

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 小千谷市片貝町字笹原
地 番 6 1 3 5 番 4 9
地 目 雑種地
地 積 2 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 小千谷市片貝町字笹原
地 番 6 1 3 5 番 1 1 7
地 目 雑種地
地 積 2 4 0 平方メートル

3 所 在 小千谷市片貝町字笹原
地 番 6 1 3 5 番 1 1 9
地 目 雑種地
地 積 2 0 平方メートル

4 所 在 小千谷市片貝町字笹原
地 番 6 1 3 5 番 1 2 1
地 目 雑種地
地 積 7. 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 5 | 所 | 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 5 番 1 2 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 5 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 5 番 1 2 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 2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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3, 5, 6】

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 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 番 | 6 1 3 5 番 4 9 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 番 | 6 1 3 5 番 1 1 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 番 | 6 1 3 5 番 1 1 9 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 番 | 6 1 3 5 番 1 2 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7. 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 5 | 所 | 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 5 番 1 2 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 5 2 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 小千谷市片貝町字笹原 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 5 番 1 2 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第46号
令和7年10月16日受理
令和7年12月19日提出

現況調査報告書

(物件1ないし6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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小千谷市片貝町字笹原
6 1 3 5 番 4 9
雑種地
2 2 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小千谷市片貝町字笹原
6 1 3 5 番 1 1 7
雑種地
2 4 0 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小千谷市片貝町字笹原
6 1 3 5 番 1 1 9
雑種地
2 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小千谷市片貝町字笹原
6 1 3 5 番 1 2 1
雑種地
7. 5 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小千谷市片貝町字笹原
6 1 3 5 番 1 2 3
雑種地
5 5 2 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 小千谷市片貝町字笹原
地 番 6 1 3 5 番 1 2 5
地 目 雑種地
地 積 1 7 8 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1ないし6												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件)、 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1、物件4)、 <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2、物件3、物件5、物件6)、 <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり、 <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり、 <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者、 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地の状態(ただし、物件1、物件4の土地は私道)で管理し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	<p>1 物件1ないし6の土地は一団の土地である。</p> <p>2 物件1の土地、小千谷市片貝町字笹原6135番120、同所6135番72の土地のうち西側部分の土地の現況は幅員約4メートルないし5.85メートルの私道である。これらの土地については平成5年4月20日付第1号により道路位置指定がなされている。</p> <p>3 物件1の土地及び小千谷市片貝町字笹原6135番72の土地は東側で幅員約2.8メートルの市道寺町4号線に接続する。</p> <p>4 物件3の土地は人が歩く程度の幅の路地状の土地である。</p> <p>5 物件2、物件5、物件6の土地の現況は低木や雑草が繁茂する原野状態の土地である。</p> <p>6 物件1ないし6の土地の占有については、債務者兼所有者会社代表者Aの陳述及び所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。</p> <p>7 隣地等の所有者(登記簿上)</p> <p>① 小千谷市片貝町字笹原6135番23の所有者：フジクリエイト株式会社</p> <p>② 小千谷市片貝町字笹原6135番72の所有者：B</p> <p>③ 小千谷市片貝町字笹原6135番120、同所6135番54、同所6135番118の所有者：C</p> <p>④ 小千谷市片貝町字笹原6135番19の所有者：D</p> <p>⑤ 小千谷市片貝町字笹原6135番122、同所6135番124の所有者：E</p> <p>⑥ 小千谷市片貝町字笹原6135番36の所有者：F</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年()第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
[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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり、 <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 物件1ないし6の土地は、当社が更地として管理しています。 2 物件1ないし6の土地の境界については問題はありません。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(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10月25日(土) 14:45-15:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年11月7日(金) 14:20-14:25	新潟地方法務局長岡支局	公図、地積測量図、登記事項要約書取得
7年11月7日(金) 15:10-15:20	債務者兼所有者会社の 住所地	債務者兼所有者会社代表者Aと面談
7年11月15日(土) 13:00-13:35	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 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



+24355.300 (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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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。

地番区域見出
片貝町

新潟地方務局長岡支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)

請求部	所在	小千谷市片貝町字笹原			地番	6135番49		
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)	
作成年月日	昭和48年11月			備付年月日(原図)		補記事項		

(6 枚目)

登記年月日：平成4年7月2日

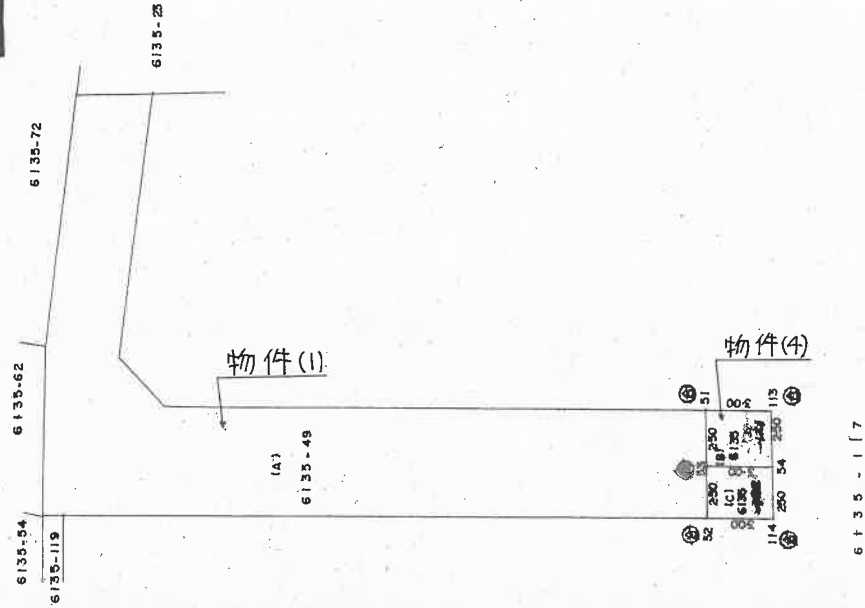
057697

前 6135-49 (新同)

地積測量図

地番 6135-121
-122, -49

土地の所在 小千谷市片貝町字盤原



(A) 6135-121

座標面積計算書			
X	Y	X-X	Y (X-X)
10.11	49.53	2.68	132.7404
9.81	47.85	-3.29	-154.7945
54	47.34	-2.68	-126.8712
53	49.83	3.29	163.9407
52			
倍面積		15.0154	
面積		7.5077	
地積		7.50m ²	

(B) 6135-121

座標面積計算書			
X	Y	X-X	Y (X-X)
9.81	47.85	2.69	126.5645
9.51	44.57	-3.29	-146.6353
51	44.86	-2.69	-120.6734
53	47.34	3.29	155.7486
倍面積		15.0044	
面積		7.5022	
地積		7.50m ²	

(A) 6135-49

$$240.99635 - (7.5077 + 7.5022) = 225.98645$$

⑤石杭・⑥金属樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

製作者

4年6月25日作製

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成4年7月2日登記

公用

登記年月日：平成4年1月8日

057694

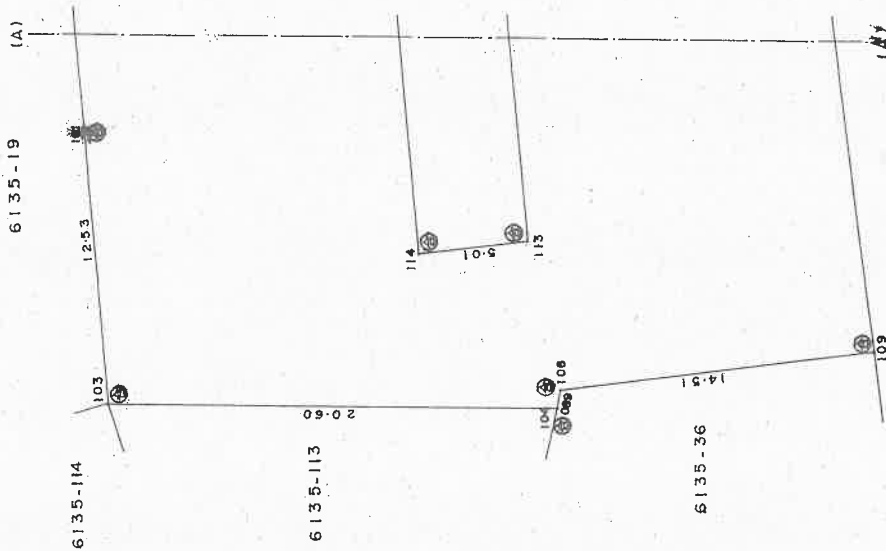
前 6135-49 新 同

地積測量図 (1/2)

地番 6135-117-49
6135-117-49
6135-118-49

土地の所在 小千谷市片貝町字笹原

北



④石杭・⑤金剛標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・⑥鉄杭

製作者

3年12月25日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和44年1月8日登記

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年1月8日

公用

057695

前6135-47後・新同

地番 6135-117
6135-118-49
地積測量図 (2/2)

土地の所在 小千谷市片貝町字笹原

-《座標面積計算書》-

No. 符号	0.00		0.00		X-X	Y (X-X)	辺長	測線
	X	Y	X	Y				
110(110)	-19.99	33.12	-35.13	-1163.5056	12.14	110-111		
111(111)	-20.37	45.25	1.85	83.7125	3.00	111-112		
112(112)	-18.14	47.26	29.87	1411.6562	27.77	112-113		
113(113)	9.50	44.56	28.25	1258.8200	5.01	113-114		
114(114)	10.11	49.53	-31.68	-1569.1104	32.45	114-120		
120(120)	-22.18	52.70	-30.86	-1826.3220	14.83	120-123		
123(123)	-20.75	67.46	12.43	838.5278	11.05	123-102		
102(102)	-9.75	66.37	25.35	1682.4795	14.42	102-101		
101(101)	4.60	64.95	26.82	1741.9590	12.53	101-103		
103(103)	17.07	63.76	12.78	814.8528	20.60	103-104		
104(104)	17.38	43.16	-0.57	-24.6012	0.89	104-108		
108(108)	16.50	43.02	-2.62	-112.7124	14.51	108-109		
109(109)	14.76	28.61	-36.49	-1043.9789	35.04	109-110		
118		2291.7773		倍面積				
117		1145.88865		面積				

No. 符号	0.00		0.00		X-X	Y (X-X)	辺長	測線
	X	Y	X	Y				
102(102)	-9.75	66.37	-8.33	-552.8621	11.05	102-123		
123(123)	-20.75	67.46	-10.39	-700.9094	6.40	123-96		
96(96)	-20.14	73.83	8.33	615.0039	7.73	96-5		
5(5)	-12.42	74.28	10.39	771.7692	8.35	5-102		
119		133.0016		倍面積				
116		66.5008		面積				

No. 符号	0.00		0.00		X-X	Y (X-X)	辺長	測線
	X	Y	X	Y				
120(120)	-22.18	52.70	-2.42	-127.5340	0.99	120-117		
117(117)	-23.17	52.79	1.88	57.0132	21.08	117-4		
4(4)	-21.10	73.77	3.03	223.5231	0.96	4-96		
96(96)	-20.14	73.83	0.35	25.8405	6.40	96-123		
123(123)	-20.75	67.46	-2.04	-137.6184	14.83	123-120		
119		41.2244		倍面積				
116		20.6122		面積				

(A) 6135-49
1,474 - (1,45,88865 + 66,5008 + 20,6122) = 240,99835

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

製作者 [] 申請人 [] 縮尺 []

年 12 月 25 日 (作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年 1 月 8 日 登記

登記年月日：平成4年7月2日

公用

057698

前 6135-117 新
6135-123
-124, -117

地積測量図

地番

土地の所在 小千谷市片貝町字鉾原

(B) 6135-123 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
55	17.33	46.31	7.57	350.5667
104	17.38	43.17	-0.83	-35.8311
108	16.50	43.03	-2.62	-112.7386
109	14.76	28.62	-36.49	-1044.3438
110	-19.99	33.12	-35.14	-1163.8368
111	-20.38	45.25	1.85	83.7125
112	-18.14	47.27	29.89	1412.9003
113	9.51	44.57	27.95	1245.7315
54	9.81	47.05	7.82	367.9310

倍面積 1104.0917
面積 552.04585
地積 552.04m²

(C) 6135-124 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
55	17.33	46.31	-7.26	-336.2106
54	9.81	47.05	-7.22	-339.7010
114	10.11	49.53	-3.70	-183.2610
59	6.11	49.93	-2.81	-140.3033
58	7.30	64.70	10.96	709.1120
103	17.07	63.76	10.03	639.5128

倍面積 349.1489
面積 174.57445
地積 174.57m²

(D) 6135-125 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
58	7.30	64.70	1.51	97.6970
59	6.11	49.93	-13.17	-657.5781
61	-5.87	51.10	-10.82	-552.9020
60	-4.71	65.88	10.47	689.7636
101	4.60	64.96	12.01	780.1696

倍面積 357.1501
面積 178.57505
地積 178.57m²

(A) 6135-117

$$1/45 \cdot 88865 - (552 \cdot 04585 + 174 \cdot 57445 + 178 \cdot 57505) = 240.6933$$



④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

製作者

4年6月25日作製

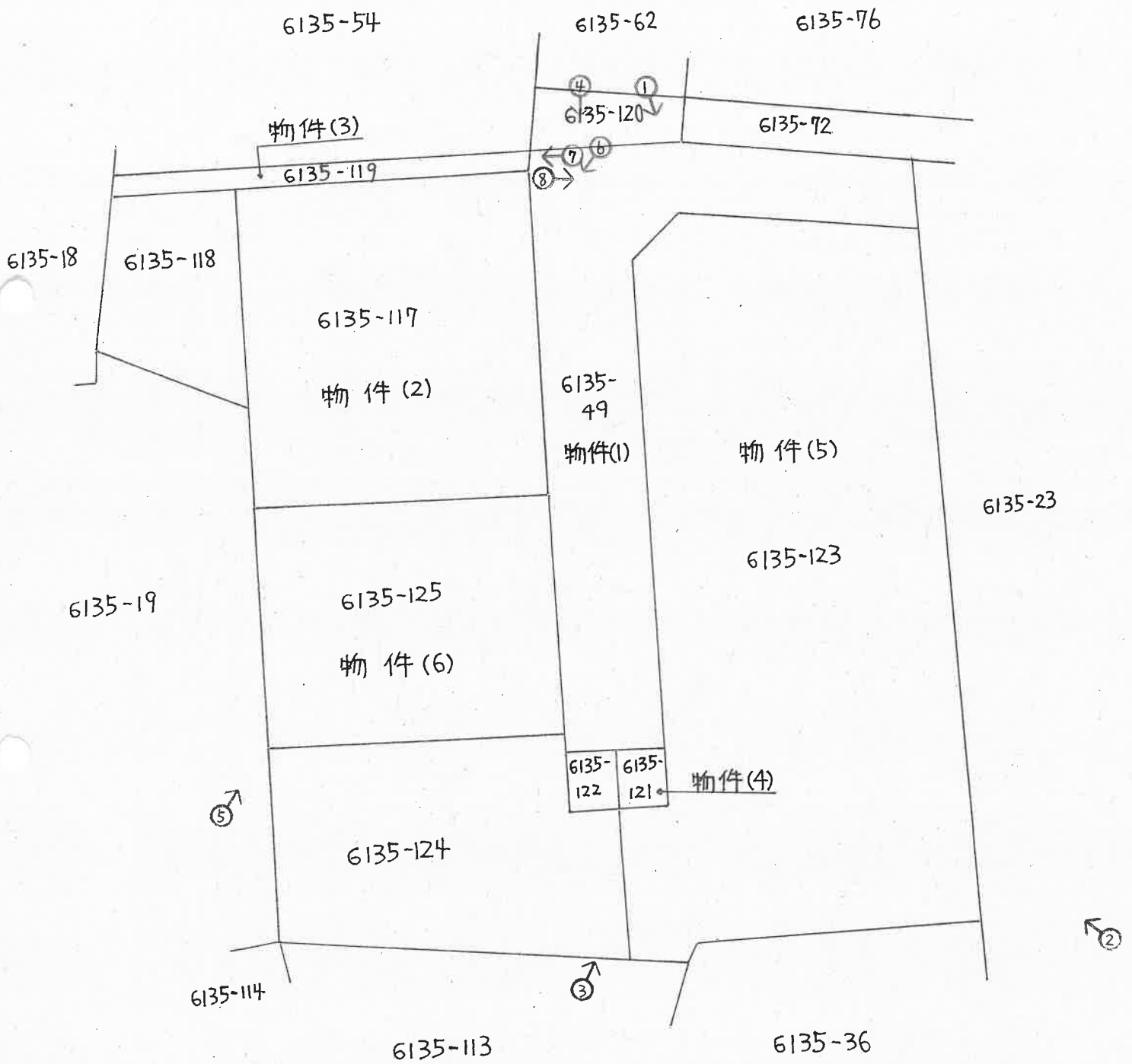
申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和4年7月2日登記

縮尺 1/500

土地位置関係図 (概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(11 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{300}$

執行官作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第46号
令和7年11月15日 現地調査
令和7年12月26日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

物件1～6

評価人 不動産鑑定士

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,620,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 10,000円
2 (土地)	金 1,070,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (土地)	金 10,000円
5 (土地)	金 2,720,000円
6 (土地)	金 800,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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
1	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番49 雑種地 225㎡	公衆用道路
2	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番117 雑種地 240㎡	
3	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番119 雑種地 20㎡	
4	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番121 雑種地 7.50㎡	公衆用道路
5	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番123 雑種地 552㎡	
6	所在地 地積	小千谷市片貝町字笹原 6135番125 雑種地 178㎡	

番号	特記事項
1	なし
2	なし
3	なし
4	なし
5	なし
6	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1～6)

<p>位置・交通</p>	<p>JR信越本線「来迎寺」駅の南方、道路距離約4.1kmに、バス停「片貝一之町」からは西方、道路距離約250mに位置する。</p>												
<p>付近の状況</p>	<p>付近は、小千谷市の北側郊外に位置する片貝町地区の住宅地域である。戸建住宅を中心とした地域だが、管理されていない未利用地や畑も見られ、居住の快適性はやや低い。一方、片貝町地区のほぼ中心部に位置しており、市立片貝小学校や片貝中学校、金融機関などが徒歩圏内にあり利便性は悪くない。</p>												
<p>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)</p>	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域内</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域内	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建ぺい率	50%	容積率	150%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	非線引都市計画区域内												
用途地域	第一種中高層住居専用地域												
建ぺい率	50%												
容積率	150%												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>対象土地である物件1～6の形状・規模等は、それぞれ概ね法務局備付けの地積測量図のとおりであると思料される。以下では、各物件の現況等を考慮し、物件1及び4、物件2及び6、物件3、物件5に分けて画地条件等を記述するものとする。なお、一部隣地との境界が判然としないが、間口や奥行については、地積測量図に基づき記載している。</p> <p>物件1及び4は道路である。よって、その状況などについては、後記「接面道路」で記述するものとする。</p> <p>物件2及び6は、東側が道路(物件1などの道路)に約1～1.6m高く接面する間口約28.4m、奥行約14.8mの長方形の中間画地である。樹木や雑草が生えており地表面を目視で確認できないが、道路接面部分は法面になっており、その他の部分の地勢は概ね平坦であると思料される。</p> <p>物件3は、東側が道路に等高に接面する間口約1m、奥行約21.1mの通路状の土地である。地勢は平坦である。</p> <p>物件5は、西側と北側が道路に接面するやや不整形な準角地で、西側間口が約30.6m、北側間口が約14.4mである。西側は道路にほぼ等高に接面し、北側は道路に約0.8m高く接面する。樹木や雑草が生えており地表面を目視で確認できないが、地勢は概ね平坦であると思料される。</p>												

<p>接 面 道 路</p>	<p>物件2、3、5、6が接面する道路は、未舗装の位置指定道路（H5.4.20第1号）である。そして、物件1及び4は、6135番122、6135番120の一部、6135番72の一部などと共に当該位置指定道路に供されている。そのため、物件1と物件4などの筆界を目視で確認することはできない。</p> <p>登録されている位置指定道路の幅員は、物件5の北側が4m、物件2の東側付近が5.85m、物件6の東側付近が5mである。但し、現況における幅員は、物件5の北側が概ね5.2～5.8m程度である。また、物件2及び6と物件5の間の幅員（両側側溝を含んだ幅員）は概ね5m程度だが、雑草が生えており状態が悪く、有効幅員は概ね4m程度である。</p> <p>なお6135番72は、物件1の東側の先から舗装されており、市道に認定されている（市道寺町4号線）。そして、物件1の東側付近の当該市道の幅員は約2.8mである。</p>
<p>土地の利用状況及び 隣地の状況等</p>	<p>対象土地（物件1～6）は、宅地分譲するために造成された土地であると思料される。しかし、未利用の状況が長期に及んだため物件2及び6、物件5には雑草が繁茂し、樹木が生い茂っている。物件3は、コンクリート舗装された通路状の土地である。物件2と物件3の高低差が大きいこと（物件2が物件3よりも約1.6m高く位置していること）、物件3を通行する必要性がほとんどないことなどから、物件3が物件2に与える効用増は認められない。</p> <p>物件2の北側、物件5の北側及び東側はコンクリート板で土留めされている。物件5の東側のコンクリート板には一部亀裂がみられる。隣地は、物件3の北側が空地、物件2及び6の西側と南側が住宅の敷地、物件5の東側が空地、物件5の南側が住宅の敷地である。</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>上水道 あり(引込可能) ※特記事項参照 ガ ス なし 下水道 なし</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>小千谷市上下水道局によれば、市道寺町4号線に公設の水道本管（φ50）が敷設されており、そこから物件1などの道路を経由して目的外土地（6135番124、物件6の南側隣地）への引込管（φ25）が通っているとのことである。そして当該引込管は、目的外土地の所有者の私設管とのことである。従って、同引込管から物件2及び6、物件5に分岐して水道を引き込む場合、目的外土地の所</p>

特記事項	<p>有者の承諾が必要となる。また、水道を多く利用するような場合には、新規に水道を敷設する必要がある。</p> <p>下水道の本管が市道寺町4号線に敷設されているが、物件1などの道路に下水道管はない。</p>
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6(土地)

現況等を考慮し、物件1及び4、物件2及び6、物件3、物件5に分けて基礎となる価格を査定し、後記「2 評価額の判定」において物件1～6の一体としての市場性を考慮するものとした。

物件1及び4については、位置指定道路の一部であること、状態の悪い未舗装道路であることなどを考慮し、それぞれを備忘価格10,000円とするものとした。

物件2及び6、物件5については更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて以下のとおり土地価格を求めた。

物件3については、通路状の土地であること、物件2に対する効用増が認められないことなどを考慮し、備忘価格10,000円とするものとした。

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
1					備忘価格 10,000
3					備忘価格 10,000
4					備忘価格 10,000
小計					30,000
2	11,200	0.76	240	——	2,040,000
6	11,200	0.76	178	——	1,520,000
小計					3,560,000
5	11,200	0.84	552	——	5,190,000
小計					5,190,000
合計					8,780,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地の価格等からの比準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格等と比準し、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。

地価調査基準地「小千谷(県)ー4」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 17,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/103 & \times & 100/149 & \rightleftharpoons & 11,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : 地価調査基準地の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 : 方位 + 3

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 49

イ 個別格差 : 物件2及び6 方位、規模、道路との高低差 Δ 24%
物件5 規模、形状、準角地 Δ 16%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 更地であり建付減価の必要なし

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
1	10,000	—————	1.00	0.75	0.70	10,000
2	2,040,000	—————	1.00	0.75	0.70	1,070,000
3	10,000	—————	1.00	0.75	0.70	10,000
4	10,000	—————	1.00	0.75	0.70	10,000
5	5,190,000	—————	1.00	0.75	0.70	2,720,000
6	1,520,000	—————	1.00	0.75	0.70	800,000
一 括 価 格 (合 計)						4,620,000

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(物件1～6)は、宅地分譲するために造成された土地であると思料され、需要者が限定される。また、雑草や樹木が生えていることから、再度整地などを行う必要がある。そして、供給処理施設を整備する必要もある。さらに、目的外土地のための私設の水道管が目的物件を通過している。従って、目的物件の市場性は極めて劣ると判断した。よって、小千谷市片貝町地区の不動産の需給動向、目的物件の周辺環境等も考慮し、△25%の市場性減価を行うものとした。

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 「小千谷(県)ー4」

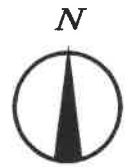
所 在 : 小千谷市片貝町字中屋敷4983番
価 格 : 17,300円/㎡
位 置 : JR信越本線「来迎寺」駅まで道路距離約3.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路 : 南側5.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域
(建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

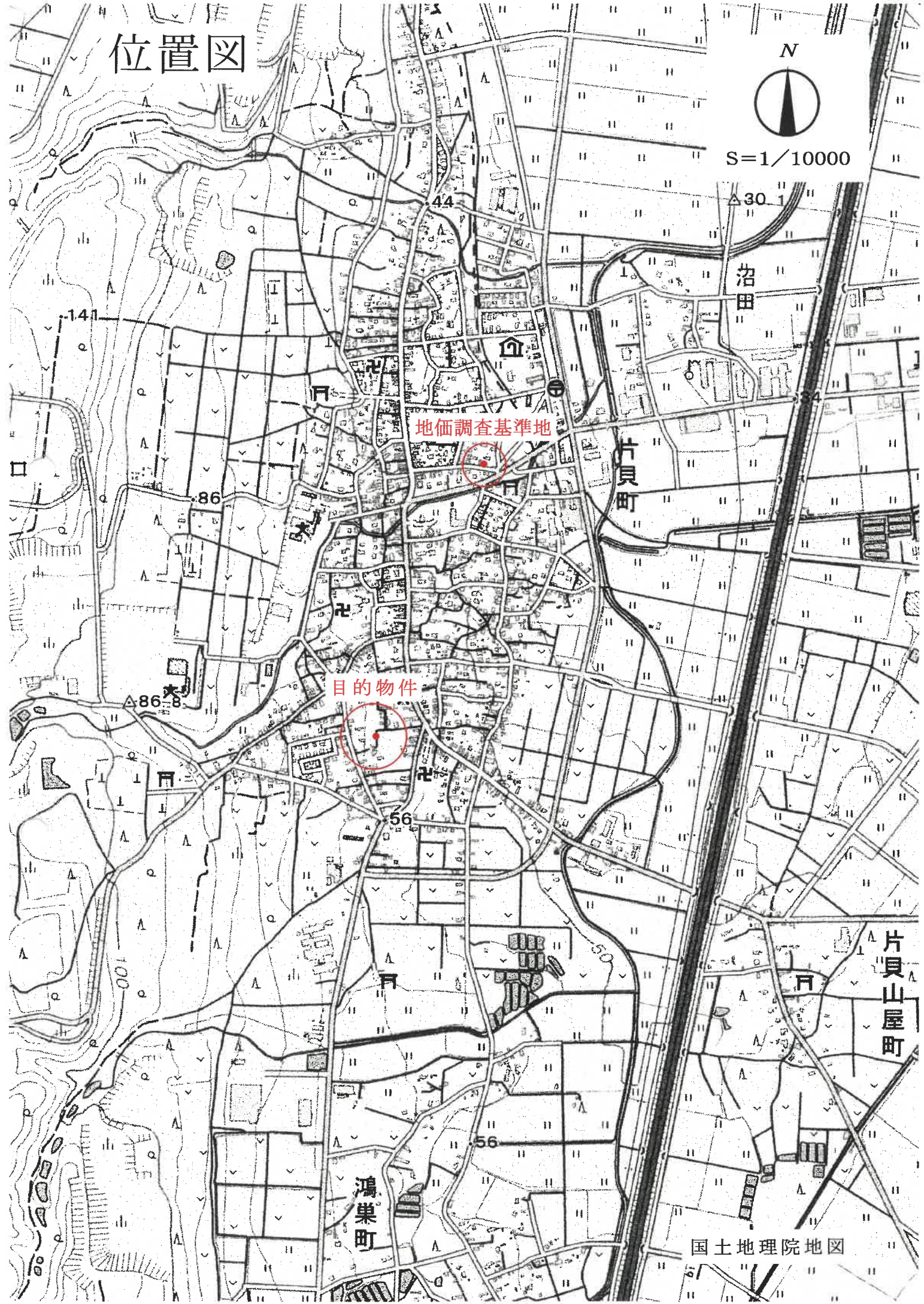
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

位置図



S=1/10000



地価調査基準地

目的物件

片貝町

片貝山屋町

鴻巣町

国土地理院地図

写図公

6135-102

6135-56



613

6135-104

6135-1

S=1/500

6135-16

6135-55

6135-105

6135-100

6135-17

6135-54

6135-62

6135-76

6135-67

6

物件3

6135-120

6135-18

6135-118

物件2
6135-117

物件1
6135-49

物件6
6135-125

物件5
6135-123

6135-19

6135-23

6135-122 6135-121

6135-124

物件4

6135-115

6135-113

6135-36

道

6135-112

6135-111

6135-110

6135-37

6135-73

6135-74

6135-20

1221-35

6135-93

1221-18

6135-91

6135-92

6

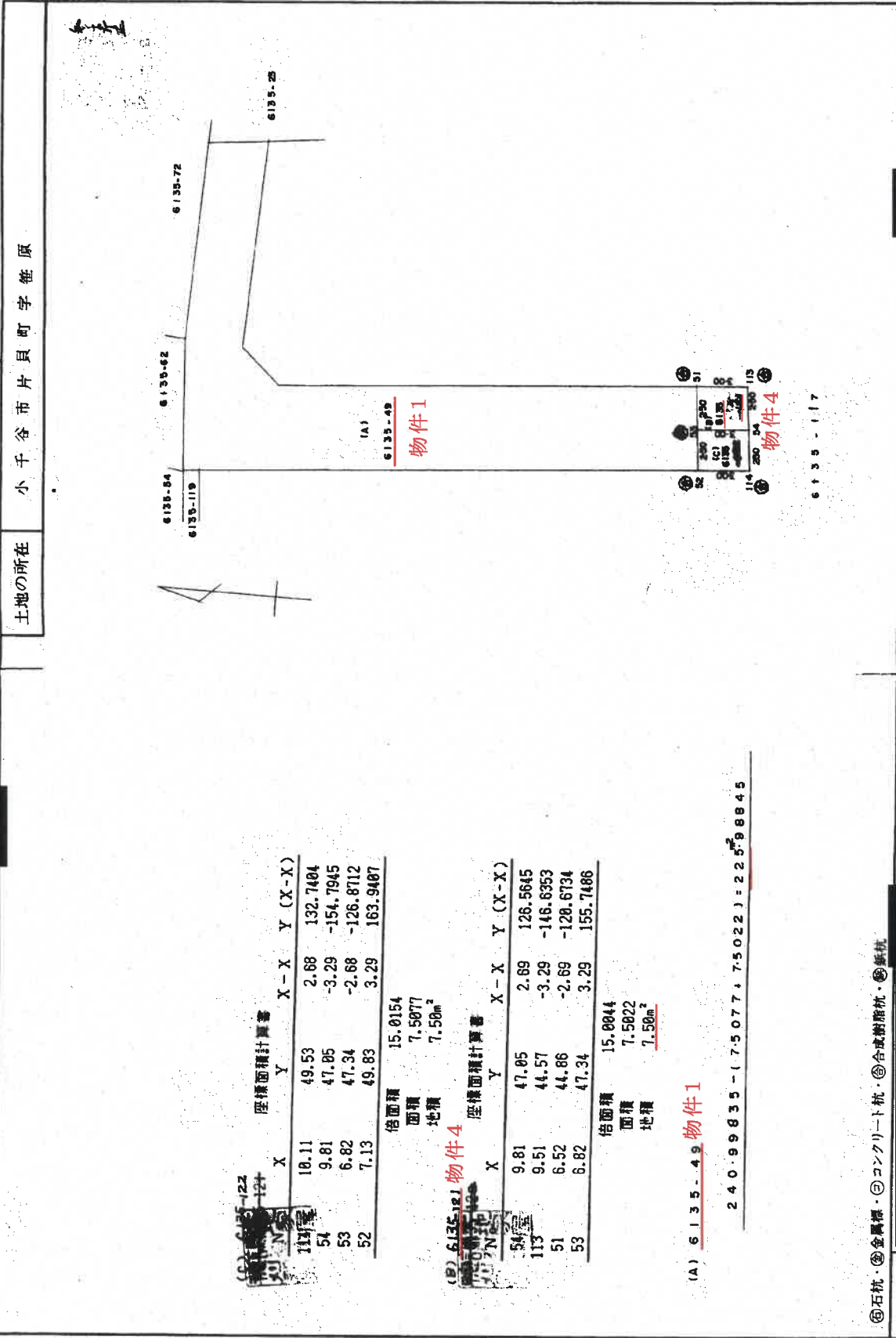
057697

前 6135-49 新 同

地積測量図

地番 6135-121
-122, -49

土地の所在 小千谷市片貝町字笹原



(A) 6135-121 座標面積計算書

	X	Y	X-X	Y (X-X)
117号	18.11	49.53	2.68	132.7404
54	9.81	47.85	-3.29	-154.7945
53	6.82	47.34	-2.68	-126.8712
52	7.13	49.83	3.29	163.9487
倍面積				15.0154
面積				7.5077
地積				7.50m ²

(B) 6135-121 物件4 座標面積計算書

	X	Y	X-X	Y (X-X)
54	9.81	47.85	2.69	126.5645
113	9.51	44.57	-3.29	-146.6953
51	6.52	44.86	-2.69	-120.6734
53	6.82	47.34	3.29	155.7486
倍面積				15.0044
面積				7.5822
地積				7.50m ²

(A) 6135-49 物件1
240.99635 - (7.5077 + 7.5022) = 225.98645

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

4年6月25日作製

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 4年7月2日登記

縮尺 1/250

◎石杭・◎金属標・◎コンクリート杭・◎合成樹脂杭・◎紙杭

作製者 [Redacted]

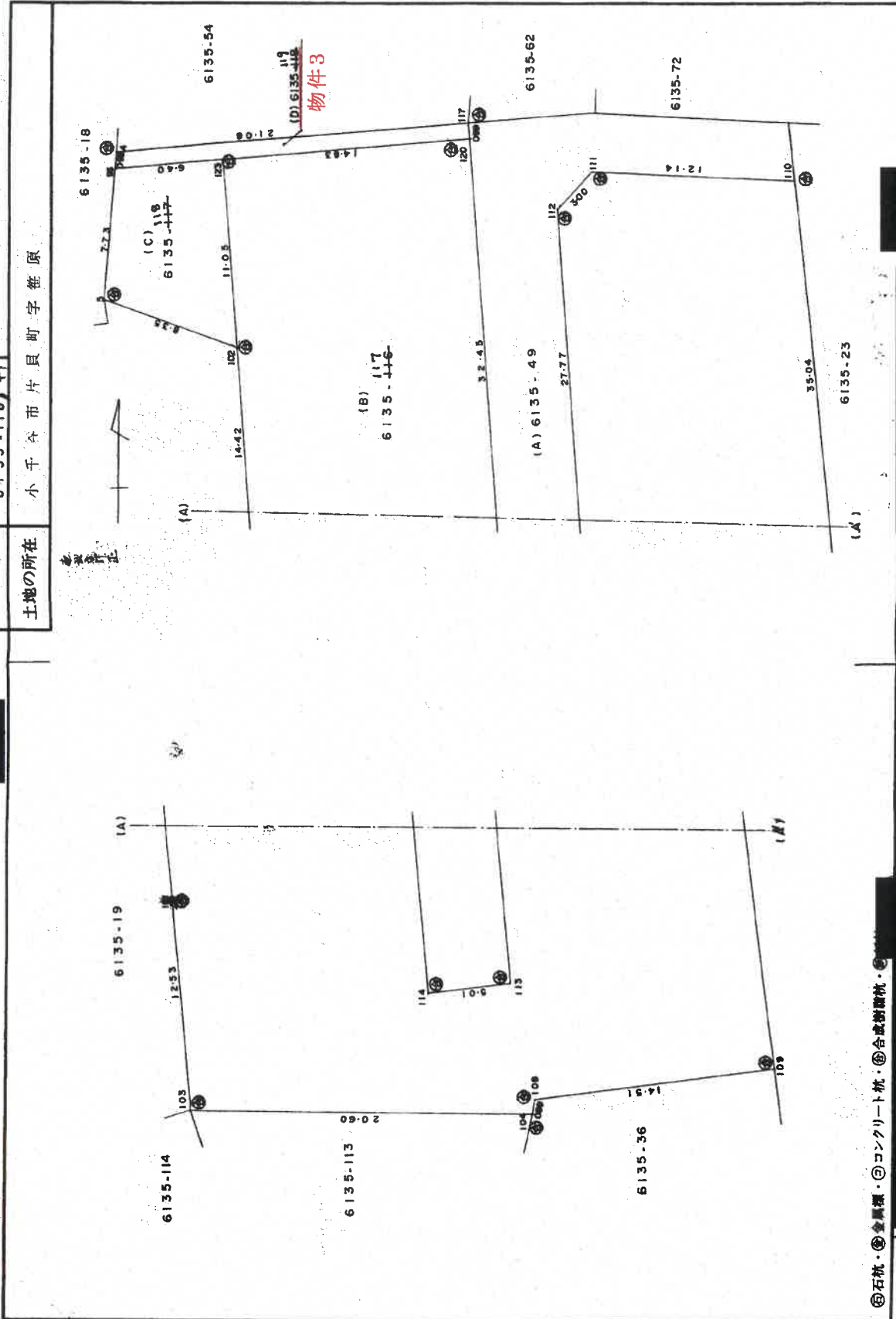
登記年月日：平成4年1月8日

057694

前6135-4 (新・新国)

地積測量図 (1/2)

番 6135-117
6135-118, 49
土地の所在 小千谷市片貝町字笹原



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭

作製者

3年12月25日作製

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和4年1月8日登記

057695

前6135-47(要新回)

地積測量図 (2/2)

6135-116-119
6135-117
6135-118-49

地番

土地の所在 小千谷市片貝町字巻原

(B)6135-118

-(座標面積計算書) -

No. 符号	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長	測線
110(110)	-19.99	33.12	-35.13	-1183.5056	12.14	110-111
111(111)	-20.37	45.25	1.85	83.7125	3.00	111-112
112(112)	-18.14	47.26	29.87	1411.6562	27.77	112-113
113(113)	9.50	44.56	28.25	1258.8200	5.01	113-114
114(114)	10.11	49.53	-31.68	-1589.1104	32.45	114-120
120(120)	-22.18	52.70	-30.86	-1626.3220	14.83	120-123
123(123)	-20.75	67.46	12.43	838.5278	11.05	123-102
102(102)	-9.75	66.37	25.35	1682.4795	14.42	102-101
101(101)	4.80	64.95	26.82	1741.9590	12.53	101-103
103(103)	17.07	63.76	12.78	814.8528	20.60	103-104
104(104)	17.38	43.16	-0.57	-24.8012	0.89	104-108
108(108)	16.50	43.02	-2.62	-112.7124	14.51	108-109
109(109)	14.76	28.61	-36.49	-1043.9789	35.04	109-110
倍面積		2291.7773				
面積		1145.88865				

(C)6135-119

No. 符号	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長	測線
102(102)	-9.75	66.37	-8.33	-552.8821	11.05	102-123
123(123)	-20.75	67.46	-10.39	-700.9094	6.40	123-96
96(96)	-20.14	73.83	8.33	615.0039	7.73	96-5
5(5)	-12.42	74.28	10.39	771.7692	8.35	5-102
倍面積		133.0016				
面積		66.5008				

(D)6135-119

No. 符号	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長	測線
120(120)	-22.18	52.70	-2.42	-127.5340	0.99	120-117
117(117)	-23.17	52.79	1.08	57.0132	21.08	117-4
4(4)	-21.10	73.77	3.03	223.5231	0.96	4-96
96(96)	-20.14	73.83	0.35	25.8405	6.40	96-123
123(123)	-20.75	67.46	-2.04	-137.6184	14.83	123-120
倍面積		41.2244				
面積		20.6122				

物件3

(A)6135-49

1,474 - (1,458,8865 + 66,5008 + 20,6122) = 240,99835

④石灰・⑤金黒標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・⑥新杭

作製者

年 12月25日(作製)

申請人

縮尺



新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成4年1月8日登記

057698

前6135-117
6135-123
-124
-125, -117

地番 小千谷市片貝町字笹原

地積測量図

(B) 6135-123 物件5 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
55	17.33	46.31	7.57	350.5667
104	17.38	43.17	-0.83	-35.8311
108	18.50	43.03	-2.82	-112.7386
109	14.76	28.62	-36.49	-1044.3438
110	-19.99	33.12	-35.14	-1163.8368
111	-20.38	45.25	1.85	83.7125
112	-18.14	47.27	29.89	1412.9003
113	9.51	44.57	27.95	1245.7315
54	9.81	47.85	7.82	367.9310
倍面積		1104.0917		
面積		552.04585		
地積		552.04m ²		

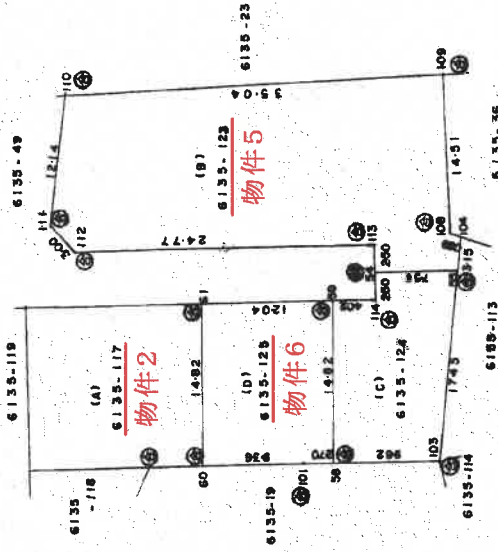
(C) 6135-124 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
55	17.33	46.31	-7.26	-336.2106
54	9.81	47.05	-7.22	-339.7010
114	10.11	49.53	-3.70	-183.2610
59	6.11	49.93	-2.81	-140.3033
58	7.30	64.70	10.96	709.1120
103	17.07	63.76	10.03	639.5128
倍面積		349.1489		
面積		174.57445		
地積		174.57m ²		

(D) 6135-125 物件6 座標面積計算書

No	X	Y	X-X	Y (X-X)
58	7.30	64.70	1.51	97.6970
59	6.11	49.93	-13.17	-657.5781
61	-5.87	51.10	-10.82	-552.9020
60	-4.71	65.86	10.47	689.7636
101	4.60	64.96	12.01	780.1696
倍面積		357.1501		
面積		178.57505		
地積		178.57m ²		

(A) 6135-117 物件2
1145.88865 - (552.04585 + 174.57445 + 178.57505) = 240.6933



◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄杭

作製者

年 6 月 25 日 作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 4 年 7 月 2 日 登記

縮尺 1/500