

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 6 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 10 月 20 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 25 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	3,510,000 2,808,000		702,000	36,352	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 燕市吉田神明町 |
| | 地 | 番 | 4088番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

隣地（地番70番2）との境界が不明確である。

《 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 | 燕市吉田神明町 |
| | 地 番 | 4 0 8 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4 . 3 6 平方メートル |





令和7年(ケ)第22号
令和7年4月25日受理
令和7年5月19日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 | 燕市吉田神明町 |
| | 地 番 | 4088番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.36平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県燕市吉田神明町8番1号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(共有者) ☐ 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 道路(70番2)との境界がやや不明確である。 2 隣地所有者等 70番2 公衆用道路 7.59㎡ 所有者 国土交通省
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

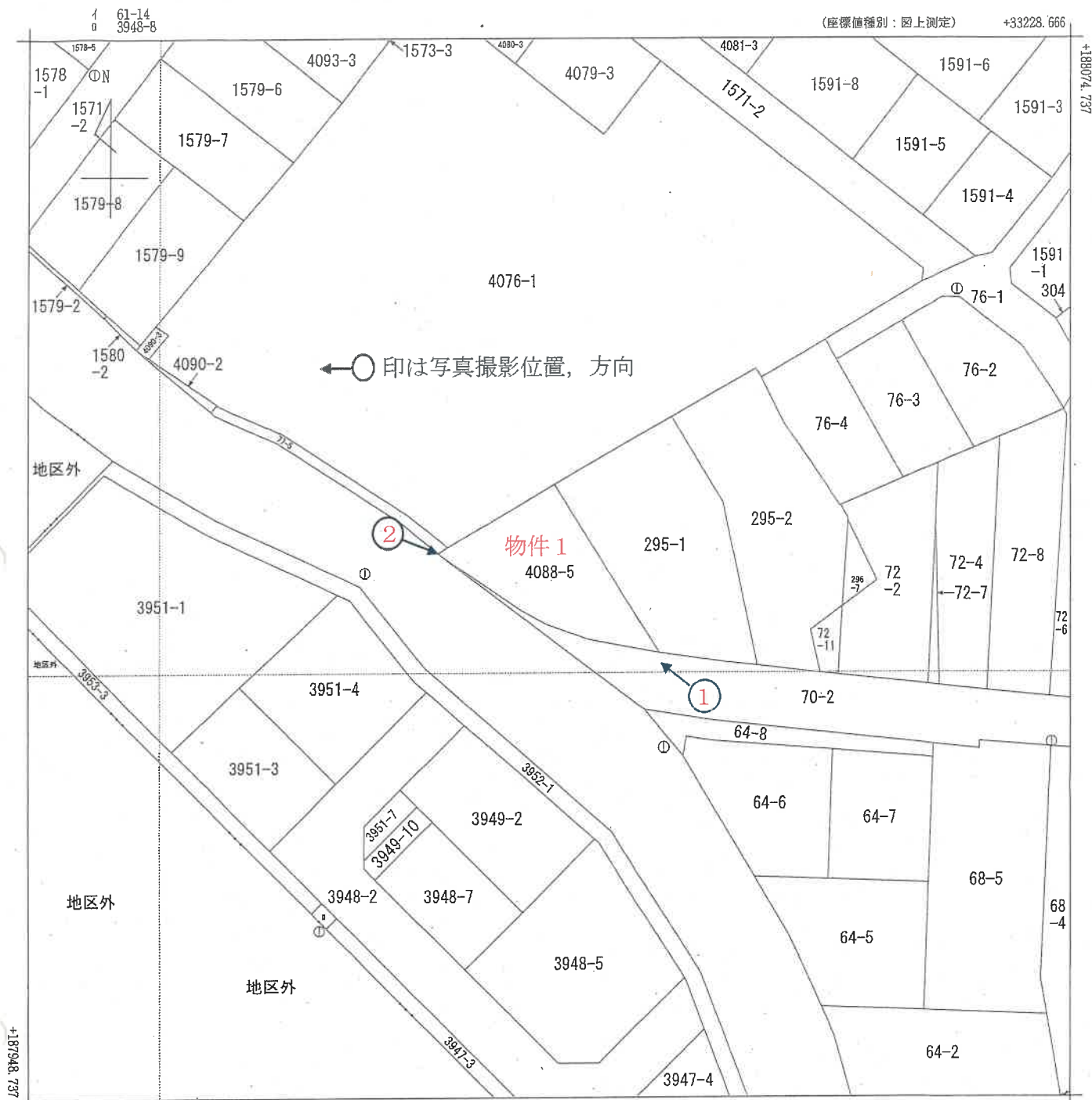
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月28日 (月) 12:25-12:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年4月28日 (月) 13:20-13:50	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年4月30日 (水) 11:35-11:50	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年4月30日 (水) 12:45-13:15	物件所在地	外観調査、物件3近隣住人に占有関係等調査、写真撮影
7年5月13日 (火) 9:30-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年5月13日 (火) 11:05-11:30	燕市土木課	物件2と物件4の間にある水路について調査
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

(3 枚目)

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。

地番区域見出

吉田神明町

請求 部 分	所 在	燕市吉田神明町				地 番	4088番5	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
種 類	地籍図							
作成 年月日	平成17年2月			備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

写 真

1



写 真

2



令和7年(ケ)第22号

令和7年5月13日 現地調査

令和7年5月27日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

物件番号	評 価 額
1 (土地)	金3,510,000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。
従って、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取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	燕市吉田神明町 4088番5 宅地 234.36㎡	
番 号	特 記 事 項		
1	境界がやや不明確な状態である。		

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)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR越後線「吉田」駅から北方へ道路距離約900mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、県道沿いの一般住宅や公共施設等が建ち並ぶ地域である。道路は巾員9～10m舗装で整備され、小学校や銀行等の生活利便施設は徒歩圏内にほぼ整備されている。特に地域要因に変動はなく、現状通り推移するものと思われる。	
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 無指定 70% 200% なし 河川区域
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、南西側が巾員約9～10mの舗装道路に等高に接面する間口約30m・最大奥行約11mのほぼ三角形の平坦地である。なお、公図上の道路巾員は約10～12mであることから、特記事項のとおり法地が介在している可能性も考えられる。	
接面道路	接面道路は、一般県道石瀬・吉田線で、建築基準法第42条1項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の土地は更地で、目的外建物等はない。 接面する道路及び北東側及び北西側の隣接地とは等高であるが、境界はやや不明確な状態である。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込可能)
	都市ガス	不明(特記事項のとおり)
	下水道	なし(処理区域外)
特 記 事 項	・三条地域振興局担当者より、現況の道路は一級河川「西川」の堤防となっており、物件1との間に法地(現況は道路及び物件1と等高)が介在しているかは現地調査しないと不明との説明を受けた。 ・都市ガスについては、蒲原ガス株式会社より、付近まで本管が埋設されているが、供給管の引込が可能かは現地調査によるとの回答を得た。	

第5.評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析のうえ、市場性修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	32,900	0.65	234.36	1.0	1.00	0.7	3,510,000

ア.標準価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)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:燕(県)-6 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 34,600/\text{㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 32,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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:特になし

◇地域格差:道路条件で劣るが、環境条件等で優る。+5%

イ.個別格差

- a.形状不整形 -20%
- b.境界が不明確 -10%
- c.供給処理施設の整備状況 -10%

$$\begin{array}{ccccccc} & & a & & b & & c \\ \text{連乗} & (1-0.20) \times (1-0.10) \times (1-0.10) \div & 0.65 \end{array}$$

ウ.地積:登記数量

エ.占有減価率:必要ない。

オ.市場性修正率:特になし。

カ.競売市場修正率:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 -30%

第6. 参考価格資料

・地価調査基準地 燕(県)-6

所 在 : 燕市吉田弥生町735番3

住 居 表 示 : 吉田弥生町4-19

価 格 : 34,600円/㎡

位 置 : JR越後線「吉田」駅から道路距離約950m。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガスがある。

接 面 街 路 : 北東側が巾員6mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%・
容積率200%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

— 以上 —



公 図 写

