

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28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 8月25日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 8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 9月24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 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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 7月28日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 五泉市木越字伝本 |
| | 地 番 | 乙2877番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市木越字伝本乙2877番地4 |
| | 家屋 番号 | 乙2877番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.58平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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, 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 | 五泉市木越字伝本 |
| | 地 番 | 乙 2 8 7 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市木越字伝本乙 2 8 7 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 8 7 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 5 8 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |





令和7年(ケ)第2号
令和7年2月14日受理
令和7年4月10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 | 五泉市木越字伝本 |
| | 地 番 | 乙2877番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市木越字伝本乙2877番地4 |
| | 家屋 番号 | 乙2877番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.58平方メートル
2階 57.96平方メートル |



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)		
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 (共有) 者ら ☐ 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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有 (共有) 者ら ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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の西側には低いコンクリート製の塀が、同北側には隣家のブロック塀が、同東側には低いコンクリート製の塀がそれぞれあって、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の東側北寄りに簡易物置（動産）があり、内部には工具類等が残置されている。上記簡易物置付近にはタイヤや空き缶が放置されている。
- 3 物件2内には、冷蔵庫や洗濯機等の家電類、ベッド、タンス、テーブル等の家具類、電動ドリル等の工具類、その他衣類や寝具類、靴類、玩具類、郵便物等が残置されている。
- 4 物件2の階段の中ほどの壁クロスに亀裂が見られる。

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

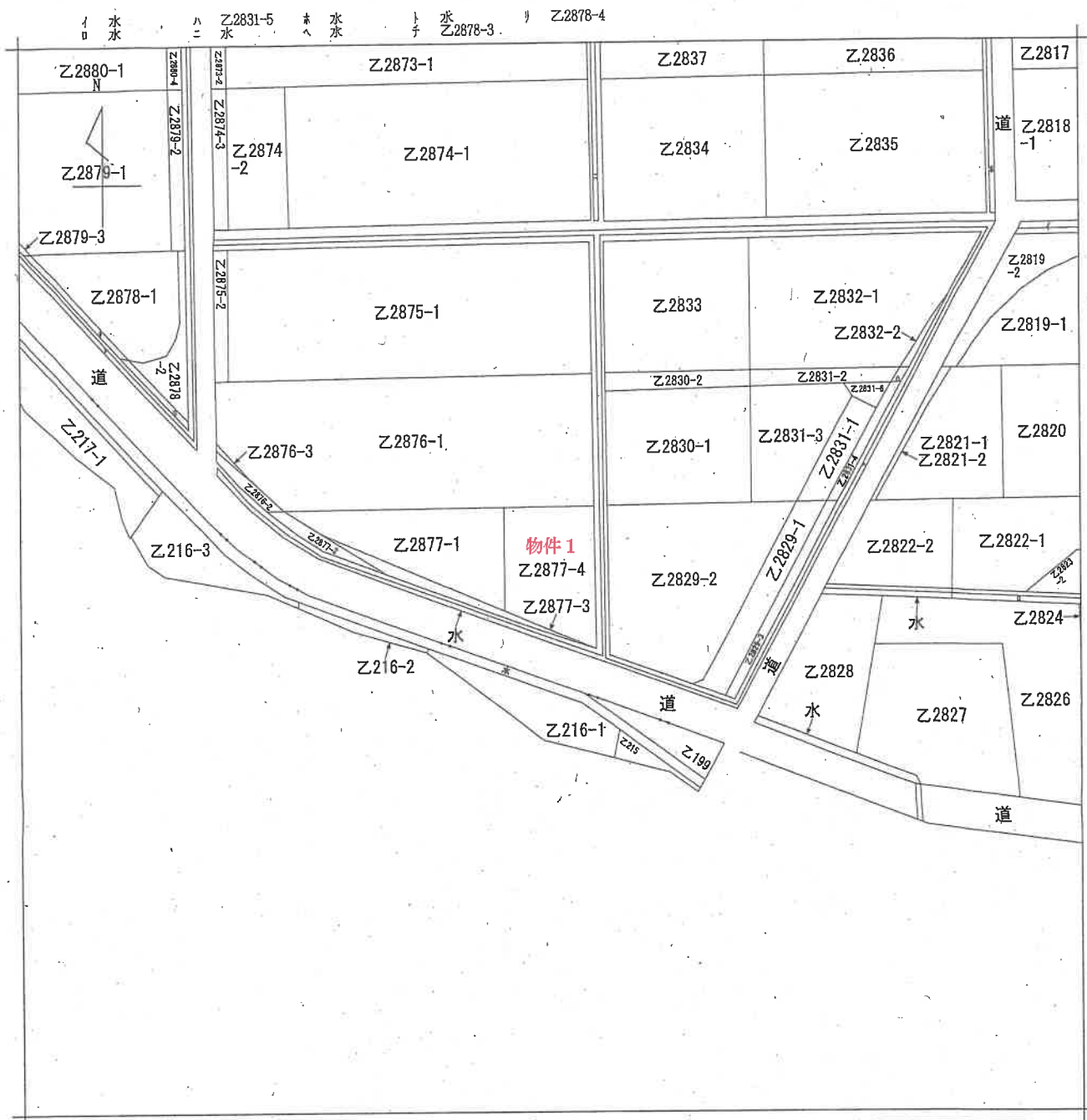
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (共有者)	1 2、3年前から物件2には居住していない。元は大工をしていたので、その時に使っていた道具類が置いてある。 2 道具類の他にも家電等もあるので運び出したいが、費用がかかるため難しい。昨年末に戻ってきた際に、持てる程度の物を少しだけ持ってきた。 以 上

(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2月18日 (火) 9:33-9:41	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし)、周辺聴き取り (何年か前から空き家とのこと。)、外観写真撮影
7年2月18日 (火) 9:58-10:09	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年2月18日 (火) 10:27-10:43	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年2月19日 (水) 10:05-10:10	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Aから事情聴取 (電話)、鍵の借用依頼 (返信用レターパック送付)
7年3月27日 (木) 9:50-10:43	物件所在地	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年3月28日 (金) :-:	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	A宛借用した鍵送付
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3月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、Aから借用した鍵により解錠し、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

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請 求 部 分	所 在 五泉市木越字伝本					地 番		乙2877番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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		

登記年月日：平成20年8月7日

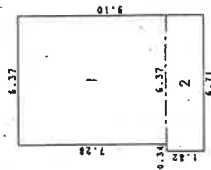
新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

8.2

建物図面図

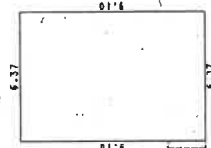
家屋番号	Z2877番4
建物の所在	五泉市木越字伝本Z2877番地4

1 階

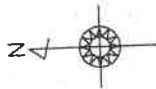


床面積	延床面積
1 6.37 x 7.28 = 46.3736	
2 6.71 x 1.82 = 12.2122	
合計	58.5858
床面積	58.58 m ²

2 階



床面積	延床面積
6.37 x 9.10 = 57.9670	
合計	57.9670
床面積	57.96 m ²



印は写真撮影位置、方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

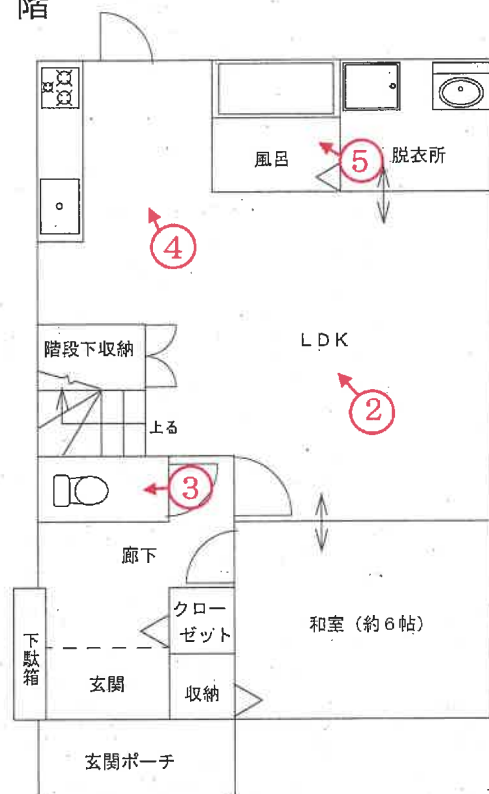
406233新潟県土地家屋調査士会 平成20年8月 7日登記

間取図

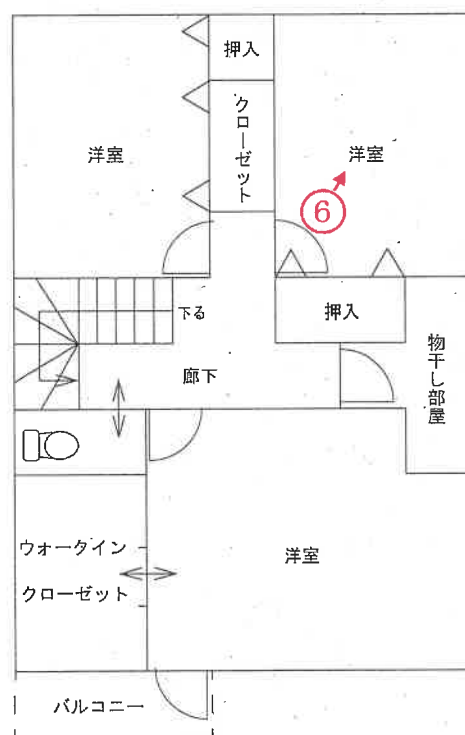
S = 1/100



1 階



2 階



(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7年 (ケ) 第2号
令和7年3月27日 現地調査
令和7年4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
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 1 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権等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 5 8 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	五泉市木越字伝本	
	地 番	乙 2 8 7 7 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	2 0 9 . 0 1 平方メートル	
2	所 在	五泉市木越字伝本乙 2 8 7 7 番地 4	
	家屋番号	乙 2 8 7 7 番 4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 5 8 . 5 8 平方メートル 2 階 5 7 . 9 6 平方メートル	

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）

位置・交通	最寄駅 J R 磐越西線「五泉」駅の南東約 1.9 km（道路距離）に位置する。 最寄バス停 泉観光バスときライナー「今泉」の南東約 1.1 km（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、周辺に農地が広がる県道沿いの農家集落地域である。	
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 用途指定なし 70% 200% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1は、南側が幅員約 8.5mの舗装県道五泉停車場石曾根線に等高接面する、間口約 13.5m、奥行約 14～19m、規模約 430㎡の台形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	南側が幅員約 8.5mの舗装県道五泉停車場石曾根線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1は、物件2の敷地として利用されている。 隣地は北側が住宅地、西側が雑種地、東側が水路を介して雑種地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし	
特記事項	・敷地西側に設置されているコンクリートブロック及び北側のブロック塀は隣地との境界を示していると推測される。 ・本土地上の東側北寄りに簡易物置（動産）があり、内部には、工具等が残置されている。また、簡易物置周辺に、タイヤや空き缶が放置されている。 ・公図上、物件1の南側に位置する地番乙 2877 番 3 の土地及び水路は県道の一部である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成20年8月5日新築 経過年数 約16.5年 経済的残存耐用年数 約3.5年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 窯業系サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 58.58㎡ 2階 57.96㎡ 延 116.54㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空家
特記事項	・本建物の階段壁面クロスに亀裂が見られるが、令和6年1月1日に発生した能登半島地震の影響によるものかは不明である。 ・建物内には、建物共有者が使用していた冷蔵庫、洗濯機等の家電、ベッド、タンス、テーブル等の家具のほか、電動ドリル等の工具、衣類等が多数残置されている。

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について、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	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	11,300	0.97	209.01	1.0	2,290,000

ア 標準画地価格（地価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、地価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。

地価公示 五泉－3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 22,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{195} \approx & 11,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示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 －5%、居住環境 ＋100%

イ 個別格差 形状 －3%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：不要

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	161,000	116.54	0.15	2,810,000

ウ 現価率

・経過年数約 16.5 年，経済的残存耐用年数約 3.5 年，観察減価 30%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times 3.5 \text{ 年} / (16.5 \text{ 年} + 3.5 \text{ 年})\} \times (1 - 0.3) \quad \approx 0.15$$

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等価格を加算し、さら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。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ÷ウ
1	2,290,000	0.30	法定地上権	690,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）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	2,290,000	－690,000	1.0	0.9	0.7	1,010,000
2	2,810,000	＋690,000	1.0	0.9	0.7	2,210,000
一括価格（合計）						3,220,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物内に多数の家財道具等が残置されていること －10%

オ 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

地価公示（五泉－3）

所	在	五泉市寺沢2丁目1101番3 「寺沢2－1－17」		
価	格	22,000円/㎡		
位	置	JR磐越西線「五泉」駅の南方、道路距離約800m に位置する。		
価	格	時	点	令和7年1月1日
地	積	265㎡		
供給処理施設	水道、ガス、下水			
接面街路	南側4.5m市道に接面			
用途指定等	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)			
地域の概要	中規模一般住宅が多い市街地やや外れの住宅地域			

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 建物間取図

以 上

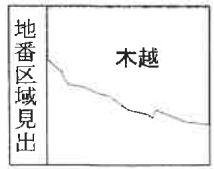
位置図

S=1/10,000



公示地（五泉-3）

対象不動産



請求部	所在	五泉市木越字伝本				地番	Z.2877番4			
出力尺	1/600	精度区		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		

(A3版をA4版に縮小)

土地測量図

番 乙2877-1, 乙2877-4

土地の所在 五泉市木越字伝本

座標求積表

地番	(A) 乙2877-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点				
B.1		1021.302	986.588	13819.138116
K.1		1021.460	956.082	-286.824600
K.2		1021.002	956.742	-3238.571670
K.3		1018.075	961.986	-13033.948314
B.2		1007.453	986.469	3183.335463
合 計				443.128995
面 積				221.5644975
地 積				221.56
㎡				

地番	(B) 乙2877-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点				
K.4		1001.993	999.054	13770.960336
K.5		1021.237	999.219	19293.919671
B.1		1021.302	986.588	-13599.128992
B.2		1007.453	986.469	-19047.729921
合 計				418.021094
面 積				209.0105470
地 積				209.01
㎡				

總 計 430.5750445

恒久的地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	座標の類別
IN-1	1001.530		1000.258		築 坑
IN-2	1002.806		974.278		合成標高計

座標系 任意座標

凡 例	
☒ 合成標高計	
☒ 金属プレート	

419502

平成20年2月5日 登記

作成者

1 月 28 日(作成)

縮尺 1/500

申請人

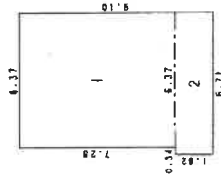
新潟県土地家屋調査士会

8.2

家屋番号 22877番4 建物各階平面図

建物の所在 五泉市木越寺伝本乙2877番地4

1 階

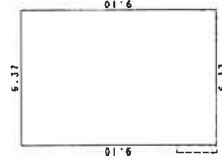


収 入 表

1	6.37 x 7.28	=	46.3736
2	6.71 x 1.82	=	12.2122

合 計	58.5858
床面積	58.58 ㎡

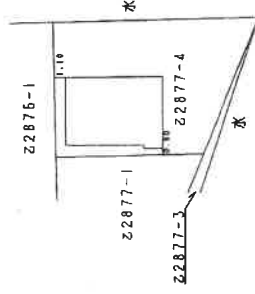
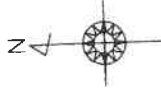
2 階



収 入 表

6.37 x 9.10	=	57.9670
-------------	---	---------

合 計	57.9670
床面積	57.96 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

405233新潟県土地家屋調査士会

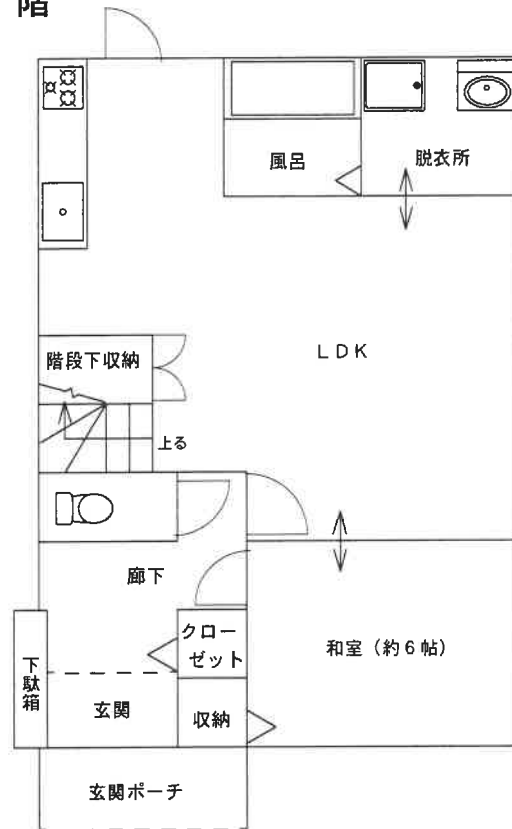
平成 20 年 8 月 7 日 登記

間取図

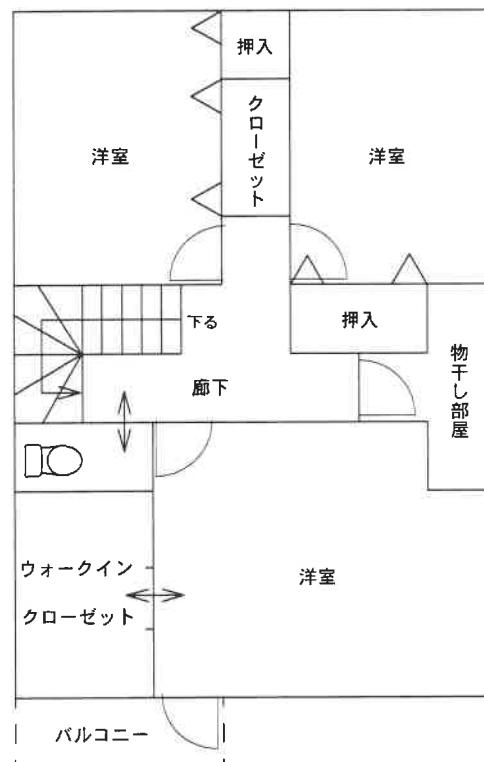
S = 1/100



1 階



2 階



(評価人作成)