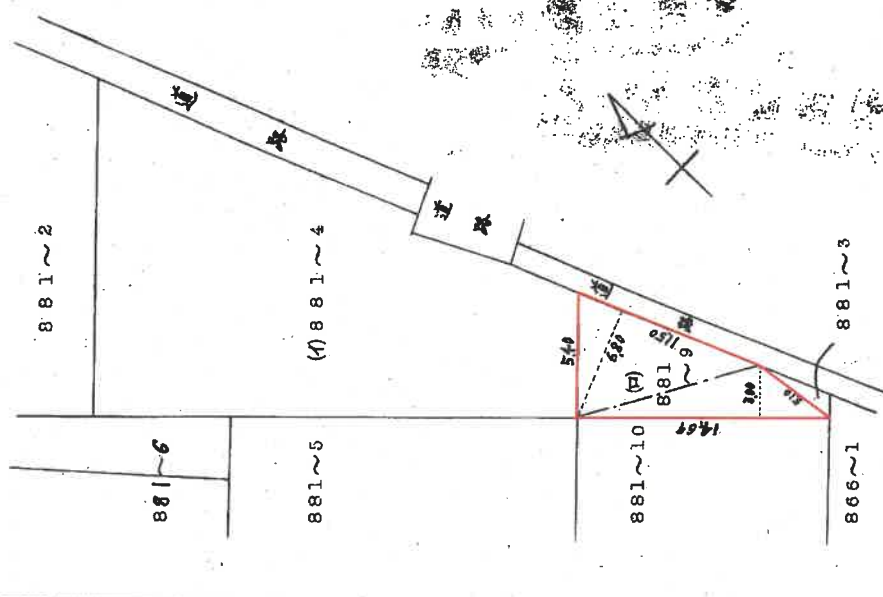
土地の所在 五泉市水島町

49.12.21

作製年月日
昭和49年12月18日

作製者

申請人



求積

平成7.9.5
881-2-6等

(1) 881-2-6等
446.33000 - 61.105 = 385.225

(2) 881-9

14.67 X 3.00 = 44.010
+ 11.50 X 6.80 = 78.200
2) 122.210
61.105

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

469414

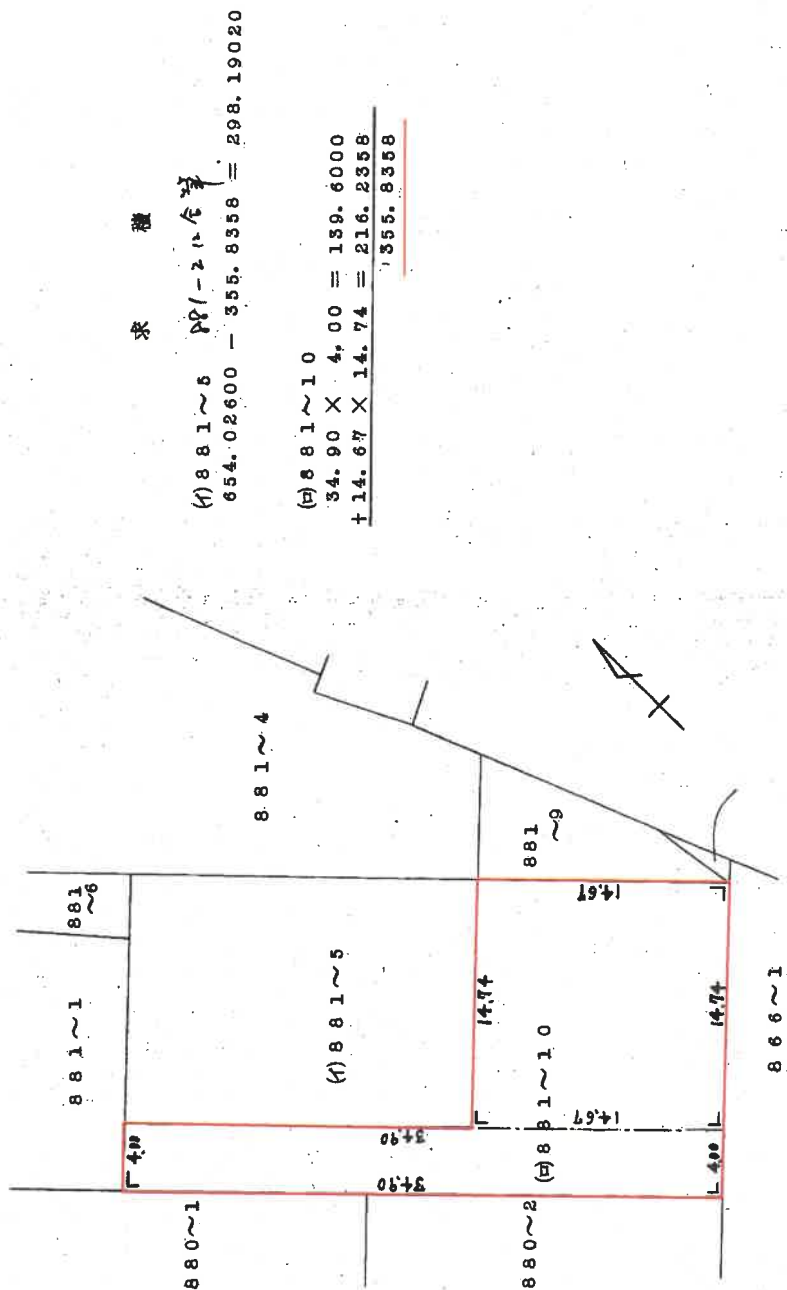
登記年月日：昭和49年12月21日

43

地積測量図

地番	新 881-2-10
土地の所在	五泉市水島町

作製年月日	昭和49年12月18日
作製者	
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

469415

(日測連9)

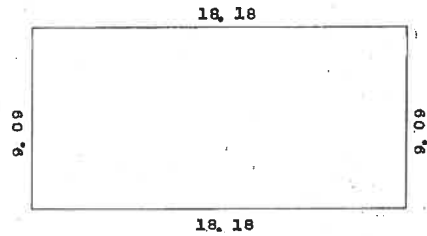
各階平面図

129

建物図面

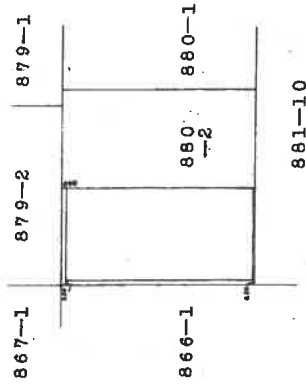
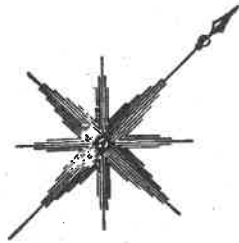
家屋番号	880番2
建物の所在	五泉市水島町880番地2

1階、2階各階同型



床面積

$$18.18 \times 9.09 = 165.2562$$



作製者	新潟県土地家屋調査士会	縮尺	1/250	申請人	新潟県土地家屋調査士会	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	-------------	----	-------

番地2

昭和56年9月28日作成

新潟県土地家屋調査士会

413633

昭和・平成66年10月2日登記

登記年月日：平成1年1月12日

建物図面

130

家屋番号	水島町88/番地1
建物の所在	文京区水島町88/番地1

作製年月日	昭和44年七月廿四日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

(日調通13)

昭和44年(月)日登記

413634

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

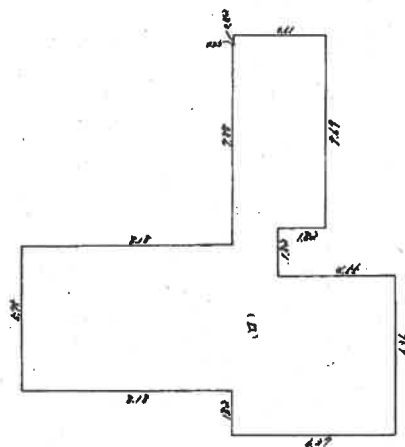
登記年月日：平成11年12月

各階平面図

131

家屋番号	水島町881番1
建物の所在	文京市水島町881番地1

作製年月日	昭和63年7月24日
作製者	
申請人	



床面積

5.76 x 2.17 = 12.5040
 10.00 x 10.00 = 100.0000
 10.00 x 2.00 = 20.0000
 2.00 x 10.00 = 20.0000
 + 0.00 x 0.00 = 0.0000
 142.5040

(日調基14)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

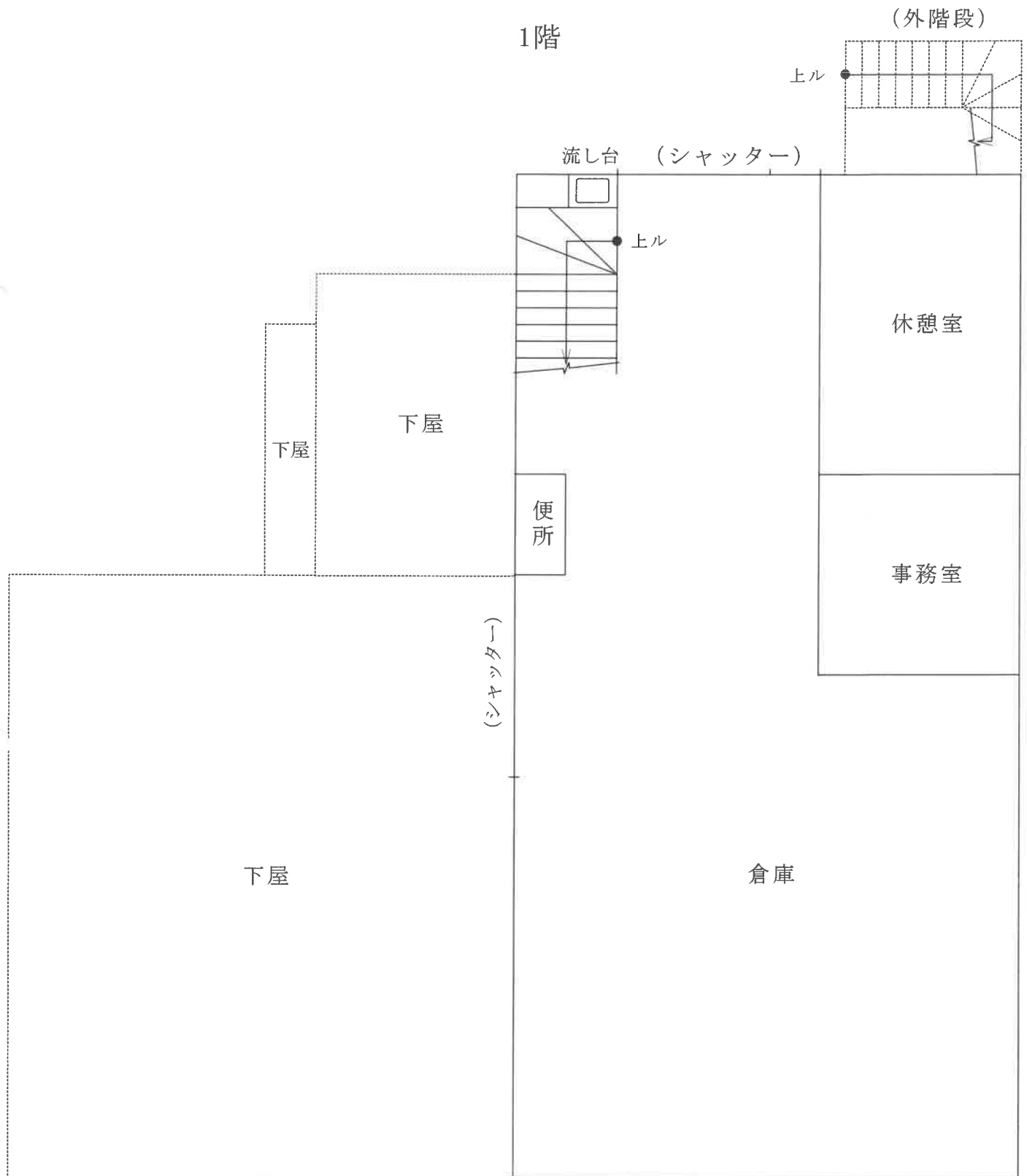
413635

昭和・平成(年)月(日)登記

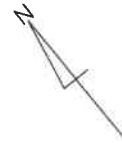
概略間取図
(S ≒ 1 : 100)



物件2 880番2

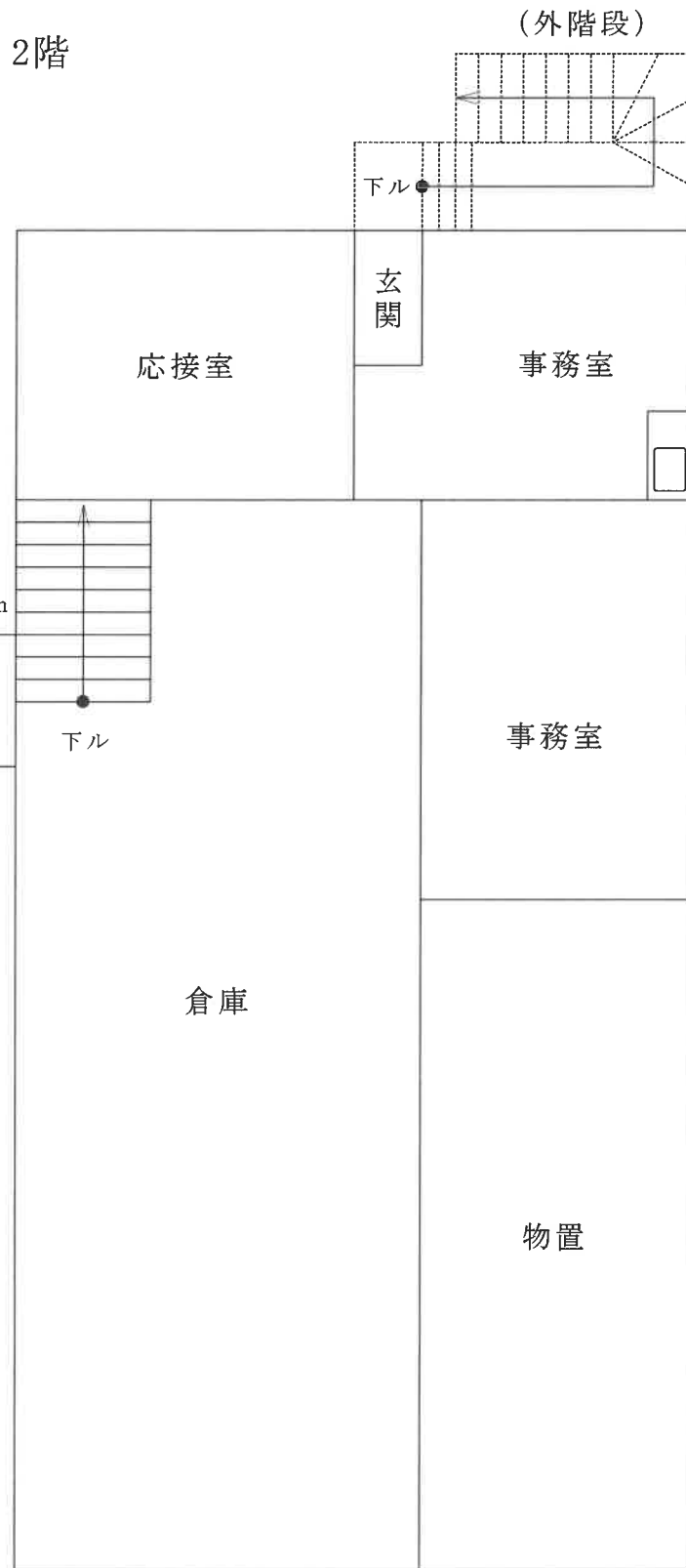


評価人作成



概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件2 880番2



増築概測面積

$$1.8\text{m} \times 0.9\text{m} = 1.62\text{m}^2$$

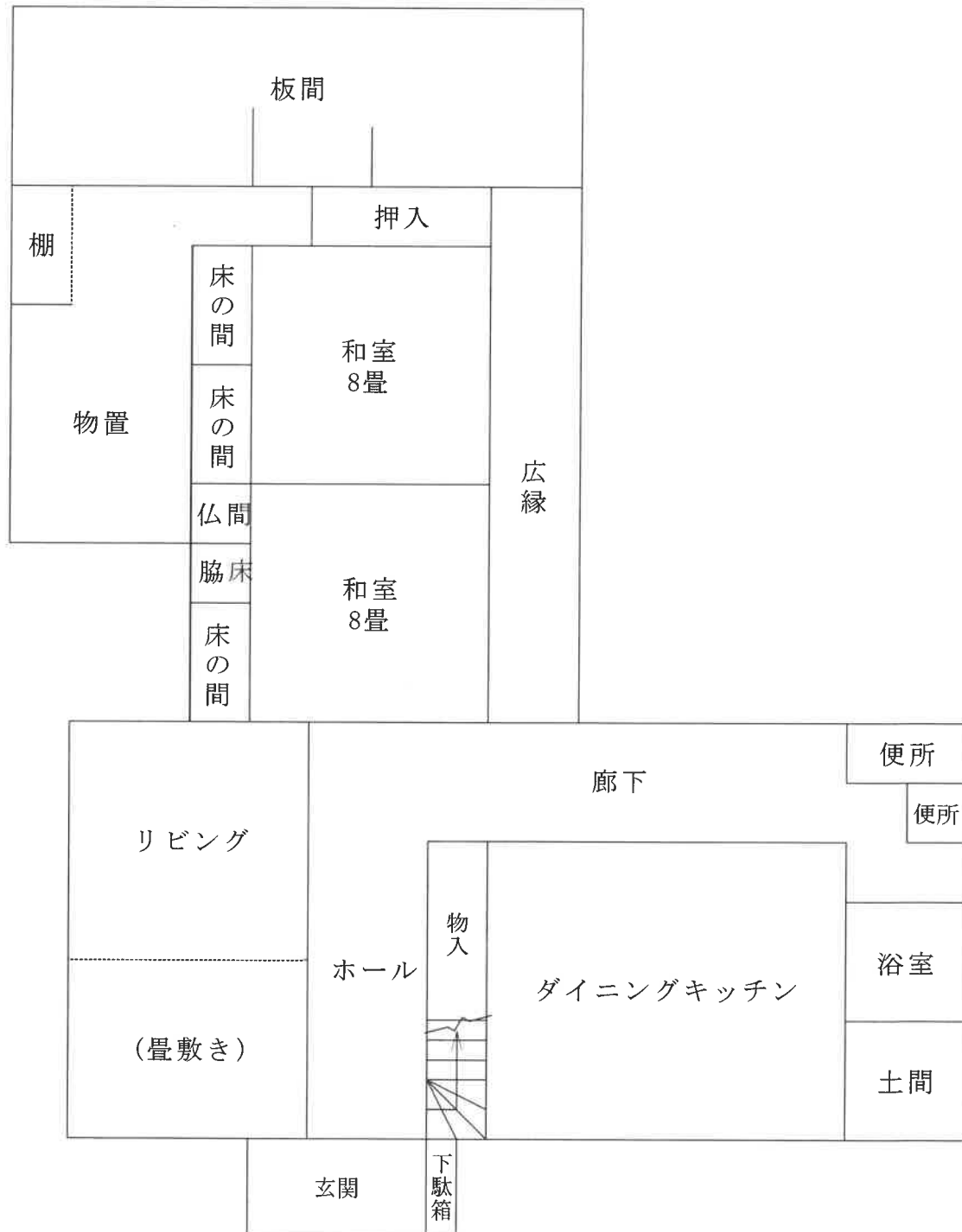
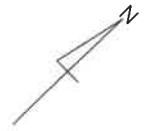
(約1㎡)

評価人作成

$$(S \div 1 : 100)$$

物件7 881番1

1 階

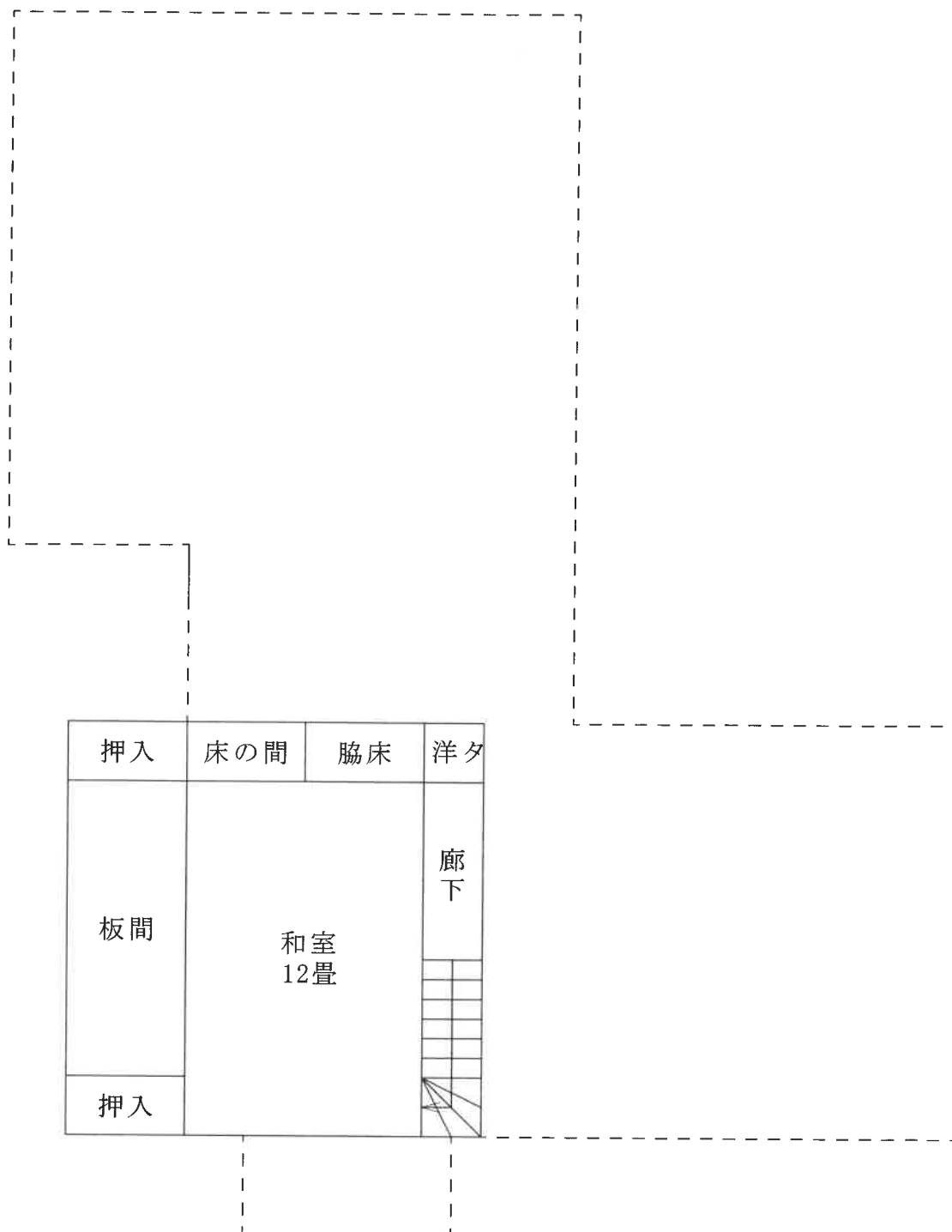
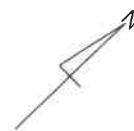


評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件7 881番1

2階

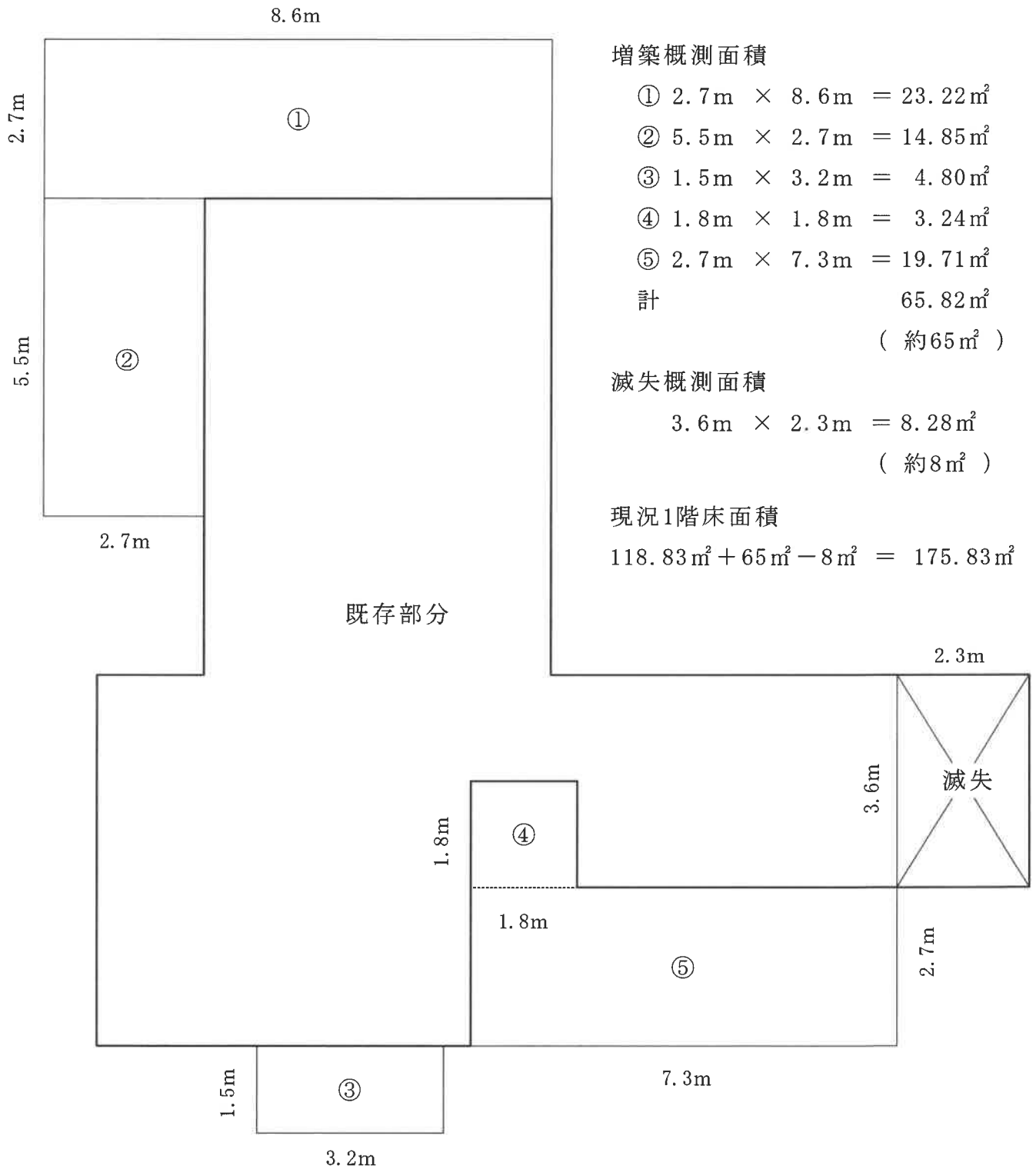


評価人作成

概略求積図 (S ÷ 1 : 100)

物件7 881番1

1階

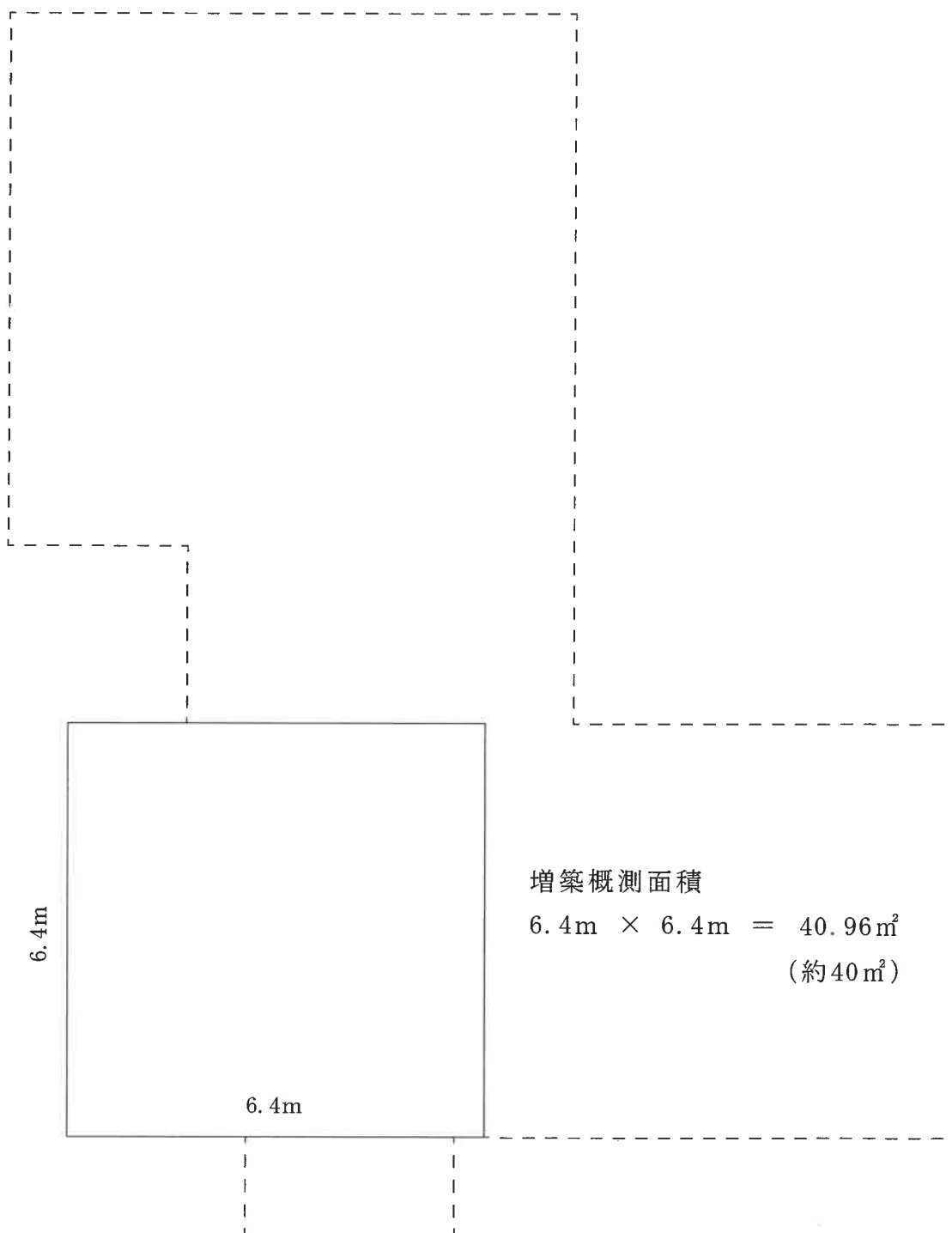


評価人作成

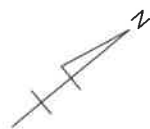
概略求積図
($S \div 1 : 100$)

物件7 881番1

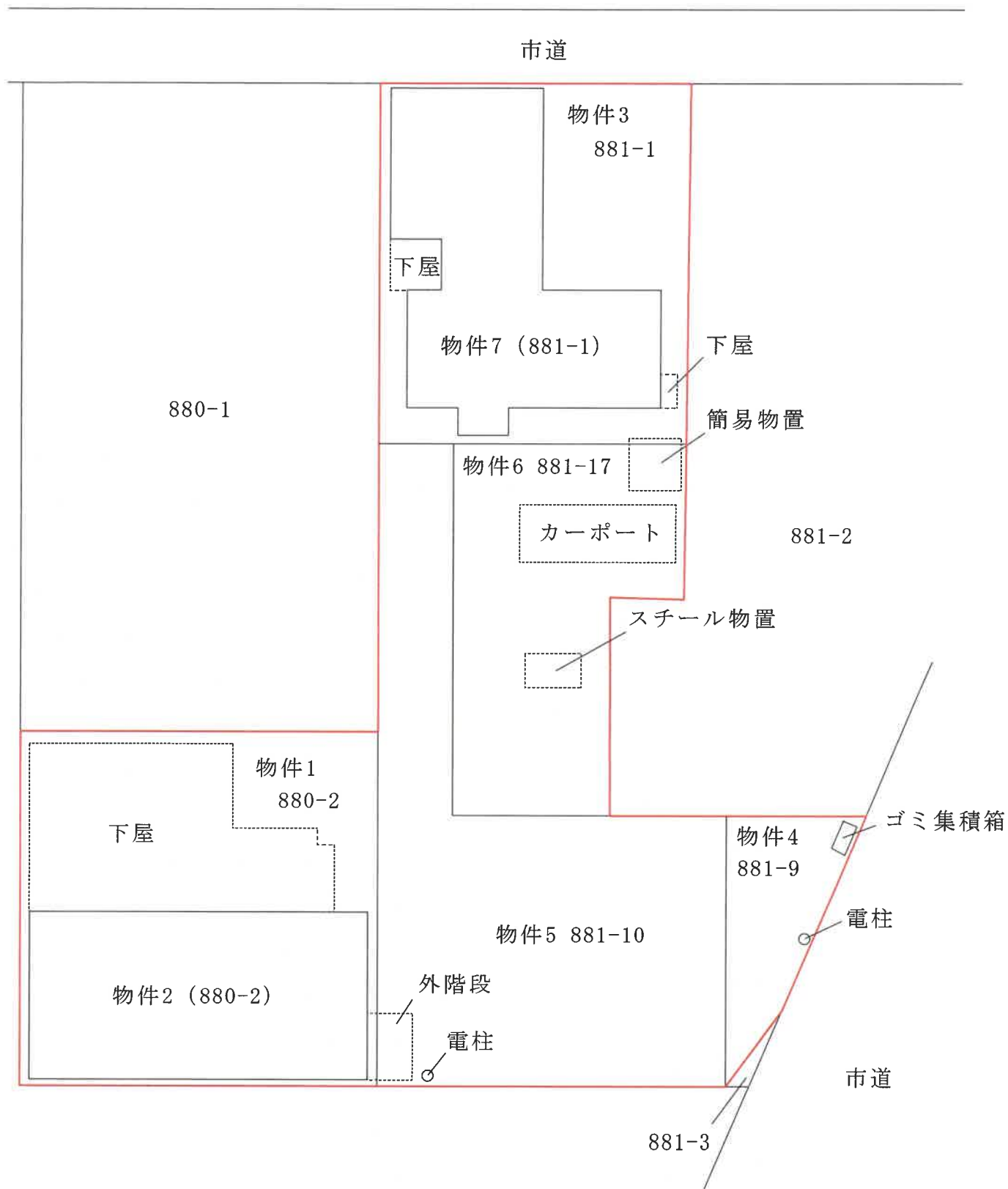
2階



評価人作成



土地建物位置関係図 (概略 S≒1:300)



※本図は公図や地積測量図、道路台帳台帳等を参考に現地調査を行い作成した概略図である。

評価人作成