

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 26 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 8 年 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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）
3, 4	2, 320, 000 1, 856, 000	一括	464, 000	45, 064	0
3	1, 160, 000				
4	1, 160, 000				



物 件 目 録

3 所 在 南魚沼市大崎
地 番 3 6 1 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 3 7 平方メートル

4 所 在 南魚沼市大崎
地 番 3 6 1 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

株式会社ユアテックが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

売却対象外の土地(地番5214番2)を通行のため利用している。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南魚沼市大崎 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 平方メートル |



令和7年(ヌ)第11号
令和7年6月10日受理
令和7年8月29日提出

現況調査報告書 (物件3、4関係)

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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

3 所 在 南魚沼市大崎
地 番 3 6 1 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 3 7 平方メートル

4 所 在 南魚沼市大崎
地 番 3 6 1 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 3 7 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3、4
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件3、4) ☐ 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(株式会社ユアテック) ☐ 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。 ☒ 上記の者が本土地上に工作物(架空送電教育訓練用設備)を付設し、架空送電教育訓練施設として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件3及び物件4の土地は架空送電教育訓練施設等として一体となって利用されている。 2 物件3及び物件4の土地は東側で用悪水路を介して有効幅員約3メートルの未舗装公道に接面する。 3 目的外土地(南魚沼市大崎5214番2の土地)は南側で幅員約9メートルの主要地方道塩沢・大和線に接面する。 4 占有者株式会社ユアテックはAとの間で目的外土地のうち、東側86.32平方メートルの部分についての土地賃貸借契約を締結し、物件3の土地から目的外土地を介して南側公道に出入りしている。 5 物件3及び物件4の土地は西側の間口が約18.3メートル、奥行きが約37メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。 6 本件架空送電教育訓練施設は南魚沼市大崎358番4及び同所358番5の土地にも存在する。 7 隣地等の所有者(登記簿上) ① 南魚沼市大崎5216番、同所5214番2の所有者：A ② 南魚沼市大崎5321番、同所5323番(いずれも用悪水路)の所有者：建設省 ③ 南魚沼市大崎358番4、同所358番5の所有者：B
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
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ユアテック	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■架空送電教育訓練施設 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ ())の陳述／■提示文書(回答書、土地賃貸借契約書写)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年4月1日ころ	
最初の	契約日	令和5年4月1日	
契約等	期間	令和5年4月1日から ■令和8年3月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(有限会社五十嵐電設) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年金8万880円 (毎年3月末日限り翌年度分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3、4 関係)			
所 在	南魚沼市大崎		
地 番	5 2 1 4 番 2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道		
地 積	5 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 8 6 . 3 2 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ ())の陳述 / ☒ 提示文書(回答書、土地賃貸借契約書写)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成3 0 年5 月ころ		
最 初 の 契 約 日	平成3 0 年5 月1 6 日		
契 約 等 期 間	平成3 0 年5 月1 7 日から ☒ 令和5 年3 月3 1 日まで4 年と3 1 9 日間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	令和5 年4 月1 日から 令和1 0 年3 月3 1 日まで5 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社ユアテック)		
地代・支払時期等	毎年金6 万7 8 0 0 円 (毎年3 月末日限り翌年度分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 9:30-9:35	新潟地方法務局南魚沼支局	公図、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得
7年6月20日 (金) 10:00-10:05	南魚沼市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年6月25日名寄帳写等取得)
7年6月20日 (金) 10:45-10:55	目的物件所在地	外観調査
7年7月15日 (火) 11:20-11:40	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年7月15日 (火) 17:10-17:20	当庁	株式会社ユアテック及びAに対し占有関係の照会書送付(令和7年7月23日回答書受領。Aから7月24日回答書受領)
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。
- ☒ 令和7年7月15日
立会人Cを立ち会わせ、物件3及び物件4の土地に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N

5218

5235

5236

5237

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面写
(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を7%縮小したもの)

5217

5323

5238

5321

5216

5215

致

5319
地底外

5214-1

358-4

358-5

358-6

358-7

358-8

359-1

359-2

359-4

359-5

359-6

359-8

1785-1

1785-2

1785-3

1785-4

1785-5

1785-6

1785-7

1785-8

1785-9

1785-10

1785-11

1785-12

1785-13

1785-14

1785-15

1785-16

1785-17

1785-18

1785-19

1785-20

1785-21

1785-22

1785-23

1785-24

1785-25

1785-26

1785-27

1785-28

1785-29

1785-30

1785-31

1785-32

1785-33

1785-34

1785-35

1785-36

1785-37

1785-38

1785-39

1785-40

1785-41

1785-42

1785-43

1786-1

1786-2

1786-3

1786-4

1786-5

1786-6

1786-7

1786-8

1786-9

1786-10

1786-11

1786-12

1786-13

1786-14

1786-15

1786-16

1786-17

1786-18

1786-19

1786-20

1786-21

1786-22

1786-23

1786-24

1786-25

1786-26

1786-27

1786-28

1786-29

1786-30

1786-31

1786-32

1786-33

1786-34

1786-35

1786-36

1786-37

1786-38

1786-39

1786-40

1786-41

1786-42

1786-43

1786-44

1786-45

1786-46

1786-47

1786-48

1786-49

1786-50

1786-51

1786-52

1786-53

1786-54

1786-55

1786-56

1786-57

1786-58

1786-59

1786-60

1786-61

1786-62

1786-63

1786-64

1786-65

1786-66

1786-67

1786-68

1786-69

1786-70

1786-71

1786-72

1786-73

1786-74

1786-75

1786-76

1786-77

1786-78

1786-79

1786-80

1786-81

1786-82

1786-83

1786-84

1786-85

1786-86

1786-87

1786-88

1786-89

1786-90

1786-91

1786-92

1786-93

1786-94

1786-95

1786-96

1786-97

1786-98

1786-99

1786-100

1786-101

1786-102

1786-103

1786-104

1786-105

1786-106

1786-107

1786-108

1786-109

1786-110

1786-111

1786-112

1786-113

1786-114

1786-115

1786-116

1786-117

1786-118

1786-119

1786-120

1786-121

1786-122

1786-123

1786-124

1786-125

1786-126

1786-127

1786-128

1786-129

1786-130

1786-131

1786-132

1786-133

1786-134

1786-135

1786-136

1786-137

1786-138

1786-139

1786-140

1786-141

1786-142

1786-143

1786-144

1786-145

1786-146

1786-147

1786-148

1786-149

1786-150

1786-151

1786-152

1786-153

1786-154

1786-155

1786-156

1786-157

1786-158

1786-159

1786-160

1786-161

1786-162

1786-163

1786-164

1786-165

1786-166

1786-167

1786-168

1786-169

1786-170

1786-171

1786-172

1786-173

1786-174

1786-175

1786-176

1786-177

1786-178

1786-179

1786-180

1786-181

1786-182

1786-183

1786-184

1786-185

1786-186

1786-187

1786-188

1786-189

1786-190

1786-191

1786-192

1786-193

1786-194

1786-195

1786-196

1786-197

1786-198

1786-199

1786-200

1786-201

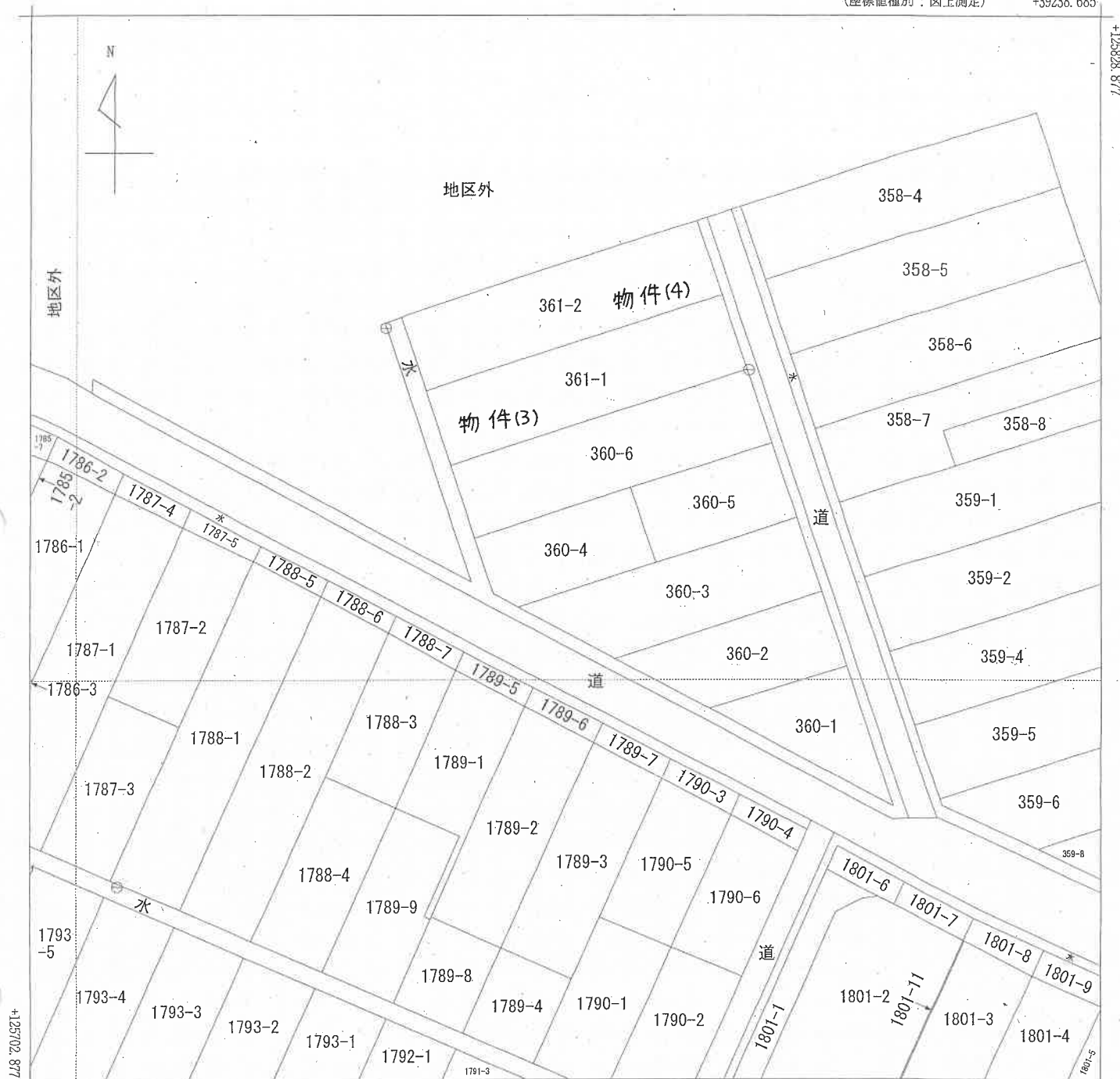
1786-202

1786-203

1786-204

1786-205

1786-20



+39113. 685

(座標値種別：図上測定)

(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。

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出

大崎

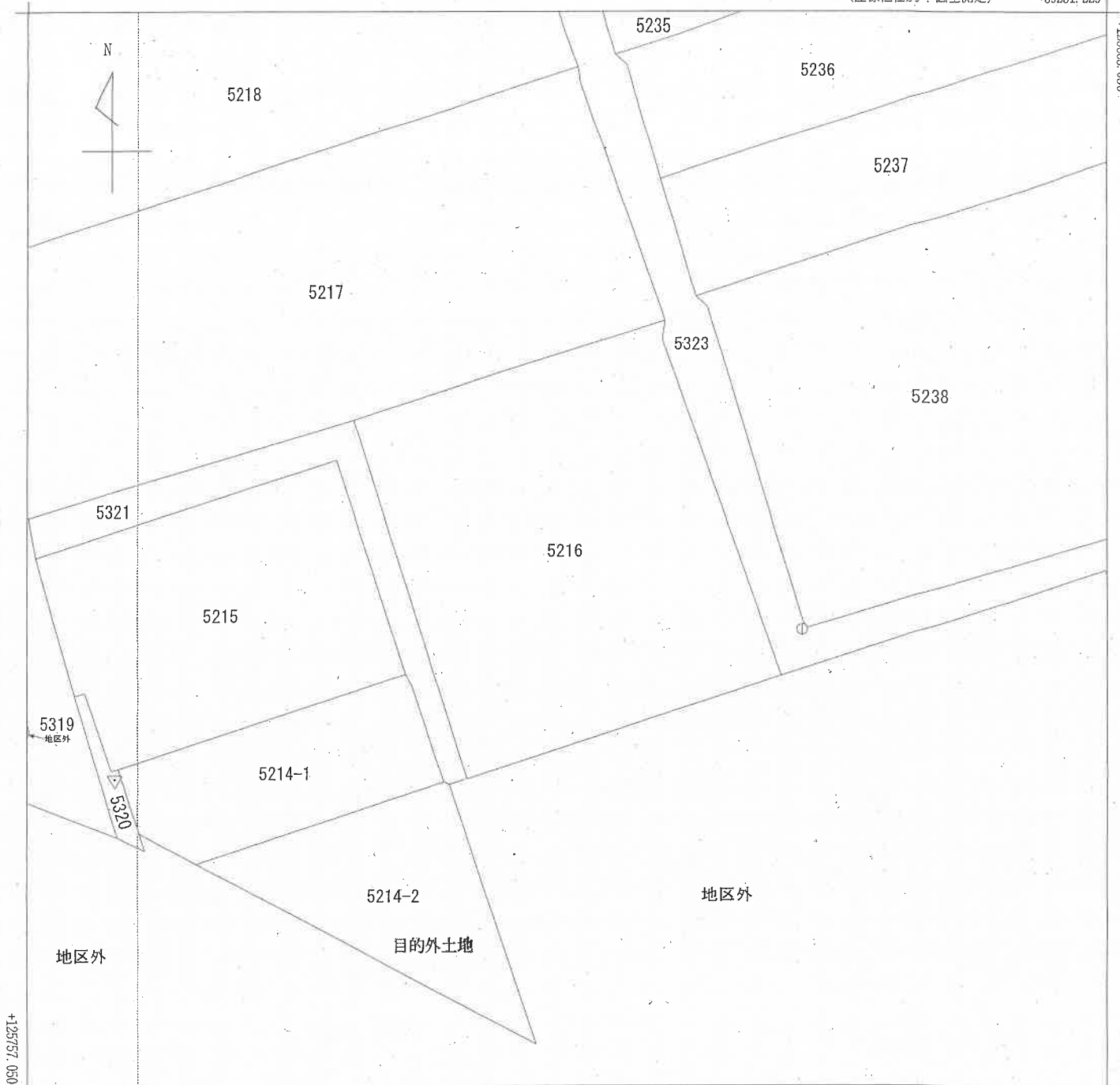
請 求 部	所 在	南魚沼市大崎				地 番	360番4	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	地籍図		備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(座標値種別：図上測定)

+39231.229

+125883.050



+39106.229

(座標値種別：図上測定)

(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。

新潟地方法務局南魚沼支局備付の図面号
(ただし A3 を A4 に縮小)

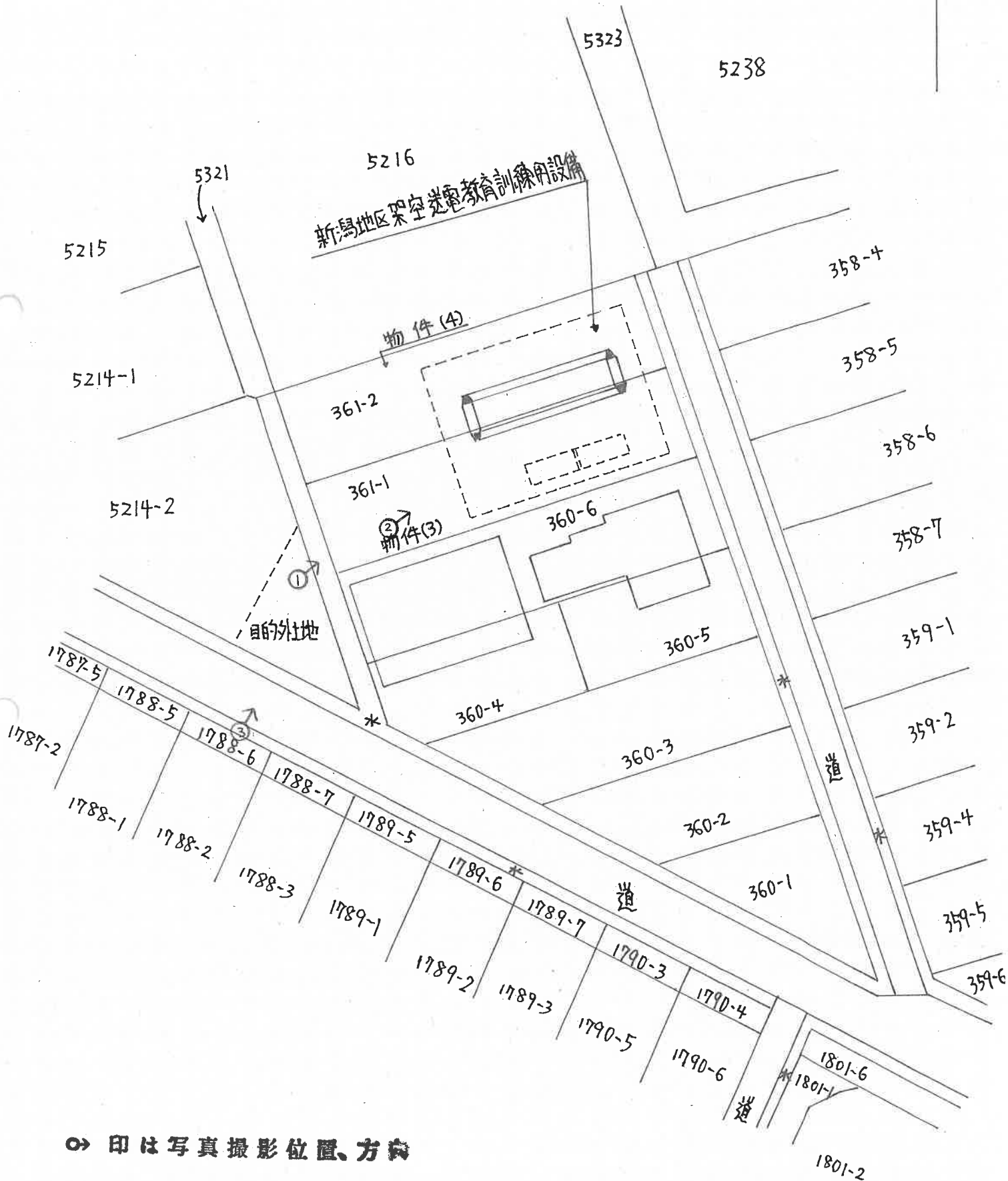
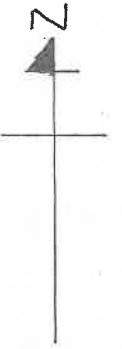


請求部	所在	南魚沼市大崎				地番	5216番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和63年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(8 枚目)

土地位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

執行官作成

(9 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{500}$

写真 1



写真 2



写真 3



令和7年（ヌ）第11号
令和7年7月15日 現地調査
令和7年9月10日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件3、4）

評価人 不動産鑑定士
河 田 将 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,320,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 3 (土地)	金 1,160,000 円
物件 4 (土地)	金 1,160,000 円

① 一括価格は、物件 3、4 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。

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 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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 1 番 1 雑種地 3 3 7 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南魚沼市大崎 3 6 1 番 2 雑種地 3 3 7 m ²	
番号	特 記 事 項		

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3、4）

位置・交通	物件3、4はJR上越線「浦佐」駅の南東方約4.6km（道路距離）の道路沿いに位置する雑種地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「大崎小学校前」の北東方約650m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、南魚沼市北部、県道塩沢大和線の背後で、一般住宅に雑種地や農地等も混在する既成の地域である。系統連続性は普通。	
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 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	東側が道路に接面する間口約18m、奥行約37m（いずれも概測）のほぼ長方形の雑種地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	東側が幅員約3mの未舗装道路（一部未舗装。建築基準法上の道路ではない）に水路を介して、概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3、4の土地は、架空送電教育訓練施設の敷地として利用されている。隣接地については、東側が道路を挟んで雑種地、西側が一般住宅等、南側が事務所及び一般住宅、北側が農地であり、北側が約1～1.5m高く、その他はいずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込可） ガス配管 なし 下水道 あり（引込可）	
特記事項	南魚沼市によれば、東側水路の乗入には申請が必要との事である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3、4（土地）

物件3、4の更地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	9,800	1	337	3,300,000
4	9,800	1	337	3,300,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : ほぼ標準的・・・±0%

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。

①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	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市 場修正 率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	3,300,000		0.5	0.7	1,160,000
4	3,300,000		0.5	0.7	1,160,000
一括価格（合計）					2,320,000

イ 占有減価率 : 不要と判断した。

ウ 市場性修正率 : 撤去困難な工作物の存在等を考慮した。

エ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写

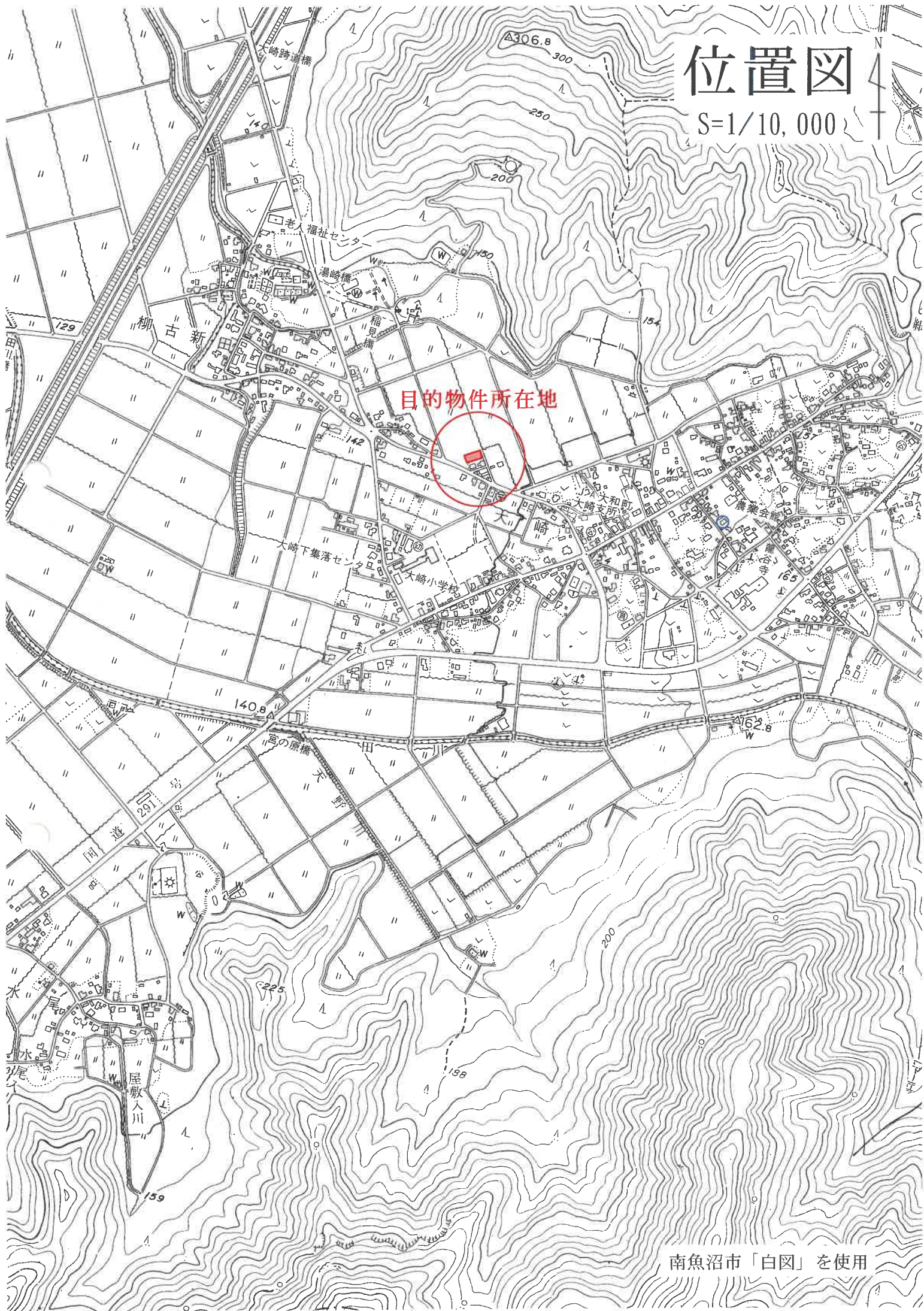
以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件所在地

南魚沼市「白図」を使用



イ 1802-1
ロ 1787-1

ハ 1787-4
ニ 1792-1

公図写

S=1/500



N

