

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月20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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6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 8年 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月20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 小千谷市土川二丁目
地 番 50番91
地 目 宅地
地 積 252.57平方メートル
- 2 所 在 小千谷市土川二丁目50番地91
家屋 番号 50番91
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 31.79平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 72.30平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月29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

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 | 小千谷市土川二丁目 |
| | 地 番 | 50番91 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市土川二丁目50番地91 |
| | 家屋 番号 | 50番91 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 31.79平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 72.30平方メートル |



令和7年(ケ)第57号
令和7年12月9日受理
令和7年12月24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 小千谷市土川二丁目
地 番 50番91
地 目 宅地
地 積 252.57平方メートル
- 2 所 在 小千谷市土川二丁目50番地91
家屋 番号 50番91
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 31.79平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 72.30平方メートル

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者ら破産管財人)	物件2は私が所有者らの破産管財人として空き家の状態で管理・占有している。本競売手続きでの評価額にもよるが、現段階では物件1, 2を破産財団から放棄する予定はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

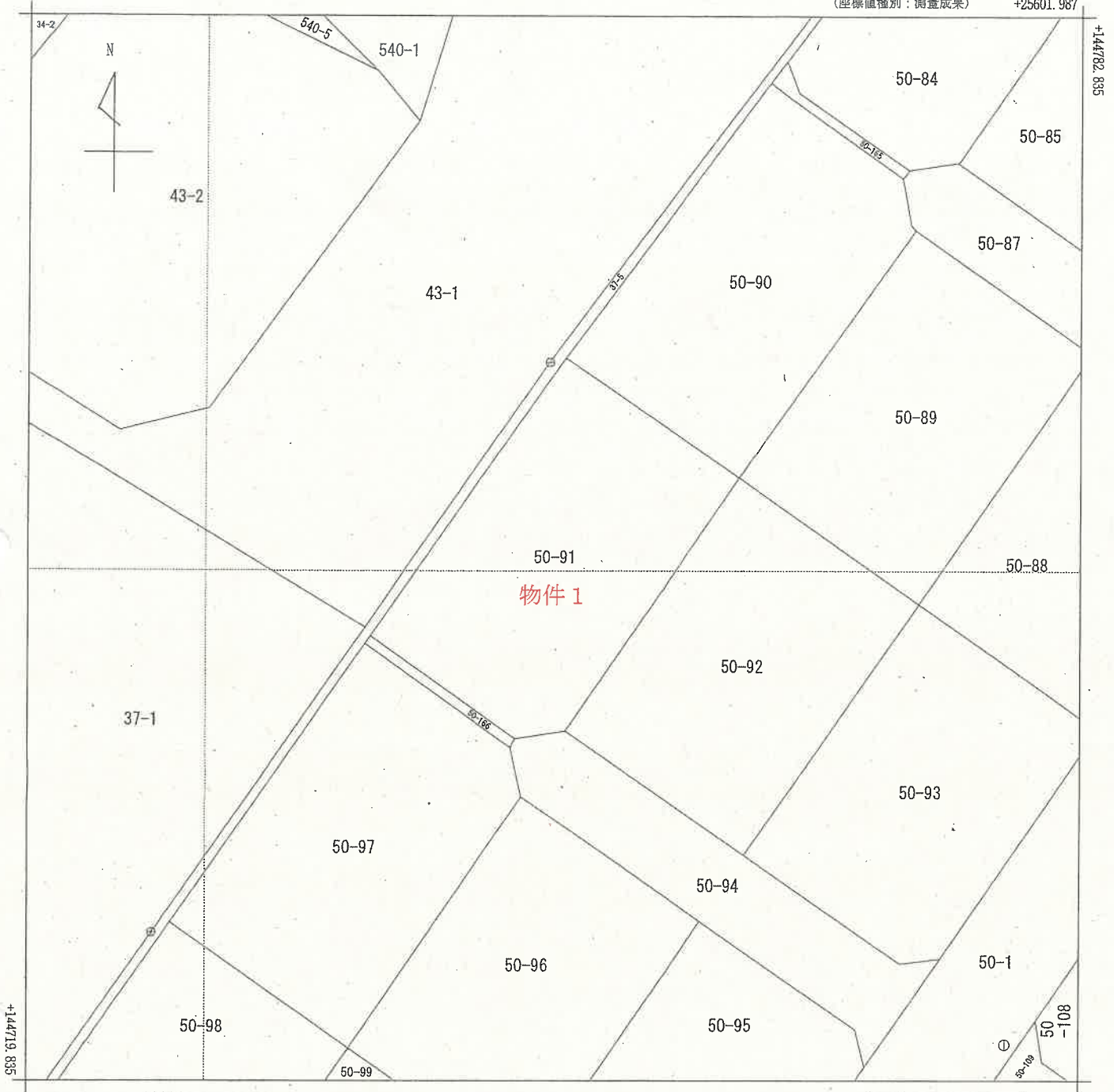
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月10日(水) 8:40-8:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年12月10日(水) 14:25-14:40	小千谷市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年12月11日(木) 15:05-15:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年12月12日(金) 10:05-10:20	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年12月23日(火) 8:40-9:25	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年12月23日(火) 10:25-10:30	電話照会	所有者破産管財人に占有関係等調査
年 月 日 () : - : :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(座標値種別：測量成果)

+25601.987



+25539.487 (座標値種別：測量成果)

(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
土川 2 丁目

請求部分	所在	小千谷市土川二丁目			地番	50番91				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系又は番号記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和2年6月			備付年月日(原図)	令和4年3月1日			補記事項		

登記年月日：平成19年1月17日

670351

建物階平面図

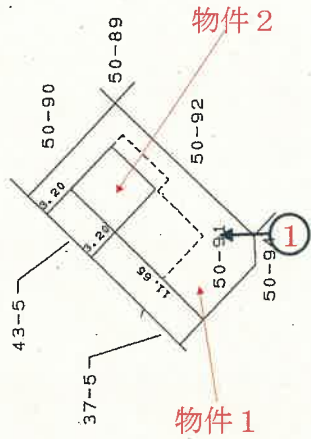
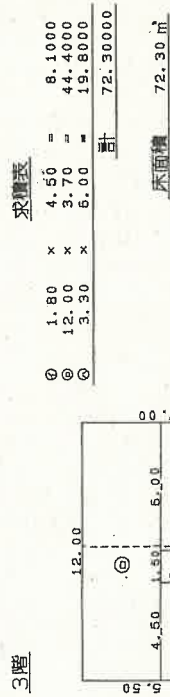
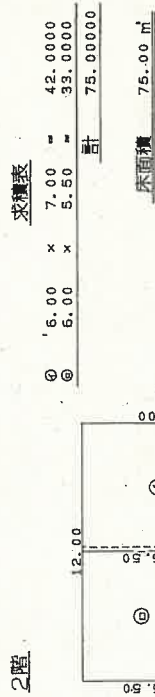
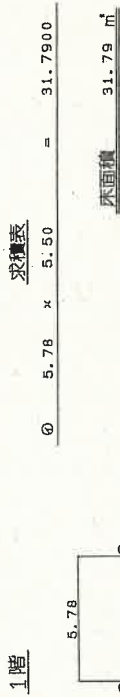
家屋番号 50番91
 建物の所在 小千谷市土川二丁目50番地91

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

平成十九年一月十七日登記



印は写真撮影位置，方向



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

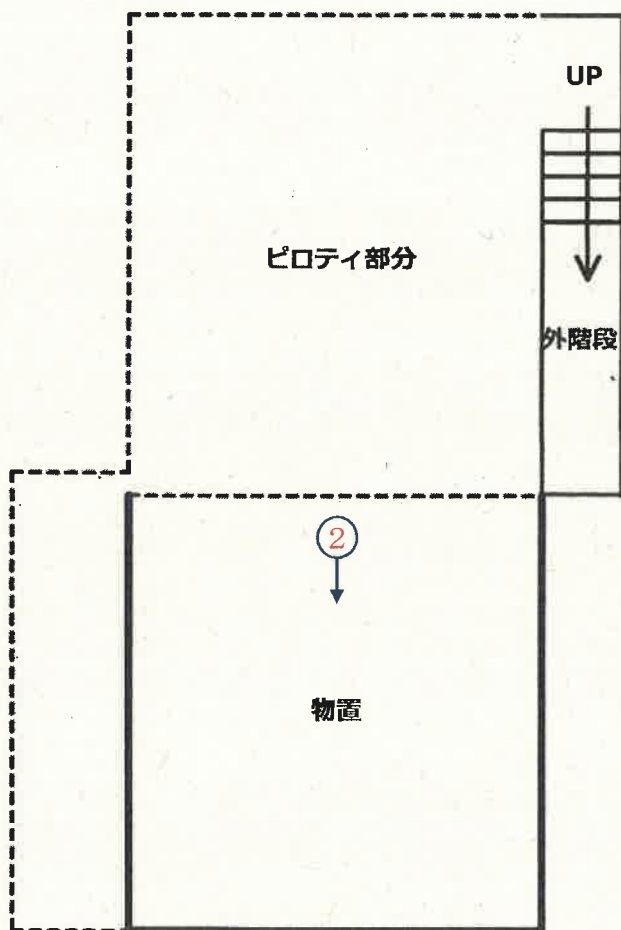
新潟県土地家屋調査士会

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1階 縮尺 1/100



←○印は写真撮影位置，方向

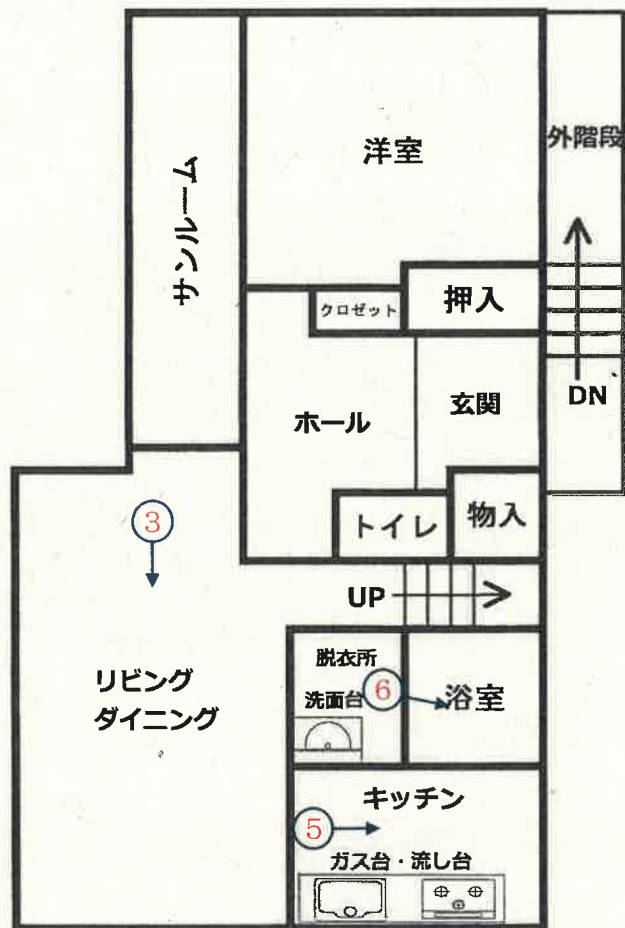


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

2階 縮尺 1/100



←○印は写真撮影位置, 方向

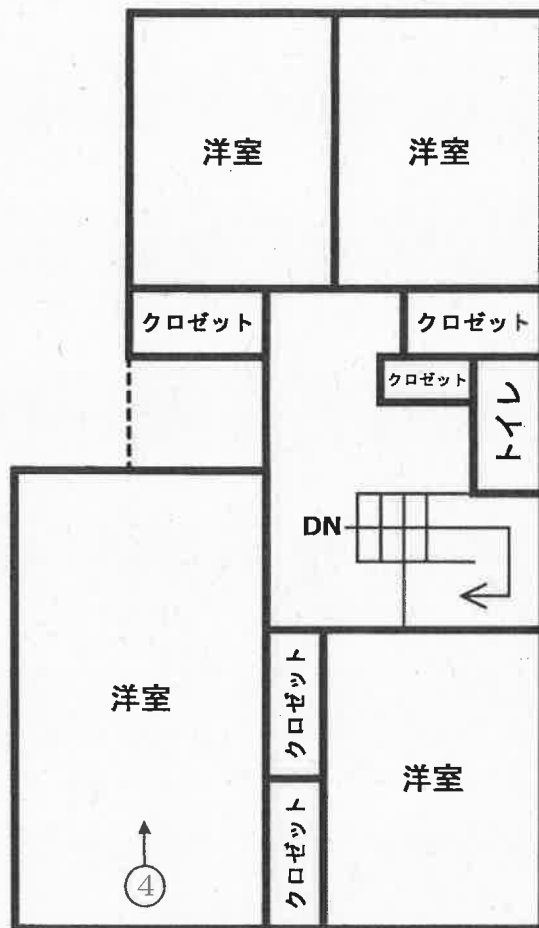


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

3階 縮尺 1/100



←○印は写真撮影位置, 方向



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



令和7年 (ケ) 第57号
令和7年12月23日 現地調査
令和8年 1月19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6,090,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,110,000円
2 (建物)	金3,980,000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 地目 地積	小千谷市土川2丁目 50番91 宅地 252.57m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小千谷市土川2丁目50番地91 50番91 居宅・車庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 31.79m ² 2階 75.00m ² 3階 72.30m ²	

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」の南西方、道路距離約2.7kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「上ノ山4」へ約400mの接近である。
付近の状況	小千谷市のうち信濃川左岸の市街地内に位置し、市道沿線に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域（弥生団地）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）	都市計画区分 非線引都市計画区域 用途地域 第1種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 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、南東側幅員約4.5m舗装道路に接する、間口約3m、奥行約20mのほぼ長方形の宅地（公簿252.57㎡）である。 北西側の農地（田）よりは0.5m程度高いが、接面道路及び隣接する宅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の土地は南東側幅員約4.5m舗装道路（小千谷市道：弥生団地5号線）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。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。
供給処理施設	上水道 あり。南東側市道から引き込み済み。 ガス配管 あり。南東側市道から引き込み済み。 下水道 あり。南東側市道から引き込み済み。
特記事項	なし。

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	<p>建築年月日（登記記載） 平成18年10月7日新築。</p> <p>経過年数 新築後約19年経過と査定</p> <p>経済的残存耐用年数 5年と査定</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨造3階建</p> <p>屋 根 陸屋根</p> <p>外 壁 金属系化粧サイディング張り、外</p> <p>内 壁 ビニールクロス、外</p> <p>天 井 ビニールクロス、石膏ボード、外</p> <p>床 フロアー合板、ビニールシート、外</p> <p>設 備 -</p> <p>そ の 他 -</p>
床面積(現況)	<p>1階 31.79㎡</p> <p>2階 75.00㎡</p> <p>3階 72.30㎡</p> <p>延 179.09㎡</p>
現況用途等	<p>階 層 3階建</p> <p>現況用途 居宅・車庫</p> <p>間 取 り 5LDK</p>
建物の品等	<p>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。</p> <p>施 工 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。</p>
保守管理の状態	<p>物理的には概ね経過年数程度の現況である。</p> <p>湿気による汚れが放置されている。</p>
建物の利用状況	<p>建物所有者（破産管財人）が空き家の状態で管理・占有している。</p>
特記事項	<p>建物の内壁全体に湿気による汚れが見られる。</p> <p>家電等、多くの動産が残されている。</p>

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	24,100	0.95	252.57	0.95	5,490,000

ア 標準価格

近隣及び周辺取引価格等と比較し、地価調査価格から比準し、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 小千谷（県）-3 を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 18,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/75 & \div & 24,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.7\% \times 6\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.7\% \end{array}$$

※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 地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 環境条件、△25%。

イ 個別格差：道路との接道状況で劣る（接道間口が短い）、△5%。

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	150,000	179.09	0.12	3,220,000

(主である建物)

ウ 現価率

- ◇経過年数 19年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △50% (湿気による汚れ等、内外装の現況を考慮した。)
- ◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{5}{100} + \left(1 - \frac{5}{100} \right) \times \frac{5}{24} \right\} \times \left(1 - \frac{50}{100} \right) \\ &\approx 0.12 \end{aligned}$$

※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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	5,490,000	0.45	法定地上権	2,470,000

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	5,490,000	-2,470,000	1.0	1.0	0.7	2,110,000
2	3,220,000	+2,470,000	1.0	1.0	0.7	3,980,000
一括価格 (合計)						6,090,000

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

地価調査価格 小千谷（県）－3

所 在 : 小千谷市船岡2丁目1009番7
価 格 : 18,300円/㎡
位 置 : 上越線「小千谷駅」の南西方、道路距離約2.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北4.5m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 : 一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

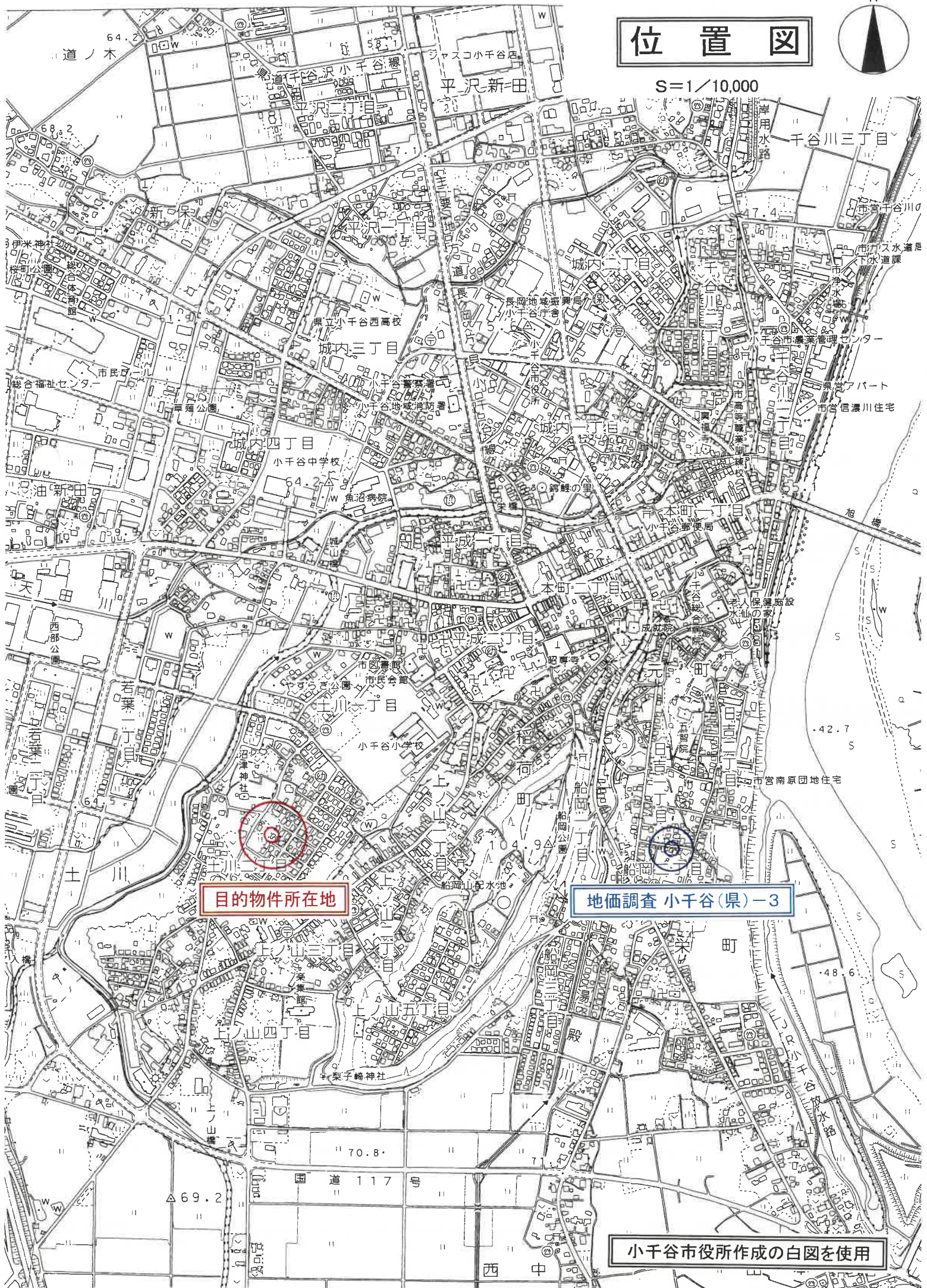
以 上

N



位置図

S=1/10,000



目的物件所在地

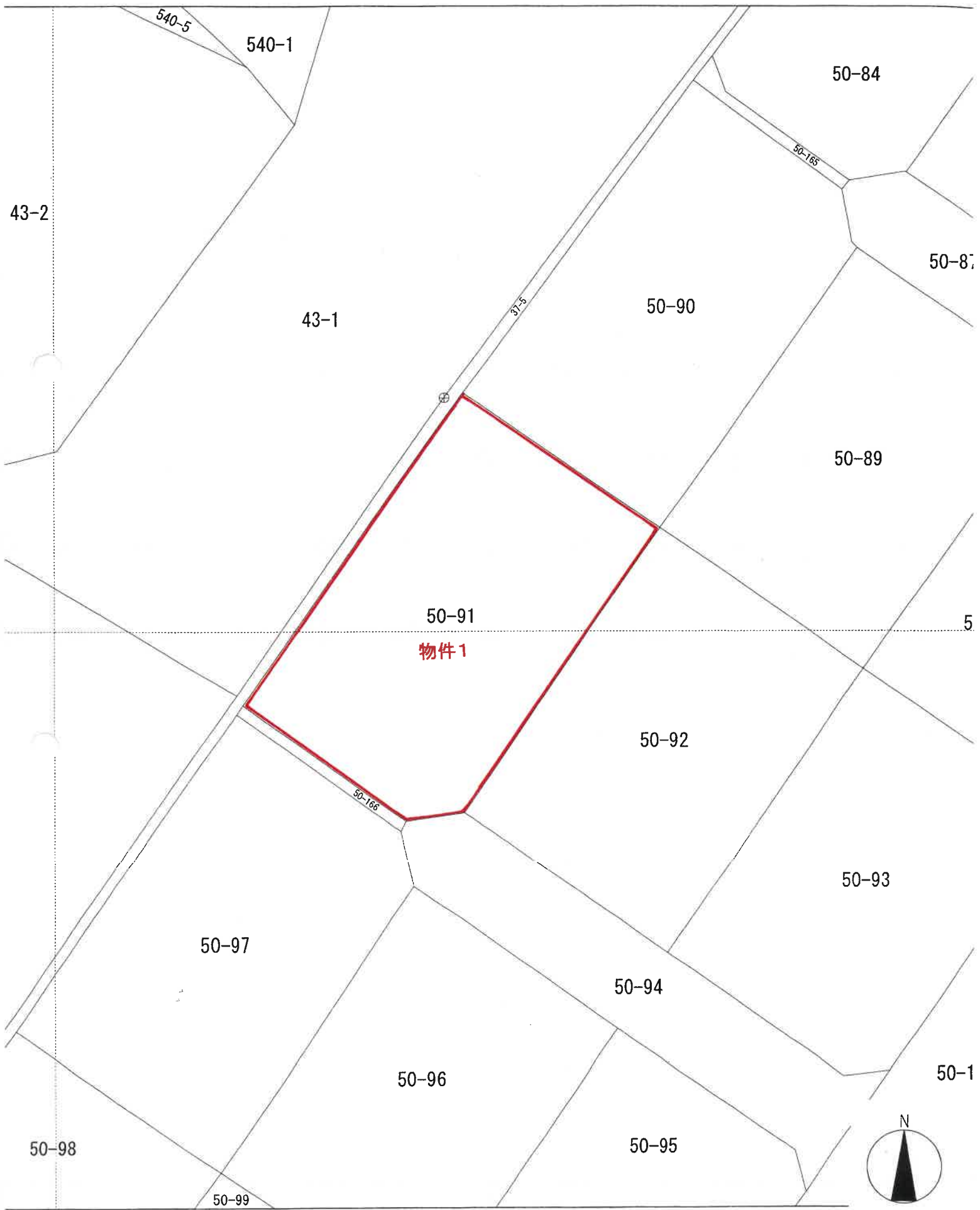
地価調査 小千谷(県)一3

小千谷市役所作成の白図を使用

西 中

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/250



(標値種別：測量成果)
※が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BI.par)による修正がされています。

登記年月日：平成19年1月17日

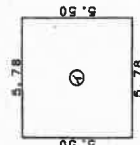
670351

家屋番号 50番91

建築物平面図

建物の所在 小千谷市土川二丁目50番地91

1階

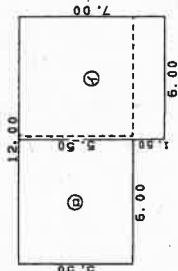


求積表

① 5.78 x 5.50 = 31.7900

床面積 31.79 m²

2階



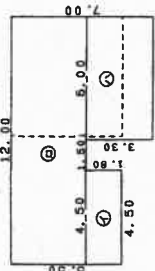
求積表

② 6.00 x 7.00 = 42.0000
③ 6.00 x 5.50 = 33.0000

計 75.00000

床面積 75.00 m²

3階

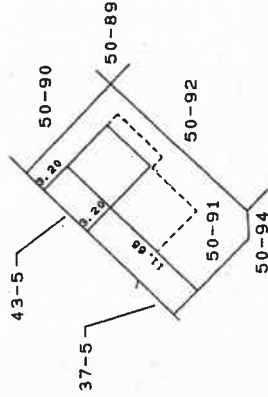


求積表

④ 1.80 x 4.50 = 8.1000
⑤ 12.00 x 3.70 = 44.4000
⑥ 3.30 x 6.00 = 19.8000

計 72.30000

床面積 72.30 m²



作成者

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)

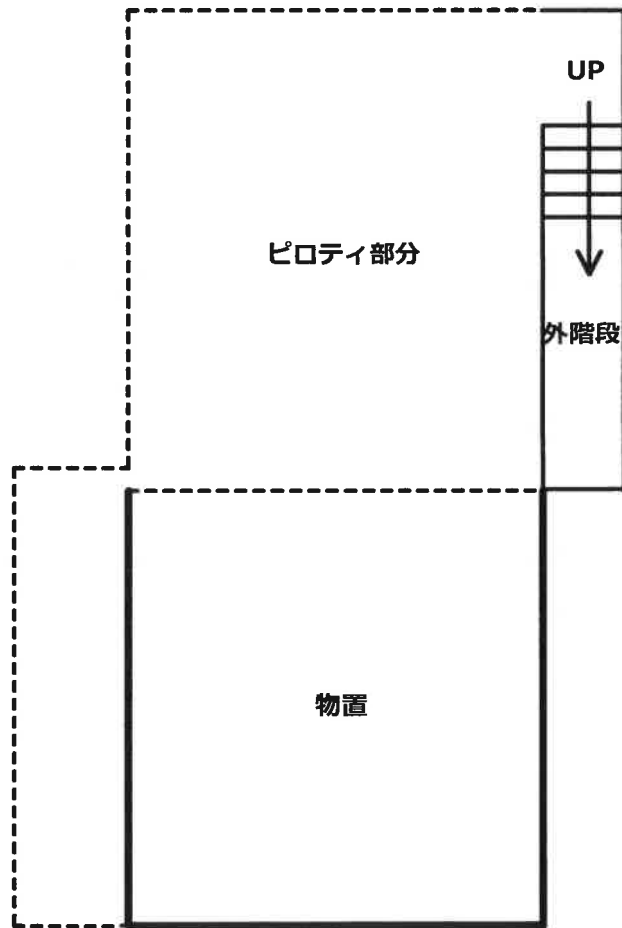
平成19年1月17日登記

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

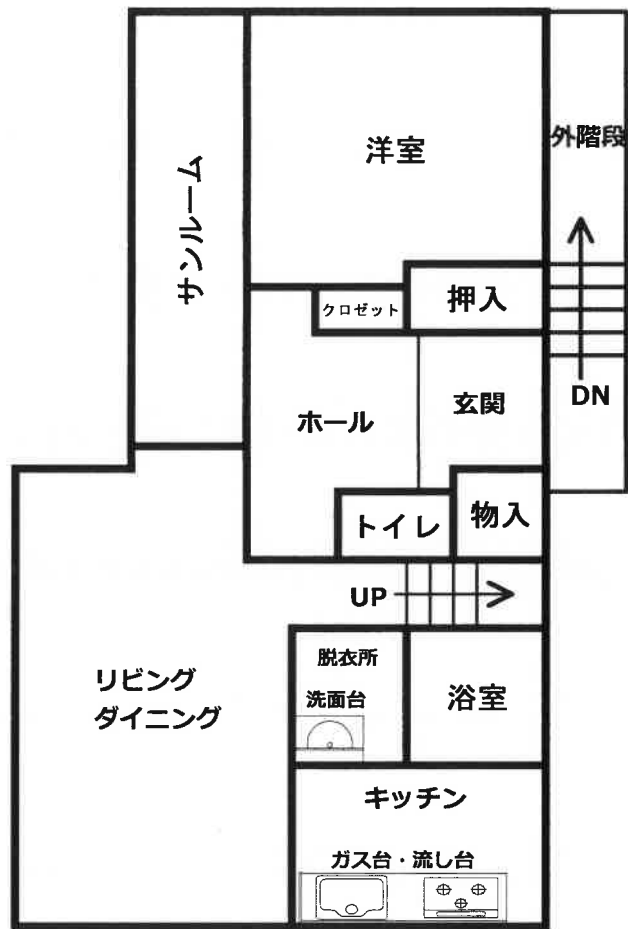


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

2階 縮尺 1/100



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

3階 縮尺 1/100

