

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 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 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, 2	7, 440, 000 5, 952, 000	一括	1, 488, 000	72, 484	0
1	2, 670, 000				
2	4, 770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 胎内市住吉町 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 胎内市住吉町 1 4 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 | 胎内市住吉町 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 胎内市住吉町 1 4 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |





令和8年(ケ)第25号
令和8年4月23日受理
令和8年6月17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 | 胎内市住吉町 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 胎内市住吉町 1 4 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 . 1 . 3 5 平方メートル
2 階 4 . 9 . 6 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県胎内市住吉町10番26号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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：		
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の北西角と南東角には樹脂製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の東側には低いブロック塀が、南側にはコンクリート製の土留とフェンスが、それぞれあって隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の西側の中ほどに、コンクリート製の杭があるところ、上記北西角の樹脂製の杭との位置関係から、隣地（地番：1467番1）との境界を示していると思われる。
- 3 物件2内には、スチールラック、洗濯機（乾燥機付き）、箆笥、ドレッサー、学習机、ベッド等が残置されている。
- 4 物件2の1階台所付近の壁面に、太陽光発電システムのブレーカーが設置されていて、キッチンカウンターの棚には、同システム用の小型モニターが置かれている。また、同物件の南東側外壁には同システム用と思われるモニター画面付きの機器が設置されている。
- 5 物件2の2階には、屋根裏収納へ上るための階段がある。

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

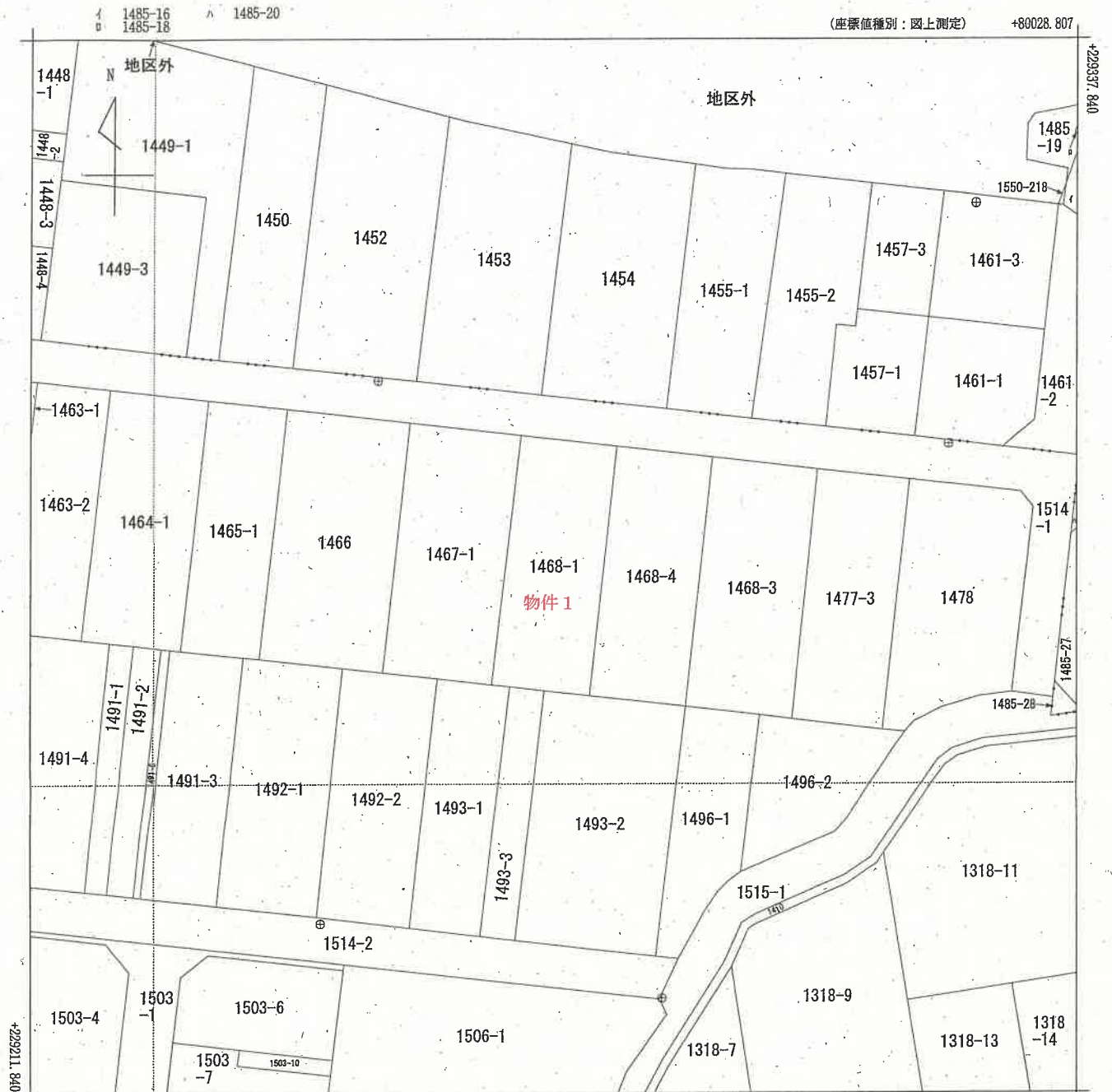
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	私は、現在本件建物には住んでいないので、空き家となっている。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

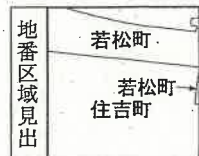
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月28日 (火) 8:59-9:10	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし、郵便物あり)、照会書投函、外観写真撮影
8年4月28日 (火) 9:18-9:30	胎内市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
8年4月28日 (火) 10:15-10:24	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請 (8 (ヌ) 13 と同時)
8年5月19日 (火) :-	当庁	立入調査日通知書郵送
8年6月2日 (火) 10:00-10:53	物件所在地	立入調査 (B 立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () :-		
年月日 () :-		
(特記事項) ☒ 令和8年6月2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B及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件の勝手口が施錠されていなかったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



(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。



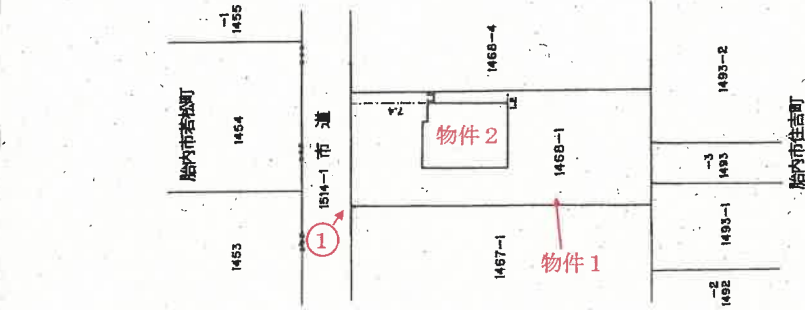
請求部	所在	胎内市住吉町				地番	1468番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			
作成年月日	昭和57年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成25年6月12日

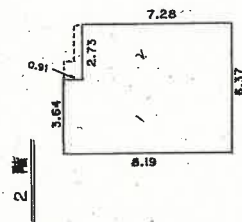
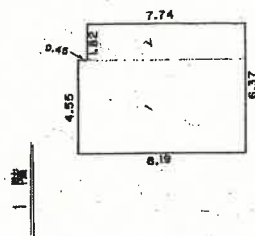
新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面
各階図面

家屋番号	1468-1
建物の所在	胎内市住吉町 1468-1



印は写真撮影位置、方向



作成者	6月6日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	--------	----------	-----	----------

新潟県土地家屋調査士会

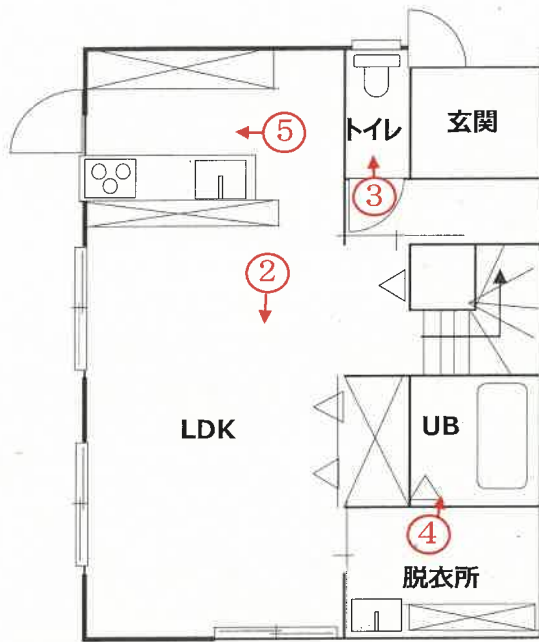
建物間取図

物件2

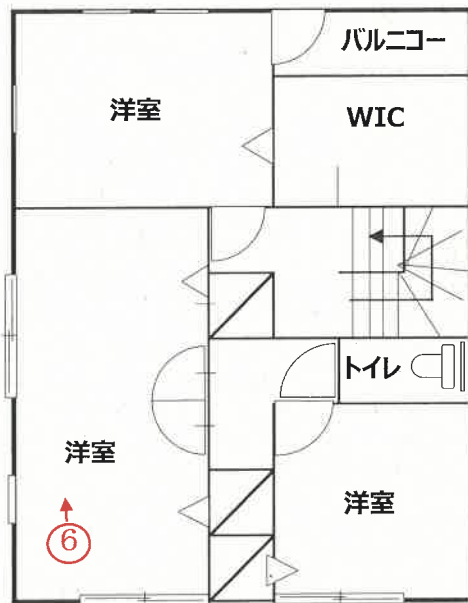
S=1/100



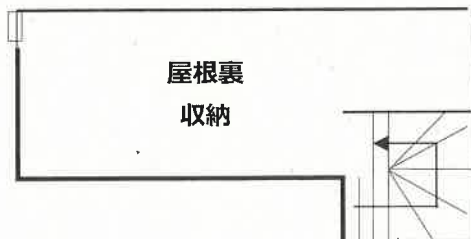
1階



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



令和 8 年 (ケ) 第 25 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田中 卓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,440,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 2,670,000 円
2(建物)	金 4,770,000 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土地の内訳価格は物件2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	胎内市住吉町 1468番1 宅地 347.06平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	胎内市住吉町1468番地1 1468番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 51.35平方メートル 2階 49.68平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
1	調査時点において所有者は不居住であり、物件1(土地)および物件2(建物)に関するヒアリングが実施できておらず、特に建物設備に関しては不明な点がある。		
2			

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土地

位 置 ・ 環 境	JR羽越本線「中条」駅の北東方、道路距離にして約2.1kmに位置する。最寄りバス停なし。なお、胎内市は路線バスを廃止して、予約制の乗合自動車「のれんす号」の運行を開始している。
付 近 の 状 況	当該地域は、市街地外縁部の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、周辺には農地もみられる。地域要因については大きな変動はなく、今後も現在の住環境を維持するものと予測する。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 — そ の 他 の 規 制 胎内川洪水浸水想定区域(0.5m未満)
画 地 条 件	物件1は北側が市道と接道する、間口約11.6m、奥行約30mの長方形の中間画地で、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	物件1は、北側が幅員約5mの市道住吉町若松町線(建築基準法42条1項1号道路)に接道している。なお、物件1と当該道路には水路が介在しているが、コンクリート蓋が設置されており、敷地内への出入り及び車両の乗り入れ等には支障はない。
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地の状況等	物件1(土地)は、物件2(建物)の敷地として供されている。隣接地は、戸建住宅及び農地として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有 ガ ス 有※ 下 水 道 有 前面道路には都市ガス本管が埋設されているが、敷地内への引き込みはなし。
特 記 事 項	胎内市役所地域整備課への聴取によると、水路部分について占有許可や道路工事施工承認に関する申請は確認できなかった。ただし、居宅として水路を占有する場合には占有料は不要とのことである。

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) 平成25年6月1日新築 経 過 年 数 約13年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構 造 木造2階建(屋根裏部屋有り) 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング貼り 天 井 クロス貼り等 内 壁 クロス貼り等 床 クッションフロア、フローリング等 設 備 電気、給排水設備、エコキュート そ の 他 太陽光発電システム、オール電化住宅
床面積(現況)	1階 51.35㎡、2階 49.68㎡、延べ 101.03㎡(登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	一部設備において保守管理の状態がやや劣る。
建物の利用状態	現在空家となっている。

特 記 事 項	・ 西側の外壁の一部に塗装の剥がれ、もしくは外壁材の欠如がみられた。 ・ 現地調査時において対象建物は通電を欠く状態であったため、太陽光発電システム及びその他建物設備等(エコキュート等のヒートポンプユニットを含む)の詳細な仕様、並びに正常な稼働(作動)状況についての確認には至っていない。 ・ 対象建物の東側外壁には、太陽光発電システム用パワーコンディショナと目される機器が2台設置されており、その内1台の定格出力は4,500Wである旨を確認した。ただし、当該機器のディスプレイ上には『系統故障』と表示されていた。なお、太陽光発電設備設置費用に関する支払については、住宅ローンに含まれているかどうかは不明である。 ・ システムキッチン及び浴槽において劣化や損傷がみられた。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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	14,500	0.99	347.06	0.85	4,230,000

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「胎内(公)ー2」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
 $18,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 120 \div 14,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 接面方位(南):+3%

◇ 地 域 格 差 : 環境条件、街路条件、交通接近条件等を考慮:+20%

イ 個別格差 : 敷地内には雑草が繁茂しており、その除去費用等を考慮:-1%

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数及び建物と敷地の適応の状態等を考慮:-15%

② 物件2（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。

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	192,000	101.03	33	6,400,000

ウ 現価率

経過年数 約13年、経済的残存耐用年数 12年、観察減価率 35%、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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年} / (\text{経過年数 } 13\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 35\%)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2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	4,230,000	0.1	場所的利益	420,000

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	4,230,000	－ 420,000		1.0	0.7	2,670,000
2	6,400,000	＋ 420,000		1.0	0.7	4,770,000
一括価格 (合計)						7,440,000

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「胎内(公)－2」

所 在 : 胎内市若松町1550番123

価 格 : 18,000円/㎡

位 置 : JR羽越本線「中条」駅まで道路距離約2.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 206㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

街 路 条 件 : 南側約6mの舗装市道に接面

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積100%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

4 建物図面・各階平面図写

5 概略間取図

以上

位置図

縮尺：1/10,000



縮尺：1 / 10,000

国土地理院地図

0 250 500m

公 図 写

表示年月日：2026/05/11

イ 1485-16 ハ 1485-20
ロ 1485-18

(座標値種別：図上測定)

+80028.807



+79903.807

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

若松町
若松町
住吉町

請求部	所在	胎内市住吉町				地番	1468番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

地積測量図写
(物件1)

登記年月日：平成8年1月24日

210971

前1468-1 後・新同一

地積測量図

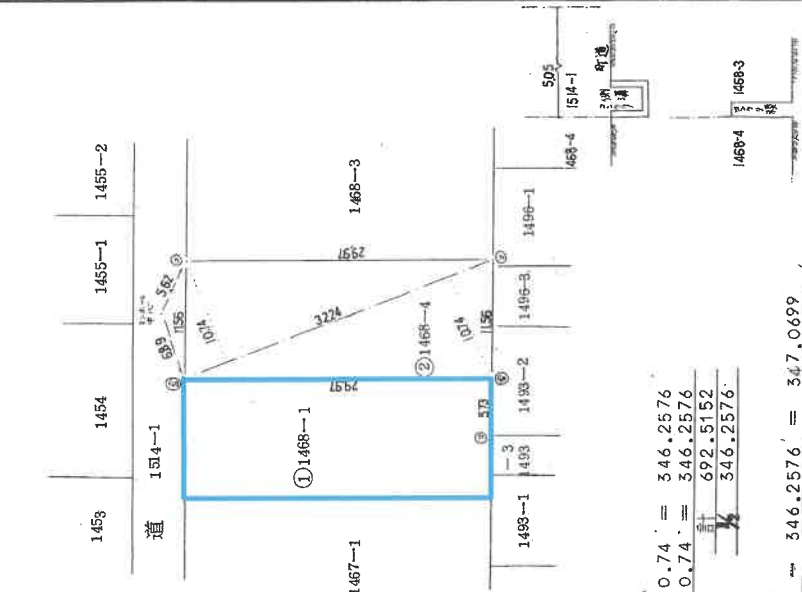
地番

1468-1

土地の所在

北瀬部中条町住吉町

胎内市



求積

②1468-4

$$\begin{aligned} 32.24 \times 10.74 &= 346.2576 \\ 32.24 \times 10.74 &= 346.2576 \\ \hline 692.5152 \\ \hline 346.2576 \end{aligned}$$

①1468-1

$$\begin{aligned} 693.3275 &= 346.2576 \\ \hline 347.0699 \end{aligned}$$

地積

①1468-1

$$347 \text{ m}^2$$

②1468-4

$$346 \text{ m}^2$$

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨紙杭

作製者

(平成8年1月17日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

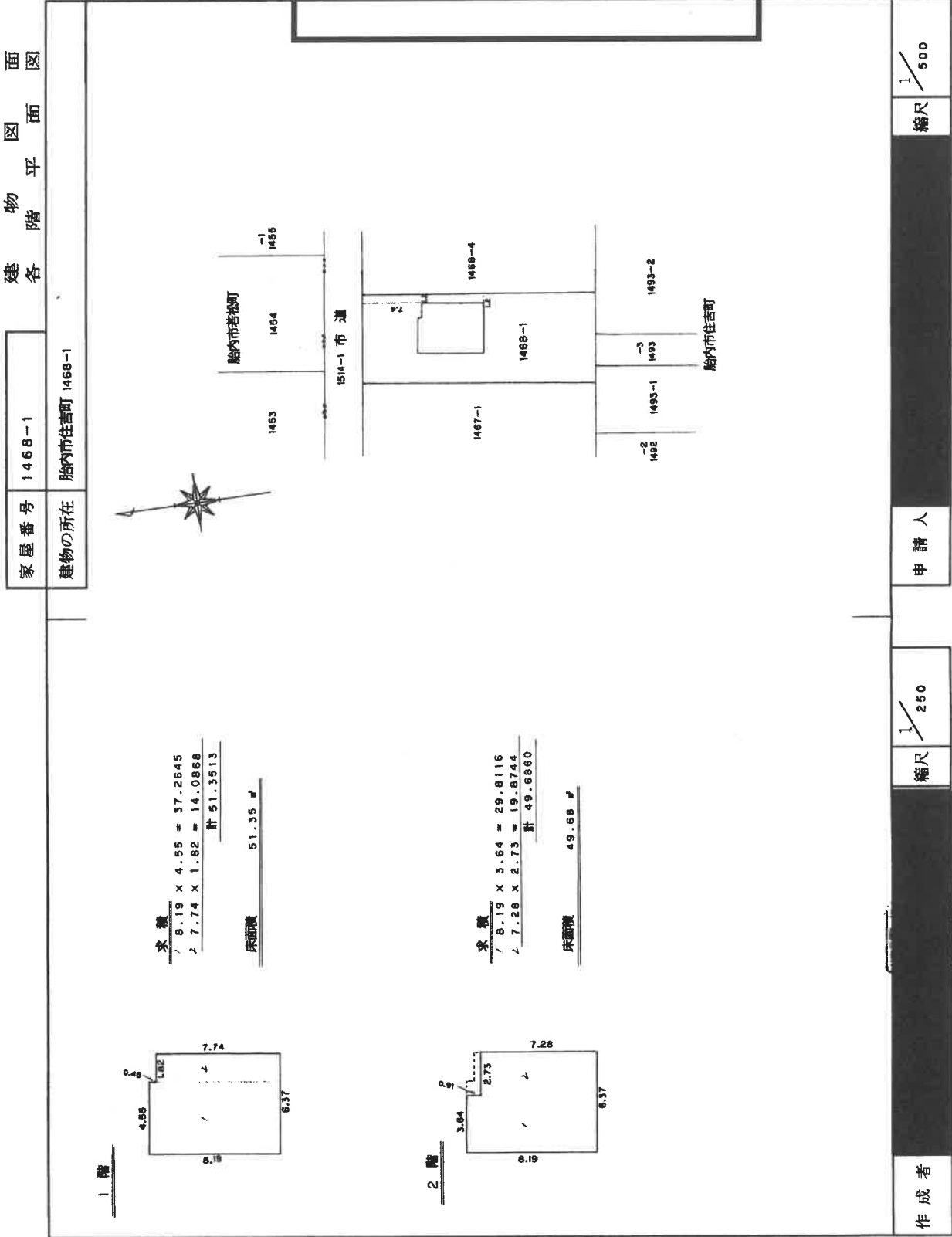
昭和58年1月24日登記

縮尺

1/500

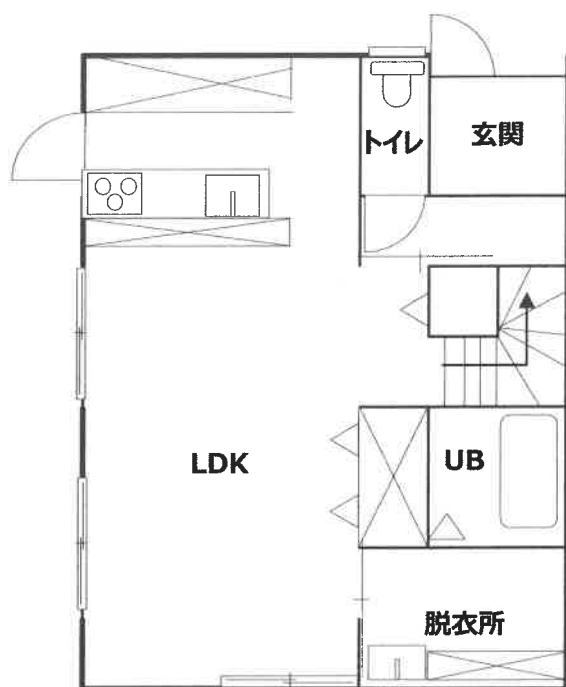
A3判をA4判(約70%)に縮小

建物図面・
各階平面図写
(物件2)



新潟県土地家屋調査士会

1階



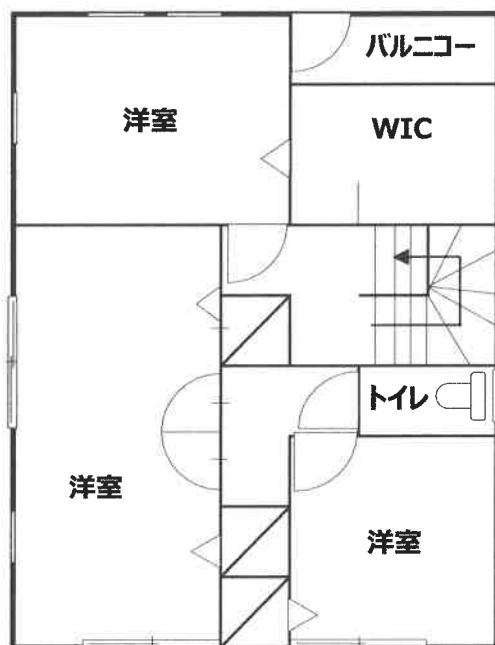
建物間取図

物件2

S=1/100



2階



評価人作成