

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 12 月 21 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 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せん。
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 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,400,000 1,120,000	一括	280,000	25,514	3,465
1	80,000				-
2	220,000				
3	10,000				
4	1,090,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市駅前一丁目
 地 番 294 番 11
 地 目 宅地
 地 積 17.31 平方メートル
- 2 所 在 五泉市駅前一丁目
 地 番 294 番 12
 地 目 宅地
 地 積 48.41 平方メートル
- 3 所 在 五泉市駅前一丁目
 地 番 295 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2.86 平方メートル
- 4 所 在 五泉市駅前一丁目 294 番地 12、294 番地 11
 家屋 番号 294 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.84 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 48.84 平方メートル



物 件 目 録

2階 49.68平方メートル
3階 約39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 五泉市駅前一丁目
 地 番 294 番 11
 地 目 宅地
 地 積 17.31 平方メートル

- 2 所 在 五泉市駅前一丁目
 地 番 294 番 12
 地 目 宅地
 地 積 48.41 平方メートル

- 3 所 在 五泉市駅前一丁目
 地 番 295 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2.86 平方メートル

- 4 所 在 五泉市駅前一丁目 294 番地 12、294 番地 11
 家屋 番号 294 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.84 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 48.84 平方メートル



物 件 目 録

2階 49.68平方メートル
3階 約39平方メートル





令和8年(ヌ)第31号
令和8年7月28日受理
令和8年8月28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 | 五泉市駅前一丁目 |
| | 地 番 | 294番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市駅前一丁目 |
| | 地 番 | 294番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五泉市駅前一丁目 |
| | 地 番 | 295番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.86平方メートル |
| 4 | 所 在 | 五泉市駅前一丁目294番地12、294番地11 |
| | 家屋 番号 | 294番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.84平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市駅前1丁目1番13号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
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：木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：1階 48.84平方メートル 2階 49.68平方メートル 3階約39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は、同4の敷地として一体的に利用されている。
- 2 物件3の南東角付近には、コンクリート製の杭と頭部の赤い樹脂製の杭があり、どちらかが隣地との境界を示していると思われる。また、物件1～3の南東側には、細いU字溝があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。なお、上記樹脂製の杭は、細いU字溝の中に打設されている。
- 3 物件4内には、猫が3匹飼育されているが、動物臭は感じられず、清潔に飼育されていると思われる。

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

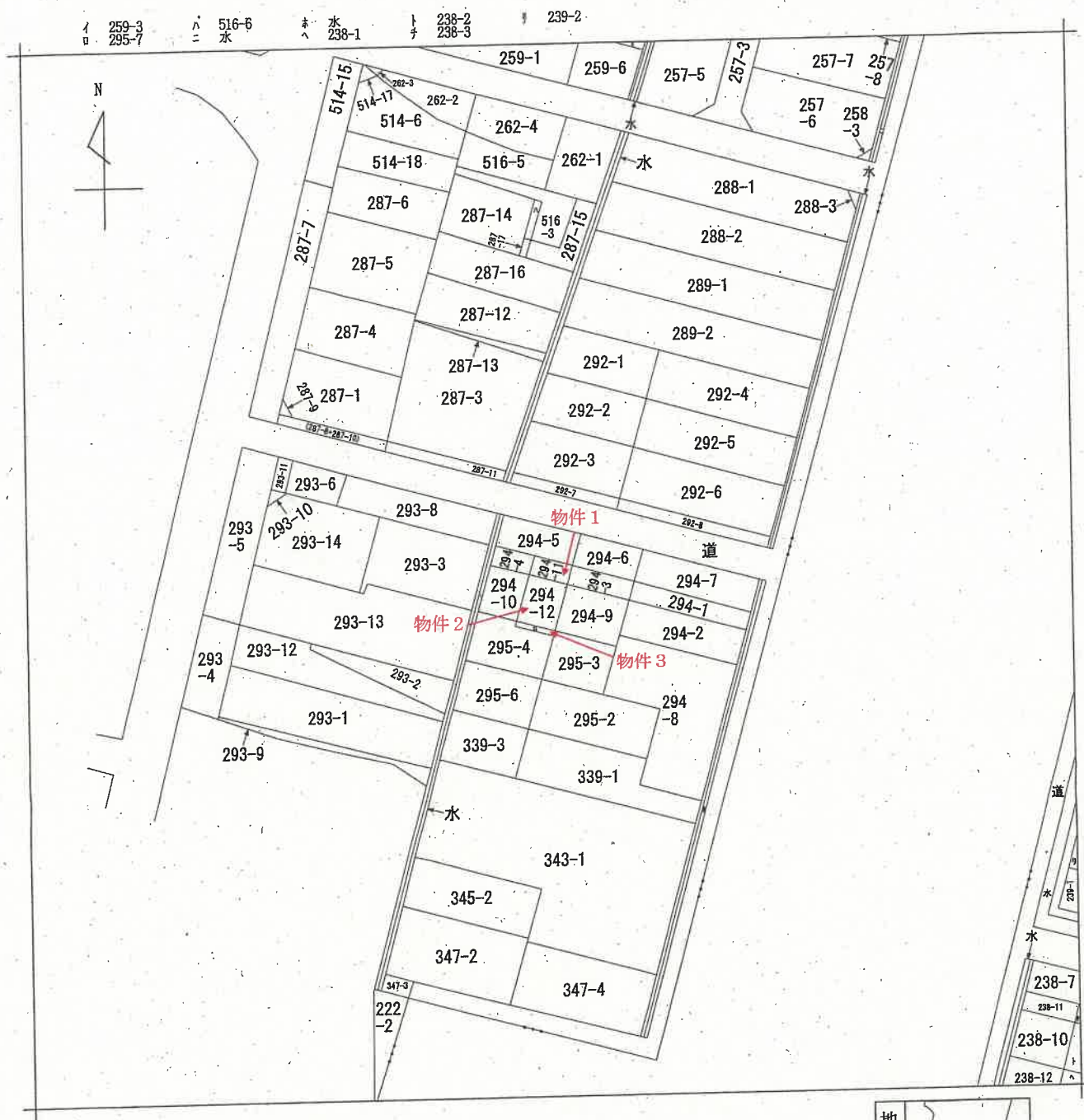
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。また、猫を3匹飼っている。 2 隣地所有者らと、土地の境界等で争いになったことはない。 以上

(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
8年7月29日 (水) 10:59-11:08	物件所在地	状況確認 (不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
8年7月29日 (水) 11:16-11:28	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
8年7月29日 (水) 12:58-13:13	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
8年7月31日 (金) 9:18-9:22	当庁	Aから事情聴取 (電話)
8年8月18日 (火) 10:00-10:32	物件所在地	立入調査 (A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 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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部	所在	五泉市駅前一丁目				地番	294番11			
出力縮尺	縮尺不明	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)			補記事項		

登記年月日：平成5年12月8日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3をA 4に縮小

35

建物図面

各階平面図

294-12

家屋番号

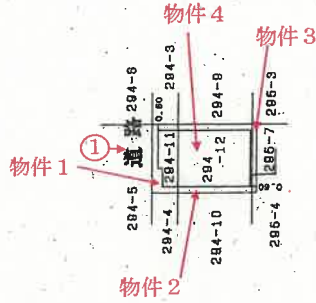
五桑市蔵前一丁目294番地12、294番地11

建物の所在

1 階



2 階



印は写真撮影位置、方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

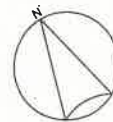
平成12月2日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

403841

昭和・平成・年/月/日登記

間取り図（概略）



S = 1 : 100

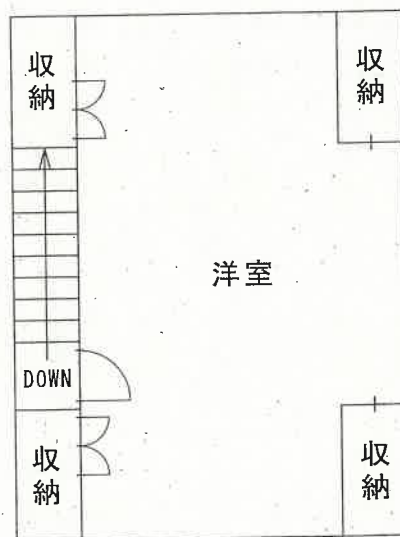
1 階



2 階



3 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（ 又 ） 第 3 1 号

令和8年 8月18日 現地調査

令和8年 8月25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

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金80,000 円
物件2（土地）	金220,000 円
物件3（土地）	金10,000 円
物件4（建物）	金1,090,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし同4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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1ないし同3の土地価格は、物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市駅前一丁目 294番11 宅地 17.31m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市駅前一丁目 294番12 宅地 48.41m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市駅前一丁目 295番7 宅地 2.86m ²	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	五泉市駅前一丁目294番地12、294番地11 294番12 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 48.84m ² 2階 49.68m ²	木造スレート葺3階建 3階 約39m ²

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ないし同3)

位 置 ・ 交 通	JR磐越西線「五泉駅」のほぼ北方、道路距離にして約160m、一般県道五泉停車場線沿いのバス停「駅前一丁目」の南東方約140mに位置する。	
付 近 の 状 況	JR五泉駅前の混在地域で、一般住宅・事業所・中小工場等が建ち並んでいる。五泉市の主要な地場産業である絹織物及びニット産業は、海外製品との競合等により衰退傾向にあり、生産規模や事業所数は縮小傾向にある。また事業所跡地等を開発した新興分譲団地も複数見受けられるが、需要は少なく空地が目立つ状況となっており、今後も同傾向で推移するものと予想される。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画 地 条 件	物件1ないし同3の土地は一体となって一団を成し、ほぼ北側で道路にほぼ等高に接面する、間口約6.6m、奥行約10.3mのほぼ長方形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	北側幅員約10.5m舗装市道（駅前吉沢線） ※建築基準法第42条第1項第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1ないし同3の土地は、物件4の建物の敷地及として利用されている。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。	
供給処理施設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	接面市道について 都市計画道路であるが、事業は既に完了している。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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 記 載) : 平 成 5 年 11 月 30 日 新 築 経 過 年 数 : 約 33 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス、化粧合板 天 井 : ビニールクロス、合板敷目 床 : フローリング、畳 設 備 : 電気、水道、都市ガス、水洗便所 そ の 他 :
床 面 積 (現 況)	約 20 年 前 に 3 階 を 増 築 し て お り 、 現 況 床 面 積 は 、 1 階 48.84㎡、2 階 49.68㎡、3 階 約 39㎡、延べ床面積約 137.52㎡である。
現 況 用 途 等	階 層 : 3 階 建 現 況 用 途 : 居 宅 間 取 り : 5DK
品 等	今日の的な居宅に比べ、やや劣る。
保 守 管 理 の 状 態	新築後約 33 年経過しており、スレート及びサイディング並びに内壁のビニールクロスに剥離やひび割れが見られる等、経年相応に老朽化が進んでいる。 また、室内で猫を 3 匹飼育している。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として占有し、利用している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし同3（土地）

物件1ないし同3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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,900	1.00	17.31	0.50	240,000
2	27,900	1.00	48.41	0.50	680,000
3	27,900	1.00	2.86	0.50	40,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格等から規(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。

地価調査 五泉(県)5-1を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $30,100\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 = 27,900\text{円/㎡}$

◇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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 環境条件 +8%

イ 個別格差 : なし

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を50%と判定した。

② 物件4（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、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	151,000	137.52	0.05	1,040,000

ウ 現価率：建物の経過年数、経済的残存耐用年数、現況等を考慮して、現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
1	240,000	0.55	法定地上権	130,000
2	680,000	0.55	法定地上権	370,000
3	40,000	0.55	法定地上権	20,000

イ 敷地利用権価格割合：物件1ないし同3の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

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 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	240,000	-130,000	—	1.00	0.70	80,000
2	680,000	-370,000	—	1.00	0.70	220,000
3	40,000	-20,000	—	1.00	0.70	10,000
4	1,040,000	+520,000	—	1.00	0.70	1,090,000
一括価格(合計)						1,400,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」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

地価調査基準地の価格 [五泉(県)5-1]

所 在 : 五泉市駅前1丁目374番4外「駅前1-6-4」

価 格 : 30,100円/㎡

位 置 : JR磐越西線「五泉駅」まで道路距離約200mに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 151㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西18m市道

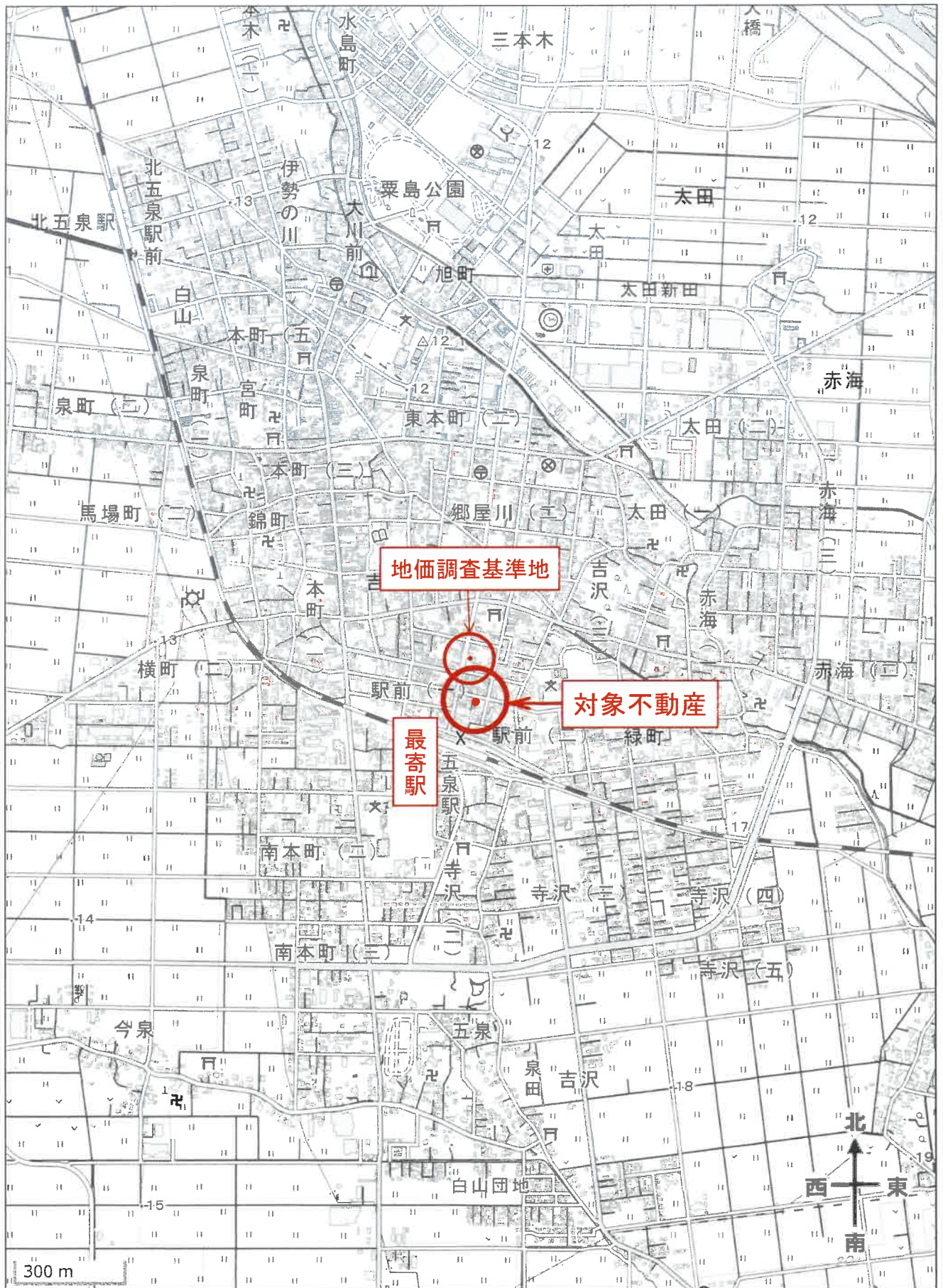
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 低層の店舗、事務所が多い駅前の商業地域

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
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 求積図(物件4 3階)
- 6 間取り図

以 上



イ	259-3	ハ	516-6	ホ	水	ト	238-2	ニ	239-2
ロ	295-7	ヘ	水	ヘ	238-1	チ	238-3		



駅前
1丁目

請 求 部 分	所 在	五泉市駅前一丁目				地 番	294番11			
出 力 縮 尺	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

58-72-12

294-4 294番11

地積測量圖

土地の所在
五泉市駅前一丁目

水溝

29552 29553

積求

(P) 294 ~ 4

$$27.27 - 17.3160 = 9.9540$$

物件1 (イ) 294~111

$$\frac{(6.66 + 6.66) \times 2.60}{2} = 17.3160$$

符号	境界標の種類
⑦	プラスチック杭

道
路

著者

人語母

縮尺 $1/250$

409619

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

地番 294-10
294~12

土地の所在 五泉市駅前一丁目

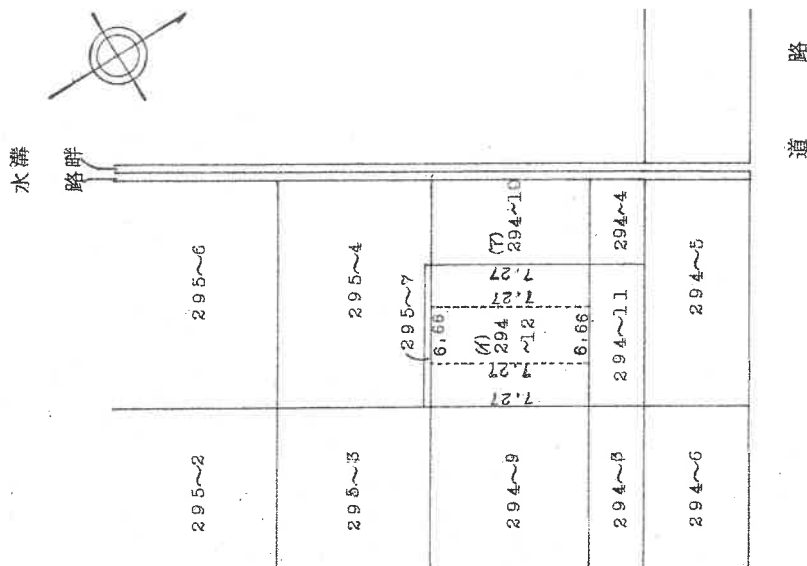
求 積

(7) 294~10

$$76.03 - 48.4182 = 27.6118$$

物件2 (4) 294~12

$$\frac{(6.66 + 6.66)}{2} \times 7.27 = 48.4182$$



道 路

作製者

申請人

縮尺 1/250

409620

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

地番	295-4 295~7
土地の所在	五泉市駅前一丁目

求積

(7) 295~4

$$76.03 - 2.8638 = 73.1662$$

物件3 (1) 295~7

$$\frac{(6.66 + 6.66) \times 0.43}{2} = 2.8638$$

水溝

路畔



295~2

295~3

(7) 295~4

294~9

294~3

294~11

294~4

294~6

294~5

符号	境界線の種類
㊦	コンクリート杭

道路

製作者

申請人

縮尺 1/250
409621

各階平面図

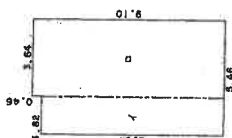
家屋番号 294-12

建物図面

建物の所在

五泉市駅前一丁目294番地12、294番地11

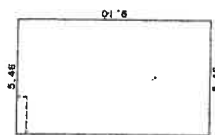
1 階



求積表

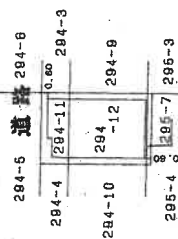
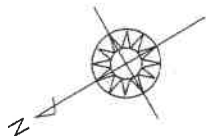
1	8.64	X	1.82	=	15.7248
□	9.10	X	3.64	=	33.1240
合計					48.8488
床面積					48.84 m ²

2 階



求積表

	9.10	X	5.46	=	49.6860
					49.6860
床面積					49.68 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

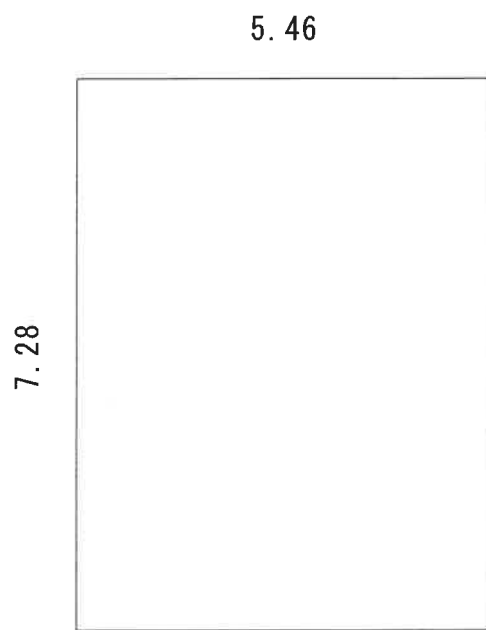
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

403841

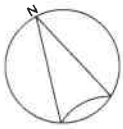
昭和・平成と年、月、日登記

物件 4 3 階求積図（概測）



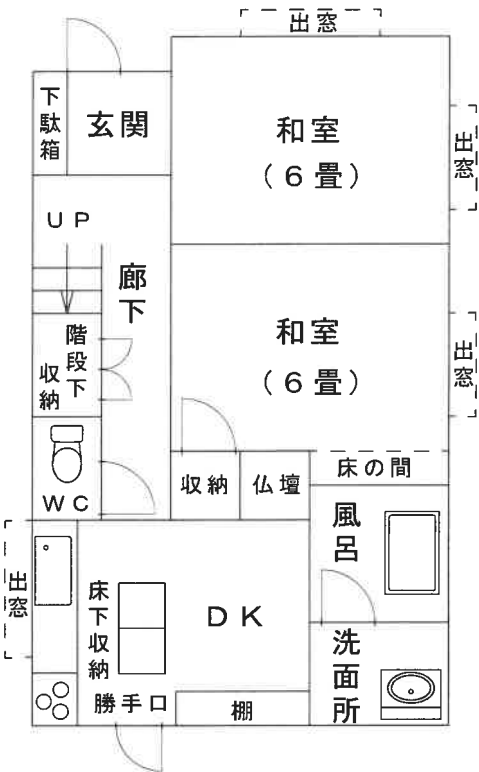
$$7.28 \times 5.46 = \text{約} 39\text{m}^2$$

間取り図（概略）

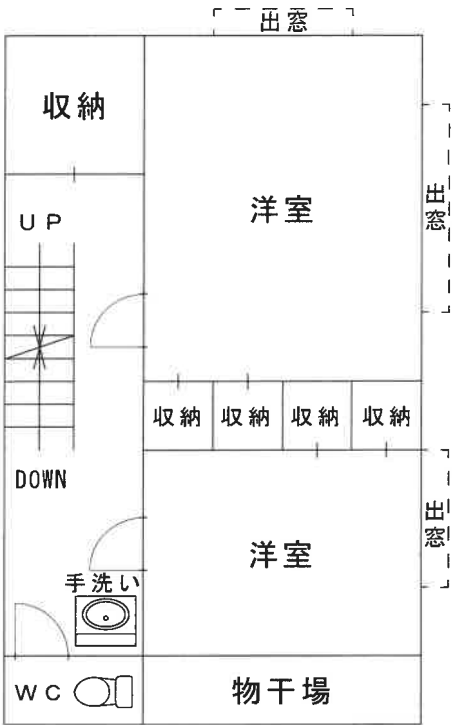


S = 1 : 100

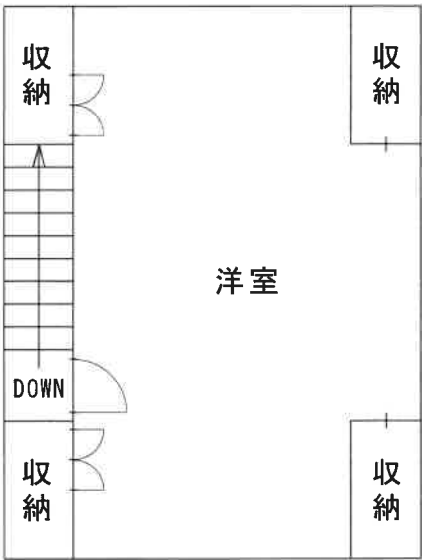
1 階



2 階



3 階



(評価人作成)