

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 16 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 7 年 7 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 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 7 年 8 月 8 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 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 1 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 7 年 6 月 16 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	14,190,000 11,352,000	一括	2,838,000	168,228	20,426
1	5,750,000				
2	5,770,000				
3	2,670,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 157番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 550.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 158番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 552.09平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 162番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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

なし

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 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 157番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 550.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 158番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 552.09平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 162番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.73平方メートル |





令和6年(ケ)第108号

令和7年1月9日受理

令和7年2月 3日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 157番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 550.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 158番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 552.09平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市泉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 162番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.73平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県五泉市泉町二丁目1番37号 付近		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 物件1～3は一体となっており相互の境界は不明である。 2 公道と物件1との間に153番3という五泉市所有の土地が介在している。 当該土地は、五泉市都市整備課の見解では道路ではないが建築基準法上の道路と同様と解して良いとのことである。 3 物件1～3の南側にある水路上に簡易な橋が掛けられており、隣地のコンビニエンスストア側と往来できるようになっている。五泉市担当者によれば水路の占有許可が必要だが出された形跡はないとのことである。 4 物件2、3は一部コンクリート敷となっており古い配管が埋設されている。 5 隣地所有者等 (1) 166番1 宅地 17.52㎡ 所有者 五泉市 (2) 153番3 田 104㎡ 所有者 同上		
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建物 (目的外建物)	☒ なし ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 物件1～3は所有者会社の従業員駐車場として使用していたが、同社は令和6年4月に廃業し、以降は更地の状態で放置している。 2 かつて物件1～3には所有者会社の本社建物があったが、昭和49年1月5日に現在の場所に移転し、その際元の建物は取り壊して更地にしたい。もしかしたら物件1～3の地中に取り壊した建物の土台等の残骸が残っているかも知れないが、はっきりとした事は分からない。 3 物件1と道路とのあいだに153番3という土地があることは知らなかった。道路に直接面しているものと思っており普通に通行していた。 4 物件1～3の南側に位置する水路上にセブンイレブンの敷地とをつなぐ簡易な橋があるのは知っている。ただ、誰がいつ頃掛けたのかは分からない。自分が代表者だった時に所有者会社が掛けた記憶はない。所有者会社は五泉市に水路の占用料などは支払っていない。 5 物件3上辺りに古い配管が埋設されているが、あれもいつからあるのか分からない。もしかしたら消雪用の配管かも知れないが、全くメンテナンスなどはしていない。

(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1月14日 (火) 10:15-10:30	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年1月14日 (火) 10:35-10:45	五泉市税務課	固定資産評価証明書請求
7年1月14日 (火) 11:05-12:15	新潟地方方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年1月22日 (水) 12:30-12:40	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年1月22日 (水) 15:25-15:35	電話照会	所有者会社任意整理受任弁護士に占有関係等調査
7年1月24日 (金) 12:15-12:25	電話照会	所有者会社代表者に占有関係等調査
7年1月28日 (火) 10:00-10:20	物件所在地	概観調査、写真撮影
(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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月29日 (水) 15:10-15:25	新潟地方法務局長岡支 局	公図・要約書等請求
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 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。

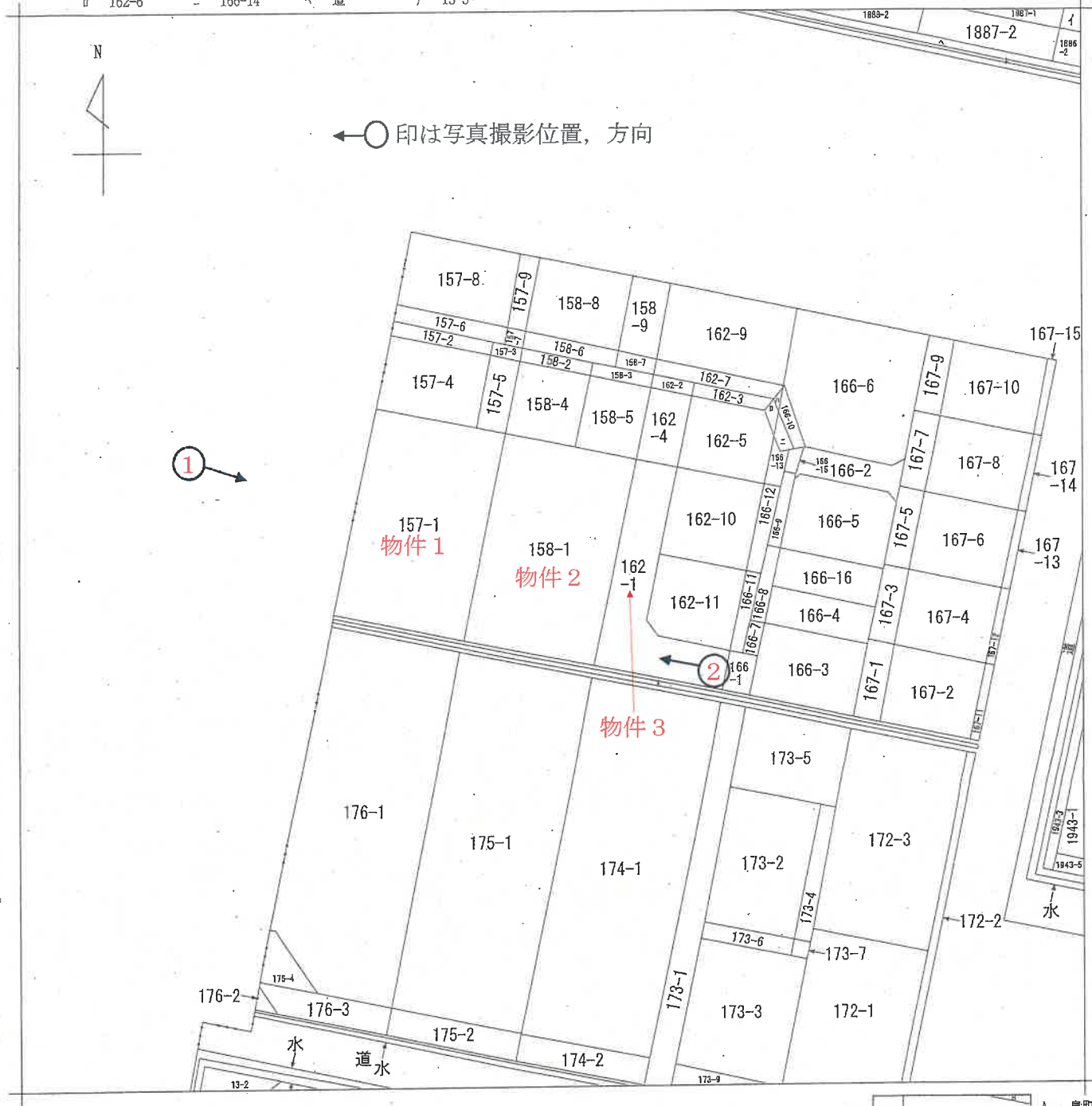
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小

イ	1886-5	ハ	162-8	ホ	水道	ト	水
ロ	162-6	ニ	166-14	ヘ	道	チ	13-3



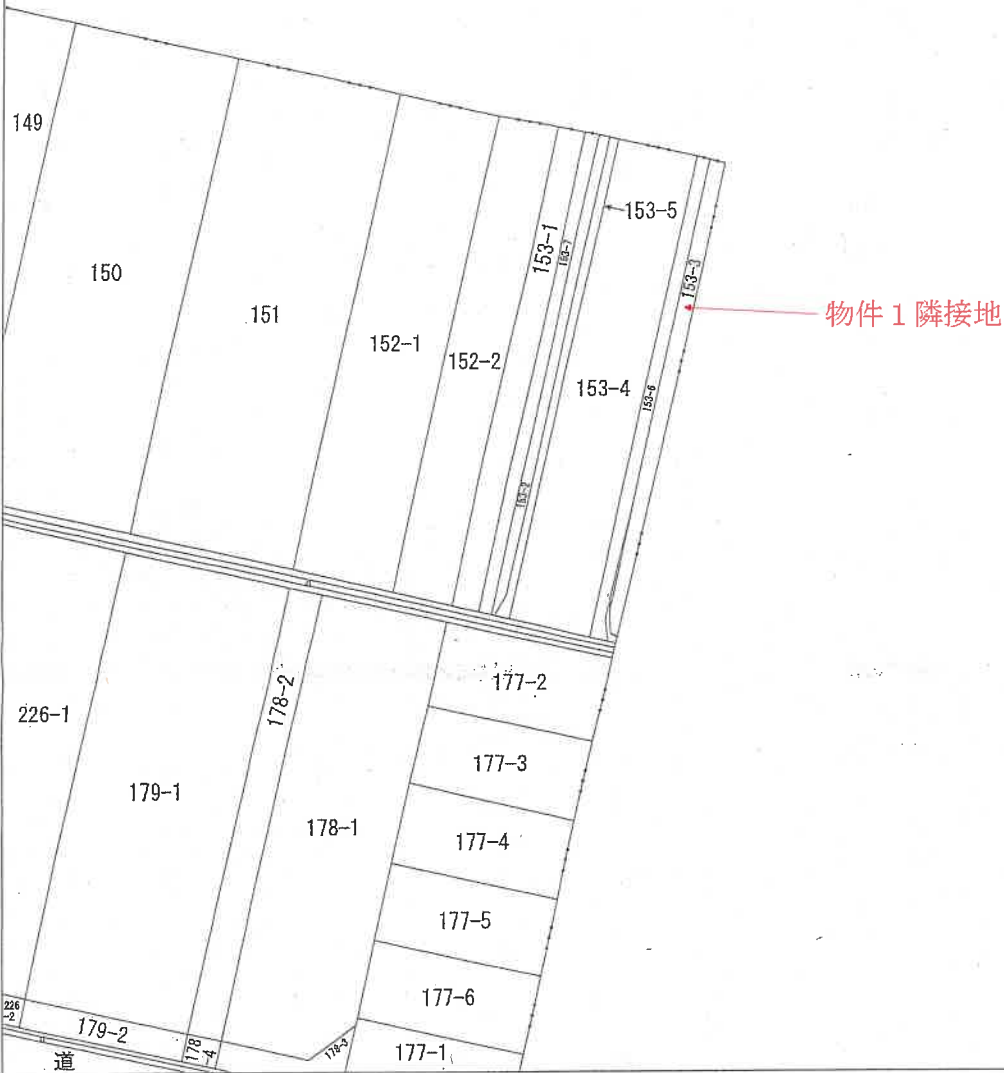
地番区域見出

A	泉町2丁目
B	泉町2丁目

請求部	所在地	五泉市泉町二丁目				地番	158番1			
出力縮	縮尺不明	精度区		系又号 座番号は記		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					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

新潟地方法務局備付図面新津支局 A3をA4に縮小

1 153-8
0 水



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	五泉市荻曽根字西灰塚			地番	153番3		
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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局新津支局管轄)

令和7年1月29日

新潟地方法務局長岡支局

登記官

請求番号: 12-1

(1/1)

公用

写 真

1



水路上に掛けられた簡易な橋

写 真

2



令和6年（ケ）第108号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月 3日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 14, 190, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 750, 000 円
物件 2 (土地)	金 5, 770, 000 円
物件 3 (土地)	金 2, 670, 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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	五泉市泉町二丁目	
	地 番	1 5 7 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	5 5 0 . 3 8 平方メートル	
2	所 在	五泉市泉町二丁目	
	地 番	1 5 8 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	5 5 2 . 0 9 平方メートル	
3	所 在	五泉市泉町二丁目	
	地 番	1 6 2 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 5 5 . 7 3 平方メートル	

第4. 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	最寄駅ＪＲ磐越西線「北五泉」駅の南西約 900m（道路距離）に位置する。 最寄バス停なし。	
付 近 の 状 況	当該地域は、旧五泉市中心部ややはずれの、県道沿いに位置する工場、店舗、住宅等が混在する地域で、背後には農地が広がる。	
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 蔽 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％ —— ——
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1～3は一体で、西側が五泉市所有の土地を介して、幅員約10mの舗装市道に、南東側が幅員約4mの舗装市道に等高接面する、間口約29.5m、奥行約44m、規模約1,300㎡の概ね長方形、平坦な二方路地である。	
接面道路の状況	西側が五泉市所有の下記土地を介して、幅員約10mの舗装市道に、南東側が幅員約4mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する。 所在 五泉市荻曾根字西灰塚 地番 153 番 3 地目 田（現況宅地） 地積 104 ㎡ なお、五泉市都市整備課担当者によると、西側市道敷と対象地との間に五泉市所有の土地が存するが、建物の建築に際しては、建築基準法の接道要件を満たしていると考えて差支えないとのことである。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3は調査日現在更地である。 隣地は南側が水路を介して店舗の敷地、東側及び北側は戸建住宅の敷地である。	
供給処理施設	上 水 道	なし（南東側市道本管より引込可）
	ガス配管	なし（南東側市道本管より引込可）
	下 水 道	なし（南東側市道本管より引込可）

特 記 事 項	・所有者代表者によると、本件土地には、かつて本社建物があったが、昭和 49 年頃に解体し、以後は従業員駐車場として使用していたとのことである。なお、地中に建物基礎の一部が残っている可能性があるが詳細は不明とのことである。 ・物件 1 ～ 3 の南側にある水路上に簡易な橋が掛けられており、隣地のコンビニエンスストアと往来できるようになっているが、設置者は不明である。なお、当該橋の設置について、水路管理者である五泉市に対し、必要な占用許可申請はなされていない。 ・物件 3 南側のコンクリート舗装部分に南東側市道付近からの配管が見られる。消雪用配管の可能性もあるが詳細は不明である。
---------	---

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1～3（土地）

物件1～3について、更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ≒エ
1	17,100	0.97	550.38	9,130,000
2	17,100	0.97	552.09	9,160,000
3	17,100	0.97	255.73	4,240,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 五泉（県）5－3

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 16,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96} \div & & & & 17,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示等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：なし

◇地域格差：街路条件 ＋3％ 環境条件 －7％ 計－4％

イ 個別格差 二方路 ±0％、形状 －3％

ウ 地 積：登記面積を採用

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) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,130,000	1.0	0.9	0.7	5,750,000
2	9,160,000	1.0	0.9	0.7	5,770,000
3	4,240,000	1.0	0.9	0.7	2,670,000
一括価格 (合計)					14,190,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：建物基礎等、地下残置物存在の可能性を考慮 －10%

エ 競売市場修正：第2評価条件欄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

1 地価調査価格（五泉（県）5－3）

所 在	五泉市本田屋字本田屋895番1
価 格	16,400円/㎡
位 置	J R磐越西線「五泉」駅の南方、道路距離約4.1km に位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	807㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東側16.5m県道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 準工業地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図

以 上

位置図

S=1/10,000



対象不動産



位置図

S=1/10,000



本田屋



基準地 (五泉(県) 5-3)

県道新関・橋田・村松線

村松
センター

ビック

愛宕の里

南部
総合病院

村松

新田町

村松小学校

丁目

ウッドタウン
城下

城跡公園

村松乙

村松丙

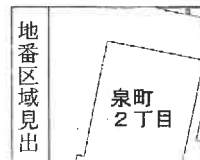
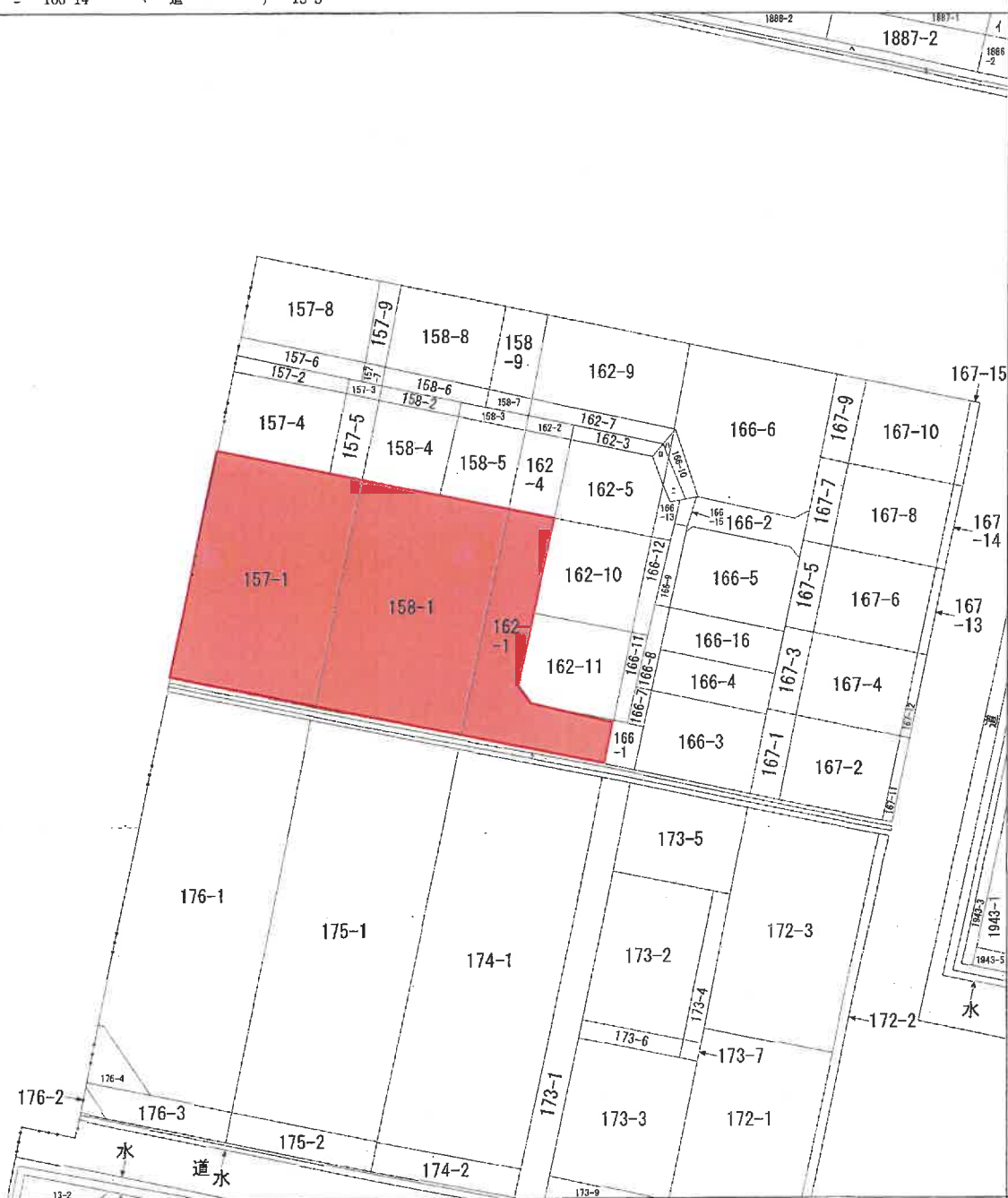
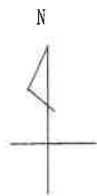
村松甲

村松高等学校

管村松森林
センター

村松公園

イ 1886-5 ハニ 162-8 ホヘ 水道 トチ 水 13-3
 D 162-6 ハニ 166-14



A 泉町 2丁目
 B 泉町 2丁目

請求部	所在	五泉市泉町二丁目				地番	158番1			
出力	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		

(A3版をA4版に縮小)

公図（合成）

