

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

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11月10日 午前 9時00分から 令和 7年11月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月10日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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10月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小千谷市東栄一丁目 |
| | 地 番 | 乙774番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市東栄一丁目乙774番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙774番3 |
| | 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 87.77平方メートル
2階 80.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

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A及びB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 | 小千谷市東栄一丁目 |
| | 地 番 | 乙774番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市東栄一丁目乙774番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙774番3 |
| | 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 87.77平方メートル
2階 80.32平方メートル |



令和7年(ケ)第23号

令和7年6月30日受理

令和7年7月**22**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

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 | 小千谷市東栄一丁目 |
| | 地 番 | 乙774番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市東栄一丁目乙774番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙774番3 |
| | 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 87.77平方メートル
2階 80.32平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県小千谷市東栄一丁目5番15号		
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	土地所有者Aと土地所有者以外の者であるBが下記建物を共有し占有している。Bの占有権原は使用借権である。		
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者） ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

■小千谷市建設課によれば、物件1の北側隣地乙774番16とそのさらに北側隣地の乙774番13はいずれも小千谷市道(1563番 末広町通り線)となっている。

■物件1上にはカーポートが設置されている。

■隣地所有者等 乙774番16 公衆用道路 23㎡ 所有者 C

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

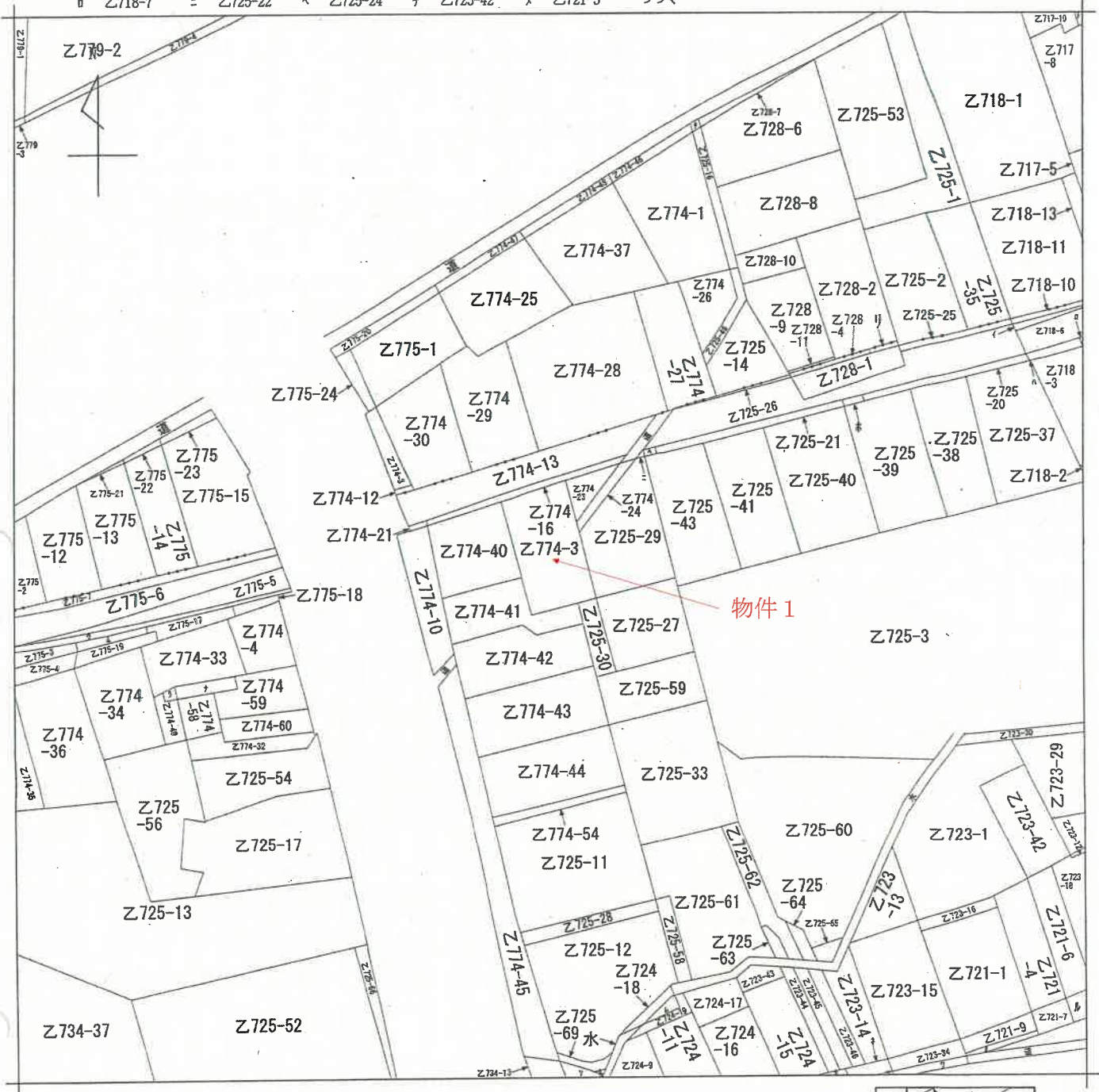
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (物件1所有者、物件2 共有者)	1 物件2は共有者Bと共に居宅として使用している。第三者は使用していない。Bは私の子である。 2 物件1は私の所有で、物件2は私とBとの共有であるが、親子であり地代のやり取りなどはない。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月30日 (月) 13:35-13:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月30日 (月) 14:10-14:25	小千谷市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年7月2日 (水) 13:40-13:55	物件所在地	外観調査、物件1所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年7月2日 (水) 14:15-14:30	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年7月14日 (月) 11:45-11:55	小千谷市建設課	物件1の北側隣地について調査
7年7月14日 (月) 12:50-13:20	物件所在地	立入調査、物件1所有者に占有関係等調査、写真撮影
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

イ Z718-5 ハ Z718-8 ニ Z725-23 ト Z717-16 リ Z728-5 ム Z721-8
ロ Z718-7 ヘ Z725-22 セ Z725-24 テ Z725-42 ナ Z721-5 ヅ



A 東栄3丁目
B 東栄3丁目

請求 部分	所在	小千谷市東栄一丁目				地番	Z774番3			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 文 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		

ヲ Z.723-22
ワ Z.723-4
カ Z.724-14
コ Z.734-12
タ Z.725-70
レ Z.724-10
ゾ Z.734-43
グ Z.723-8
ネ Z.723-36
ナ Z.774-57
ラ Z.774-61
ム Z.775-16
リ Z.775-8

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成20年6月27日

家屋番号 2774-3 建物階面図

建物の所在 小千谷市東栄1丁目乙774番地3

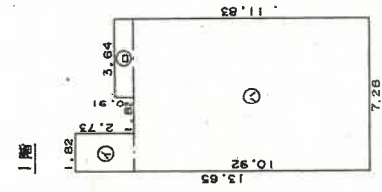
670673



1階

①	1.82	×	2.73	=	4.9686
②	3.64	×	0.91	=	3.3124
③	7.28	×	10.92	=	79.4976
計					87.7786

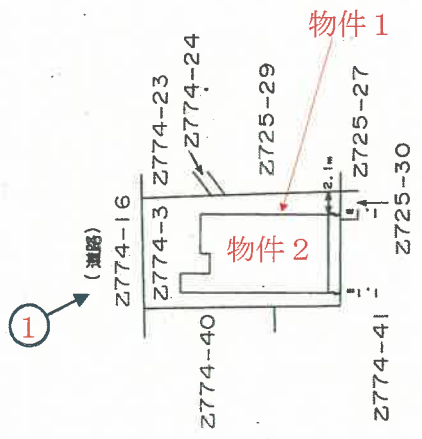
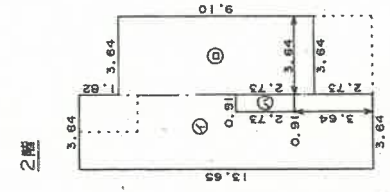
床面積 87.77 ㎡



2階

①	3.64	×	13.65	=	49.6860
②	3.64	×	9.10	=	33.1240
③	0.91	×	2.73	=	-2.4943
計					80.3257

床面積 80.32 ㎡



○印は写真撮影位置、方向

昭和(平成)20年6月27日登記

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
平成20年6月23日付(平成20年6月)		新潟県土地家屋調査士会	

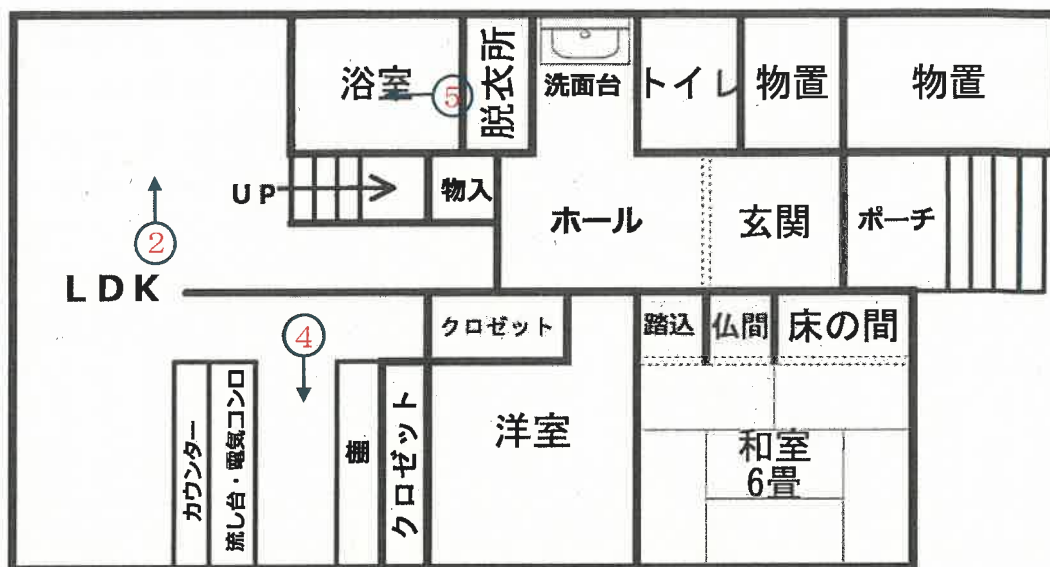
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

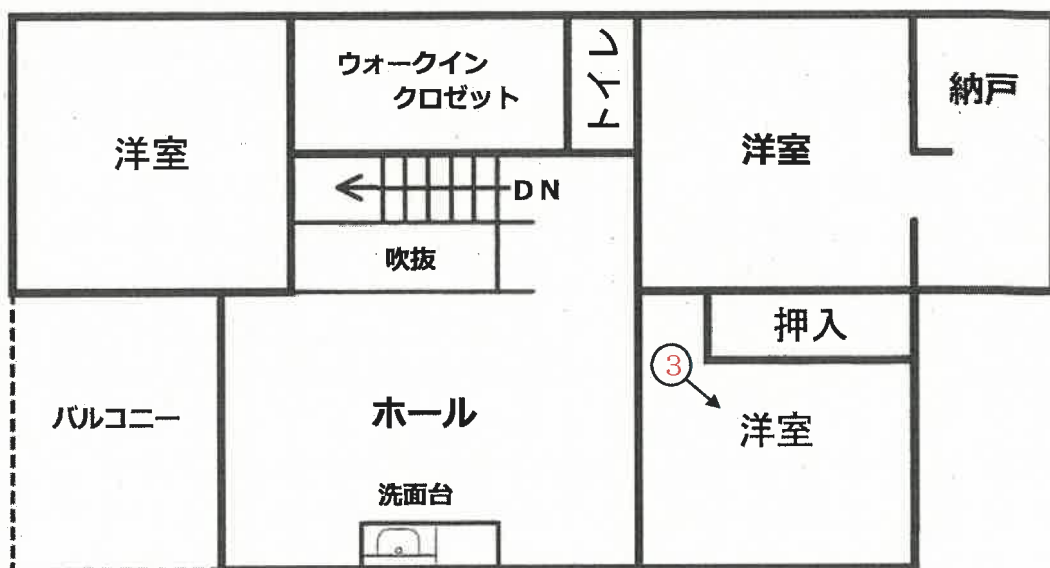
物件2

←○印は写真撮影位置，方向

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年 (ケ) 第23号
令和7年 7月14日 現地調査
令和7年 7月25日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,160,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,490,000円
2 (建物)	金3,670,000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の土地の内訳価格は物件2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2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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	小千谷市東栄1丁目 乙774番3 宅地 165.28㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小千谷市東栄1丁目 乙774番地3 乙774番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 87.77㎡ 2階 80.32㎡	

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1の土地はJR上越線「小千谷駅」の西方、道路距離約350mに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「小千谷駅角」へ約200mの接近である。												
付 近 の 状 況	小千谷市のうち信濃川右岸の小千谷駅前の地域に位置し、市道沿線に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。												
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）	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第1種住居地域	建 ぺ い 率	60%	容 積 率	200%	防 火 規 制	指定なし	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	第1種住居地域												
建 ぺ い 率	60%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	指定なし												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は、北側幅員約6m舗装道路に接する、間口約10m、奥行約17.5mのほぼ長方形の宅地（公簿 165.28㎡）である。 接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。												
接 面 道 路	物件1の土地は北側幅員約6m舗装道路（小千谷市道：末広町通り線）に接している。												
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。物件2の建物は敷地のほぼ中央に建てられている。また、敷地の北寄り部分にカーポートが設置されている。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。北側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>あり。北側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。北側市道から引き込み済み。</td></tr> </table>	上 水 道	あり。北側市道から引き込み済み。	ガス配管	あり。北側市道から引き込み済み。	下 水 道	あり。北側市道から引き込み済み。						
上 水 道	あり。北側市道から引き込み済み。												
ガス配管	あり。北側市道から引き込み済み。												
下 水 道	あり。北側市道から引き込み済み。												
特 記 事 項	国土交通省が設定した地価公示標準地の「小千谷－1」と同一地点であるが、このことによって不動産の市場性に対する影響はない。												

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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20年6月22日新築。 経 過 年 数 新築後約17年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 — そ の 他 —
床面積(現況)	1階 87.77㎡ 2階 80.32㎡ 延 168.09㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 5LDK
建物の品等	使用資材 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	建物内部の木製建具や造作等は、色調が統一され、施工の質が高い。 内装のクロスには変色した部分も見受けられる。

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の土地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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,700	1.00	165.28	0.95	3,878,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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。なお物件1の土地は地価公示地「小千谷－1」と同一地点である。

地価公示 小千谷－1 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 25,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 24,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.7\% \times 7\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.4\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 地域性が同一であり、格差なしと査定。

イ 個別格差：ほぼ標準的である。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 2（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を考慮し、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＝エ
2	160,000	168.09	0.13	3,496,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 17年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △50%（内外装の現況等を考慮した。）
- ◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = \{ & 5/100 & + & (1 - 5/100) & \times & 5/22 & \} \times (1 - 50/100) \\ & \div & & 0.13 & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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。

物件2の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,878,000	0.45	法定地上権	1,745,000

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	3,878,000	－1,745,000	1.0	1.0	0.7	1,490,000
2	3,496,000	＋1,745,000	1.0	1.0	0.7	3,670,000
一括価格（合計）						5,160,000

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：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格 小千谷－1

所 在 : 小千谷市東栄1丁目乙774番3
価 格 : 25,100円/㎡
位 置 : 上越線「小千谷駅」の西方、道路距離約350m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

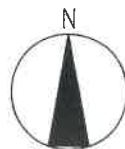
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

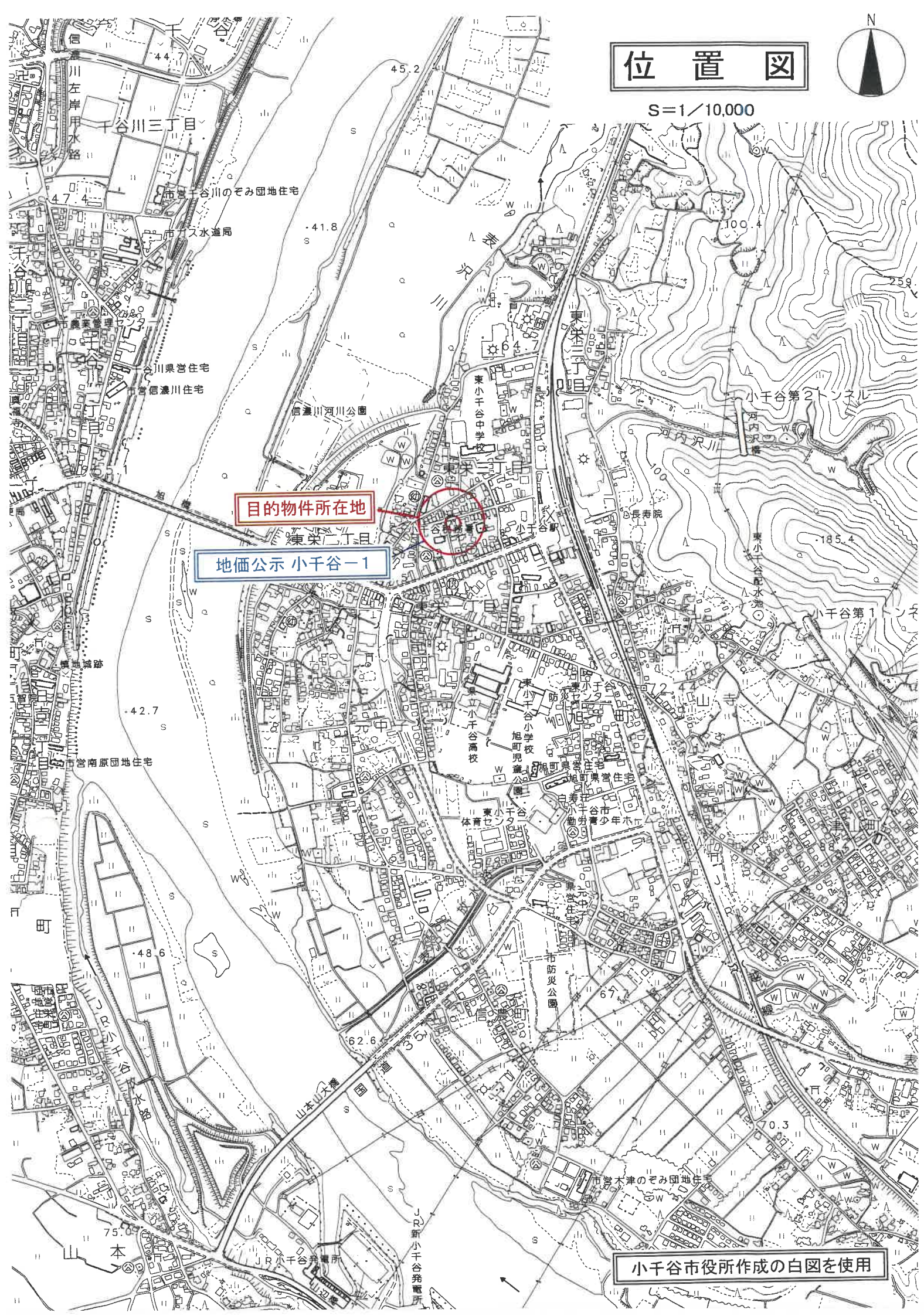
S=1/10,000



目的物件所在地

地価公示 小千谷-1

小千谷市役所作成の白図を使用



法務局備付の公図を使用
縮尺不詳

-5 ハニ Z718-8 ホ Z725-23 ト Z717-16 リ Z728-5 ル Z721-8
-7 Z725-22 ヘ Z725-24 チ Z725-42 ス Z721-5 つづく

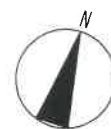
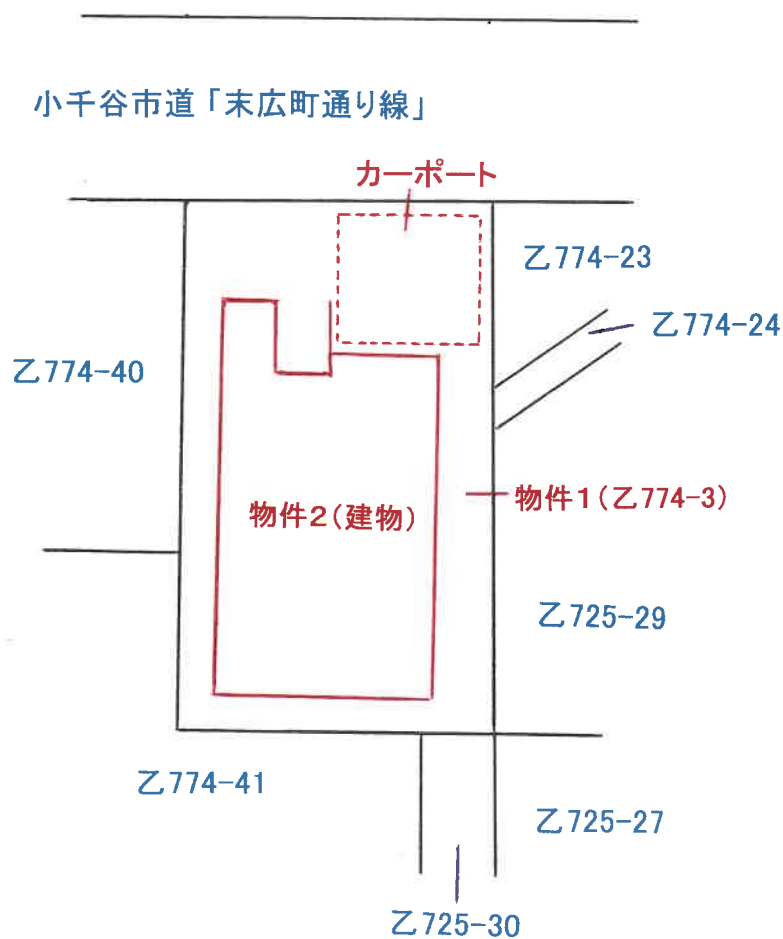


地番二

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図

縮尺 約 1/250



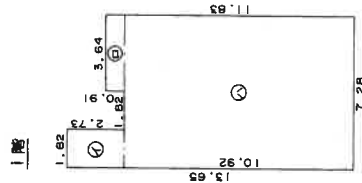
登記年月日：平成20年6月27日

670673

建物図面
各階平面図

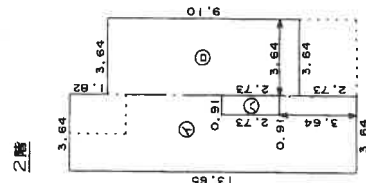
家屋番号
乙774-3

建物の所在
小千谷市東栄1丁目乙774番地3



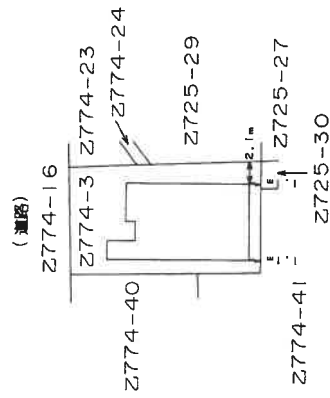
①	1.62	x	2.73	=	4.5234
②	3.64	x	0.91	=	3.3124
③	7.28	x	0.92	=	6.7016
計					87.7786

床面積 87.77 ㎡



①	3.64	x	13.65	=	49.6860
②	3.64	x	9.10	=	33.1240
③	0.91	x	2.73	=	2.4843
計					85.2943

床面積 80.32 ㎡



昭和 平成 年 月 日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

建物図面・各階平面図写

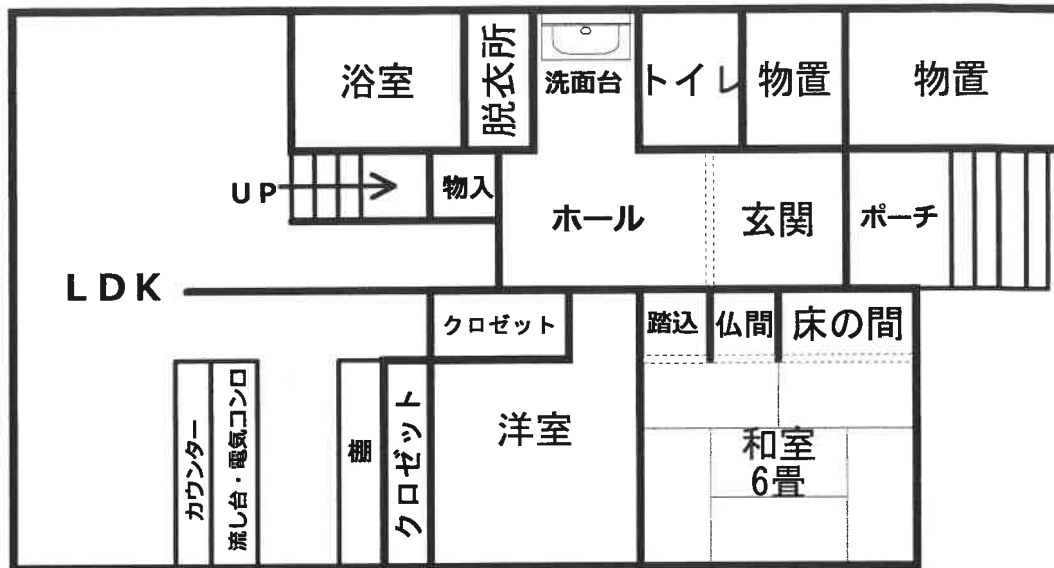
法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100

