

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）
6, 7	550,000 440,000	一括	110,000	18,574	0
6	350,000				
7	200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 6 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 7 2 平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月10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6， 7】
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6， 7】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6， 7】
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6， 7】
西側及び東側の隣地（地番2 2 1 4番2， 2 2 1 3番等）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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 1 . 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 | 番 | 2 2 1 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 7 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年6月4日受理
令和7年8月7日提出

現況調査報告書

(物件6, 7)

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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 6 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 7 2 平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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 (所有者)	1 物件6は以前居宅が建てられていたが、ずいぶん前に取り壊し、以後更地の状態である。なお、物件6の南東側に地蔵があり、地域で祀っているものではないかと思うが自分はよく分からない。 2 物件7は山林で、何も利用していない。隣地との境界はよく分からない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

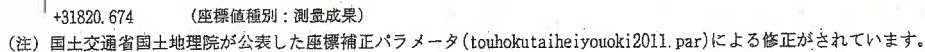
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月6日 (金) 9:20-9:55	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
7年6月6日 (金) 10:25-10:45	湯沢町税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年6月6日 (金) 10:55-11:05	物件1～5所在地	外観調査、写真撮影
7年6月6日 (金) 11:20-11:35	物件6, 7所在地	概観調査、写真撮影
7年6月17日 (火) 15:25-15:45	物件1～5所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年6月17日 (火) 15:55-16:10	物件6, 7所在地	概観調査、写真撮影
7年7月1日 (火) 10:15-10:25	物件1～5所在地	外観調査
(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

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1日 (火) 10:35-10:45	物件 6, 7 所在地	概観調査
7年7月9日 (水) 11:40-11:45	新潟地方法務局南魚沼支局	要約書追加請求
7年7月9日 (水) 13:00-13:35	物件 1～5 所在地	外観調査、所有者 A に占有関係等調査
7年7月9日 (水) 13:45-14:00	物件 6, 7 所在地	概観調査、写真撮影
7年7月18日 (金) 9:55-11:25	物件 1～5 所在地	外観調査、所有者 A に占有関係等調査
7年7月18日 (金) 11:35-11:45	物件 6, 7 所在地	概観調査、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

A 3 を A 4 に縮小



大字土樽

←○印は写真撮影位置，方向

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。

写 真

1



写 真

2



求 意 見 書

檜出 昭義 殿

令和 7年12月19日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 12 月 19 日

評価人

檜出 昭義



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 6 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 |
| | 地 番 | 2 2 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 7 2 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号
令和 7 年 7 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 7 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物 件 6、7)

評価人 不動産鑑定士

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 930,000円	
物件番号	内 訳 価 格
6 (土地)	金 590,000円
7 (土地)	金 340,000円

- ① 一括価格は、物件6、7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。

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
6	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 2215番1 宅地 471.63㎡	
7	所在地 地目 地積	南魚沼郡湯沢町大字土樽字川原 2215番4 山林 272㎡	
番号	特 記 事 項		
6	なし		
7	なし		

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6、7)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「岩原スキー場前」駅の北東方、道路距離約2.4kmに、バス停「滝ノ又入口」からはほぼ北方、道路距離約400mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、湯沢町の中心部から遠方にある小規模な農家集落地域である。当該地域では農家住宅、田畑のほか山林や未利用地などが見られる。そして、地域内には段差や傾斜があり、幅員の狭い道路があり居住の快適性が劣位にある。
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制)	都市計画区分 非線引都市計画区域内 用 途 地 域 用途地域の指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件6、7は隣接する一体地(以下「対象土地」という)である。対象土地と隣地との境界は判然としないものの、その形状は法務局備付けの公図の通りであると思料される。対象土地は二方路で、公図に基づけば南側間口が約23m、北側間口が10m弱、南側からの奥行が約43mであり、その形状はやや不整形である。 対象土地は、南側道路にほぼ等高ないし、約0.7m～1.2m高く接面しており、北側道路にかなり低く接面している。物件6に相当する箇所は多少でこぼこしており、一部に傾斜や窪みがある。一方、物件7に相当する箇所は、南向きに急傾斜している。
接 面 道 路	南側が幅員約4mの舗装道路(町道滝ノ又線)に、北側が幅員約2.5mの舗装道路(町道滝ノ又3号線)に接面する。南側道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当するが、北側道路は建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件6に相当する箇所は宅地で、過去に建物が建っていたものとみられ、建物の基礎などの一部が残存している。また、廃材、ブロック、石、ゴミなどが散在している。そして、物件6の南西角には電柱が一本建っており、上空を東西に電線が通過している。さらに、南東角には祠があり、その中に二体の地蔵が置かれている。

土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件7に相当する箇所は山林で、杉などの大木や雑草が生えている。 対象土地の東側に隣接して細い水路が流れており、水路を介して東側は車庫の敷地、及び未利用地である。西側隣地は住宅の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス なし 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	所有者によれば、対象土地に存する地蔵は地域で祀っているものではないかとのことだが、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6、7(土地)

更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	5,400	0.53	471.63	0.70	940,000
7	5,400	0.53	272	0.70	540,000
合計					1,480,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価調査基準地「湯沢(県)-3」を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 9,700\text{円/㎡} & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/176 & \div & 5,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 76

イ 個 別 格 差 : 規模、形状、二方路、道路との高低差、地勢、一部山林 } △ 47%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物の基礎の一部などが存することを考慮 △ 30%

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 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
6	940,000	—————	1.00	0.90	0.70	590,000
7	540,000	—————	1.00	0.90	0.70	340,000
一 括 価 格 (合 計)						930,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算 : 必要なし。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 目的物件(対象土地)には祠と地蔵が存する。これらは需要者の心理に作用して、目的物件の市場性を減退させる要因となる。よって、市場性修正を行うことが妥当であると判断し、不動産市場の需給動向や目的物件の存する地域の特性などを総合的に勘案し、減価率を△10%と査定した。

オ 競売市場修正 : 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した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地「湯沢(県)-3」

所	在	:	南魚沼郡湯沢町大字土樽字関下4958番1外				
価	格	:	9,700円/㎡				
位	置	:	JR上越線「越後中里」駅まで道路距離約350mに位置する。				
価	格	時	点	:	令和6年7月1日		
地	積	:	1, 017㎡				
供	給	処	理	施	設	:	上水道、公共下水道
接	面	街	路	:	西側7m県道		
用	途	指	定	等	:	非線引都市計画区域、用途地域の指定なし (建ぺい率70%・容積率300%)	
地	域	の	概	要	:	民宿、旅館、一般住宅等の混在する地域	

第7 附属資料

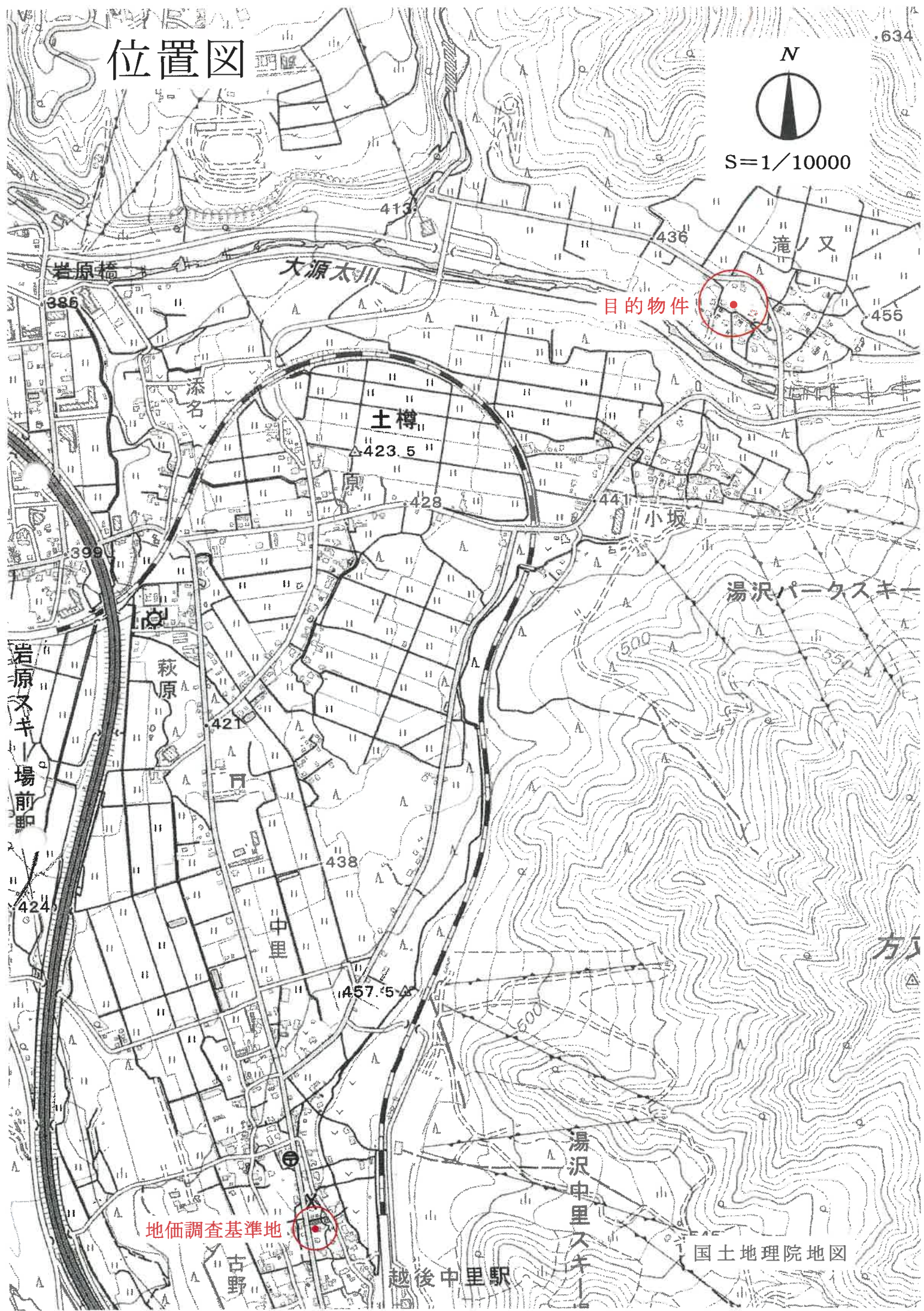
- 1 位置図
- 2 公図写

以 上

位置図



S=1/10000



目的物件

地価調査基準地

国土地理院地図

公函写


$$S = 1/500$$
