

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 2 月 2 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 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 8 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）
1～3	4,250,000 3,400,000	一括	850,000	313,527	0
1	600,000				
2	70,000				
3	3,580,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 4 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 8 1 平方メートル
2 階 5 1. 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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

【物件番号3】

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 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 6 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 4 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 8 1平方メートル
2階 5 1. 8 1平方メートル |





令和7年(ケ)第58号
令和7年7月7日受理
令和7年8月12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 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東蒲原郡阿賀町津川字原道南 4 2 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 8 1 平方メートル
2 階 5 1 . 8 1 平方メートル |



8228

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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有(共有)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3		
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(共有)者(A) ☐ 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及び2は、同3の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1の南東側には細いU字溝が、同南西側には低いコンクリート製の塀が、物件2北西側及び同1の北西側には水路が、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。なお、上記物件1の南西側の低いコンクリート製の塀の、南東端から北東方向にもコンクリート製の塀が続いているが、これは上記細いU字溝よりも南東側に位置しているので、物件1との境界を示すものではないと思われる。
- 3 物件1の南角付近には簡易物置（動産）がある。
- 4 物件3の1階リビングの南東側の壁面に、換気装置のスイッチ等が設置されている。
- 5 物件3の1階「（畳敷き）」の北角付近の壁クロスに若干の剥がれが見られる。また、同2階のバルコニーの外壁に剥がれ等が見られる。
- 6 物件3の1階リビングの南西側に掃き出し窓（耐火ガラス）があるが、そのうちの一番西側の窓にヒビが入っているのが確認できる。

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

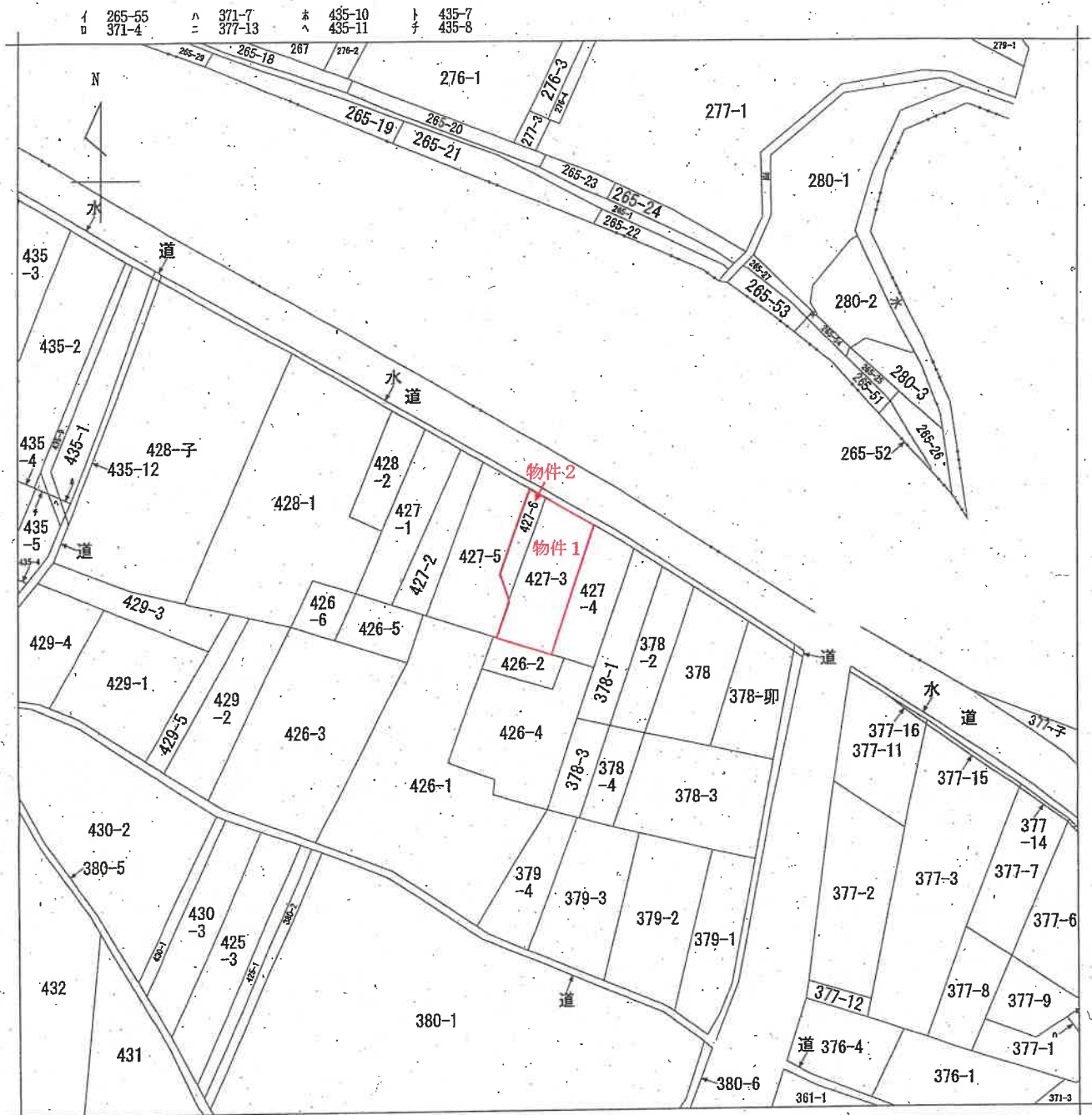
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (土地所有者(建物共有者))	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。建物共有者Bは、元妻である。 2 本件建物の1階リビングの、南西側にある掃き出し窓(耐火ガラス)の1枚にヒビが入っている。気づいたのは、5、6年前だが、穴は開いておらず、雨水が滲みてくることもないので、そのままにしてある。 3 本件建物の2階のウォークインクローゼット内にある、大きな箆箆類等は、Bが結婚時に持ってきたものである。 4 私は現在入院中だが、親族Cが鍵を持っていて、郵便物等を届けてくれる。 5 本件土地の範囲について、隣地所有者らと争いになったことはない。 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
7年7月9日 (水) 8:51-9:02	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、周辺聴き取り、照会書投函、外観写真撮影
7年7月9日 (水) 9:06-9:24	阿賀町役場町民生活課	固定資産評価証明書等申請
7年7月9日 (水) 10:23-10:35	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年7月14日 (月) 17:15-17:30	当庁	Aから事情聴取 (電話)
7年7月29日 (火) 10:00-10:41	物件所在地	立入調査 (C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

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部分	所在	東蒲原郡阿賀町津川字原道南					地番	427番3		
出力縮	1/600	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19年9月11日

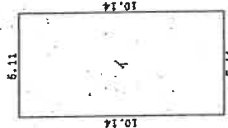
253

建物図面
各階平面図

家屋番号
427番3

建物の所在
東蒲原郡阿賀町津川字原道南427番地3

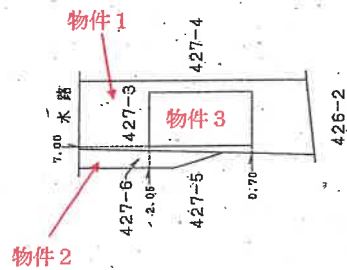
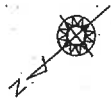
1階・2階
(各階同型)



床面積

$$5.11 \times 10.14 = 51.8164$$

床面積 51.81 m²



作成者

作成者
(平成19年9月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

301440 新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

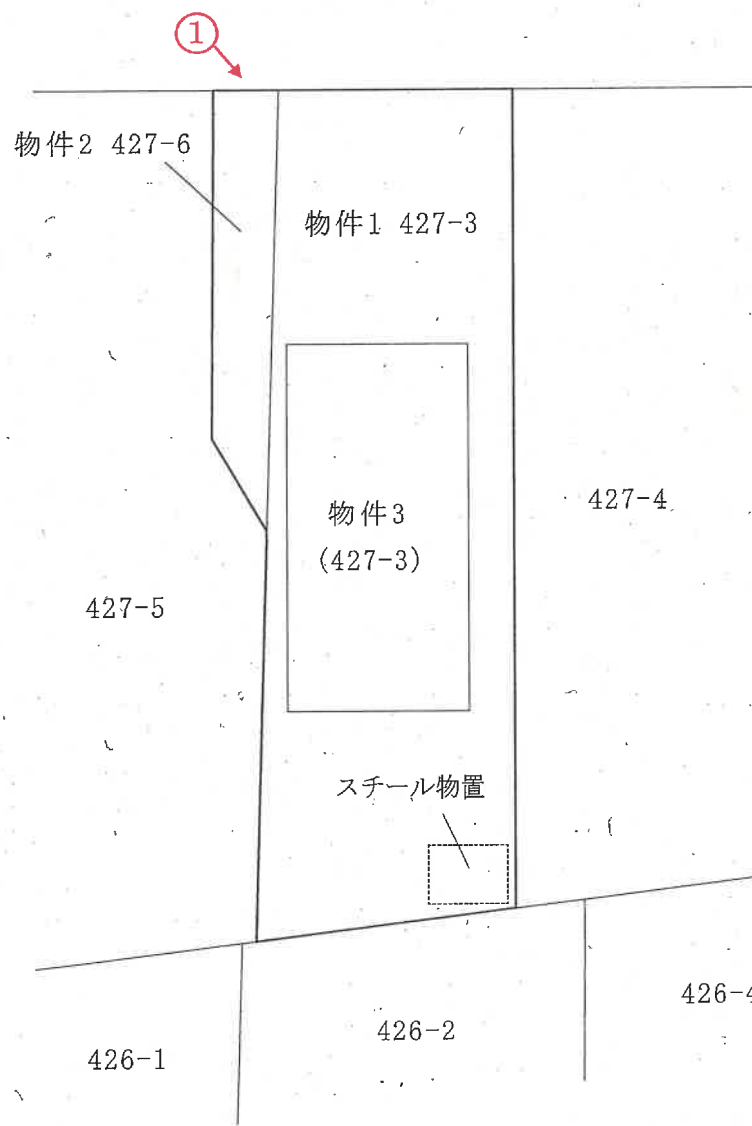
平成19年9月11日登記

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



県道「新発田津川線」

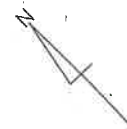


○→ 印は写真撮影位置、方向

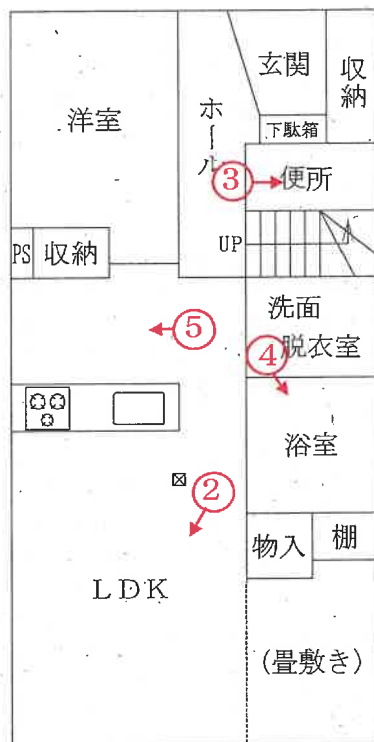
評価人作成

概略間取図

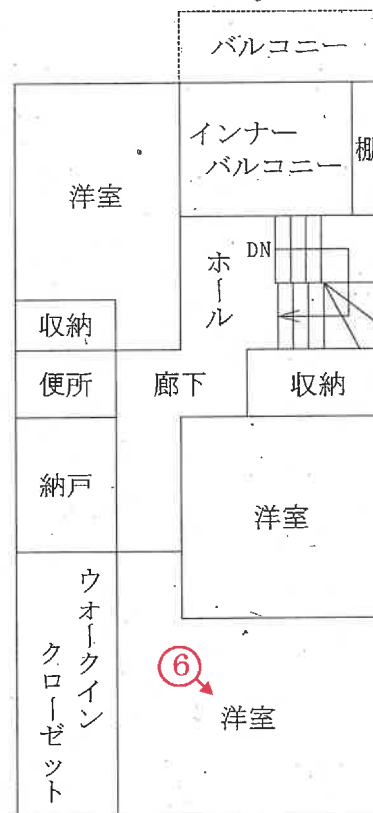
(S ≒ 1 : 100)



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 7 年（ケ）第 58 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,250,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 600,000 円
2(土地)	金 70,000 円
3(建物)	金 3,580,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2土地の内訳価格は物件3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3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	東蒲原郡阿賀町津川字原道南 427番3 宅地 142. 54平方メートル	・ 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東蒲原郡阿賀町津川字原道南 427番6 宅地 17. 66平方メートル	・ 同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東蒲原郡阿賀町津川字原道南427番地3 427番3 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 51. 81平方メートル 2階 51. 81平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の南端部にスチール製の簡易物置(動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)		

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1～2土地

位 置 ・ 環 境	JR磐越西線「津川」駅の南東方、道路距離にして約2.1kmに位置し、まちなか巡回バス「阿賀黎明高校前」バス停まで約130mである。
付近の状況	近隣地域は、津川地区中心部に位置する住商混在地域である。かつての街道沿いであるが商業用途の需要は少なく、住宅としての利用が中心である。役場や中学校、食料品店等の利便施設に近く、生活利便性は概ね良好である。
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 都市計画区域外 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし
画 地 条 件	物件1～2土地は、北東側が接道する、間口約10.5m、奥行約20mのほぼ整形の中間画地で、地勢は平坦、接面道路とは等高に接面している。
接 面 道 路	物件1～2土地は、北東側が幅員約7.5mの県道(新発田津川線)に接道している。(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 隣接地は、北西側が事業所、南東側が店舗併用住宅であり、北東側は戸建住宅として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道 有 無し(プロパンガス使用) 有
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況

物件3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19年9月10日新築 経 過 年 数 約18年 経済的残存耐用年数 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ステンレス鋼板ぶき 外 壁 サイディング張り 天 井 クロス等 内 壁 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 51.81㎡、2階 51.81㎡、延べ 103.62㎡(登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	経年程度(ただし特記事項参照)
建物の利用状態	建物共有者(土地所有者)が、居宅として利用している。
特 記 事 項	・建物内部については概ね良好に管理されているが、LDKの畳敷き部分の壁のクロスが一部剥がれているほか、掃き出し窓のガラスの一部に僅かなひびが入っている。 ・外観については、特に北東側及び北西側の外壁に汚れが目立ち、バルコニーの外壁の一部が破損している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2(土地)

物件1～2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	13,300	1.0	142.54	0.9	1,710,000
2	13,300	1.0	17.66	0.9	210,000
計			160.20		1,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例と比較し、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。

地価調査基準地「阿賀(県)5-1」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
 $14,300 \text{ 円/㎡} \times 97.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \div 13,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 環境条件等を考慮 +5

イ 個別格差 : 形状 ±0

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数を考慮▲0.1

② 物件3（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
3	181,000	103.62	22.1	4,140,000

ウ 現価率

経過年数 約18年、経済的残存耐用年数 7年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年} / (\text{経過年数 } 18\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率}30\%)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～2土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3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	1,710,000	0.5	法定地上権	860,000
2	210,000	0.5	法定地上権	110,000
計				970,000

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	1,710,000	－ 860,000		1.0	0.7	600,000
2	210,000	－ 110,000		1.0	0.7	70,000
3	4,140,000	＋ 970,000		1.0	0.7	3,580,000
一括価格 (合計)						4,250,000

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 地価調査基準地「阿賀(県)5-1」

所 在 : 東蒲原郡阿賀町津川字原道南454番1

価 格 : 14,300円/㎡

位 置 : JR磐越西線「津川」駅まで道路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 214㎡

供給処理施設 : 水道、下水

街 路 条 件 : 北東側約7.5mの舗装県道に接面

用途指定等 : 都市計画区域外、近隣商業地域、準防火地域
(建ぺい率80%、容積200%)

地域の概要 : 小売店舗、住宅等が建ち並ぶ既存の商業地域

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

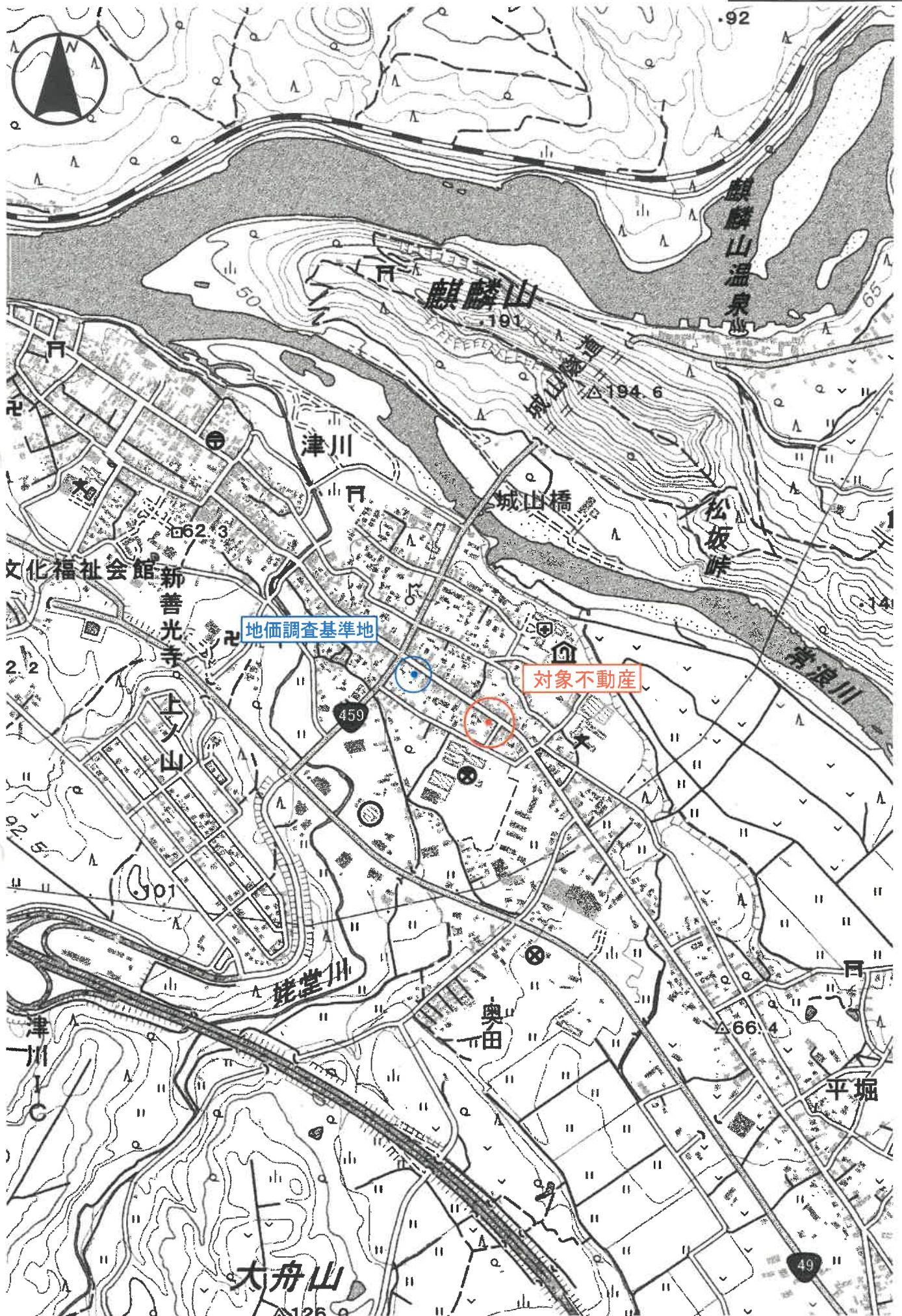
3 建物図面・各階平面図写

4 概略間取図

5 土地建物位置関係図

以上

位置図



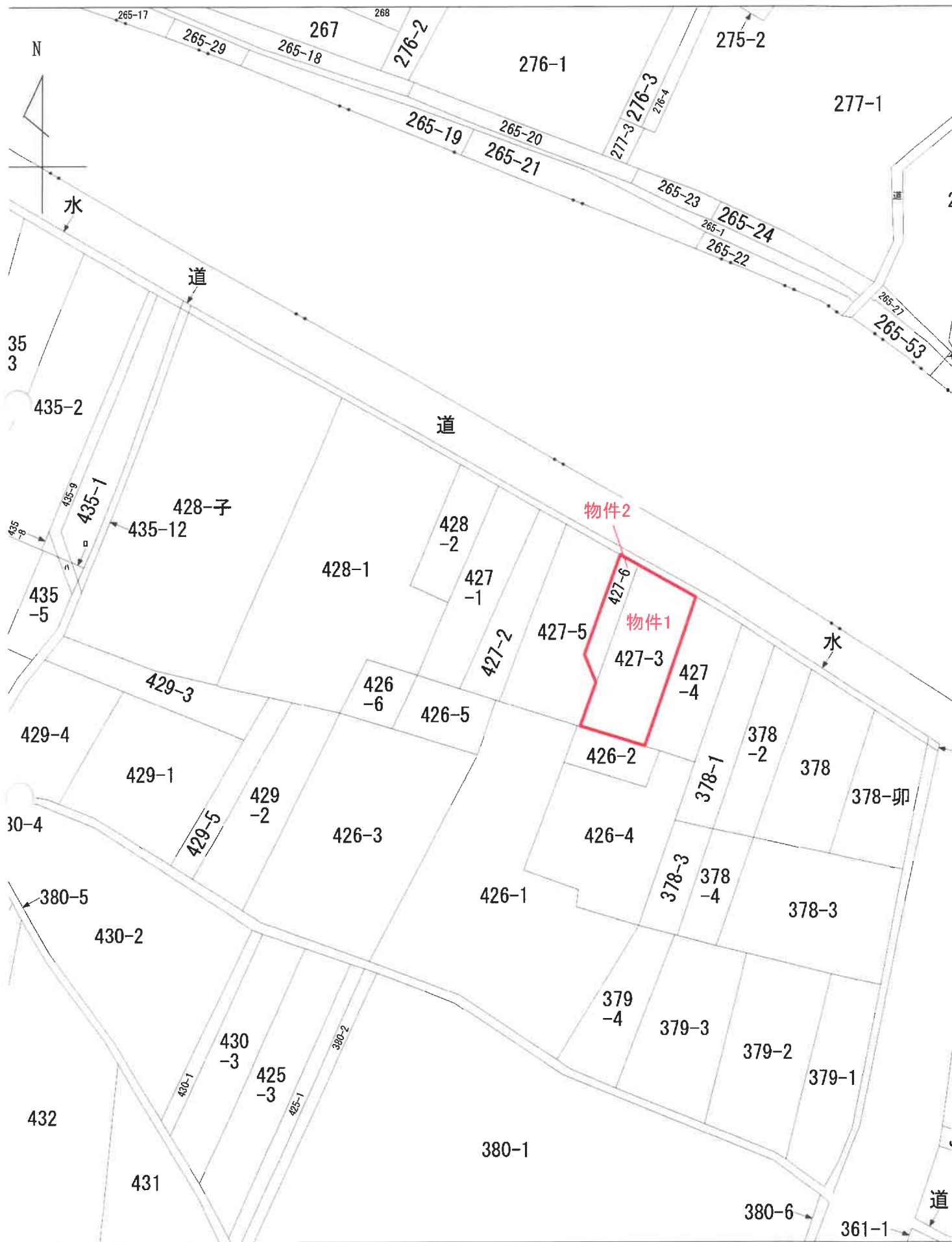
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図

S=1:10,000

イ 265-55 ハ 435-11
 □ 435-10

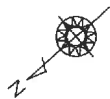


253

建物図面
各階平面図

家屋番号
427番3

建物の所在
東蒲原郡阿賀町津川字原道南427番地3



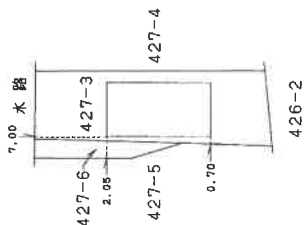
1階・2階
(各階同型)



求積表

イ 5.11 × 10.14 = 51.8154

床面積 51.81 ㎡



平成19年9月10日作成

作成者

(平成19年9月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

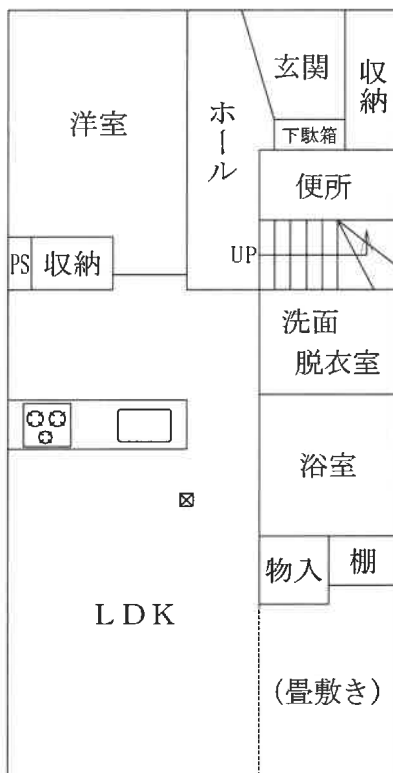
301440 新潟県土地家屋調査士会

概略間取図

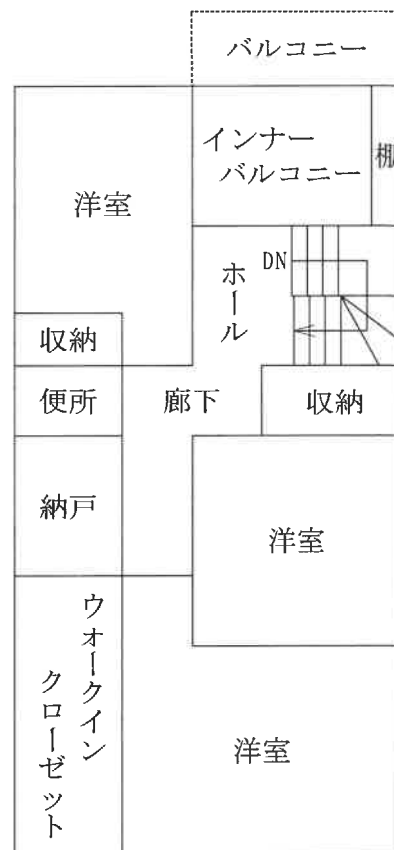
(S ≒ 1 : 100)



1階



2階

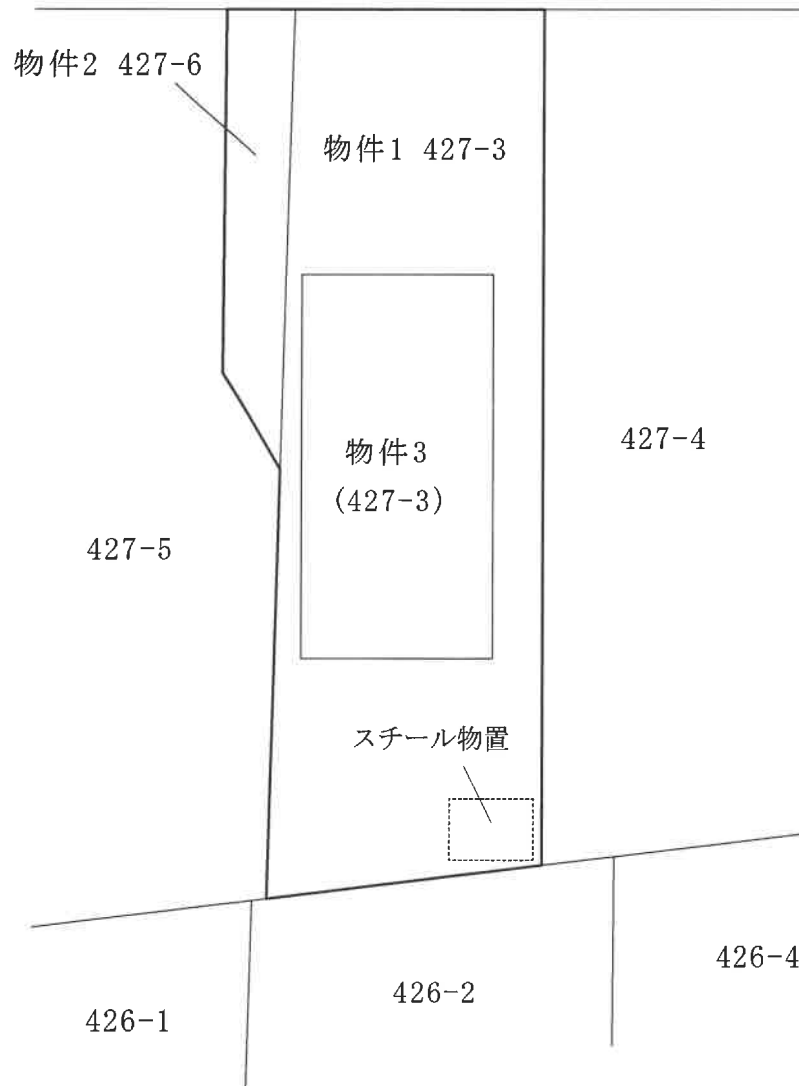


土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



県道「新発田津川線」



評価人作成