

## 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

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 7 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙453番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 307平方メートル   |
| 8 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙453番2      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 733平方メートル   |
| 9 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙454番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 167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7～9】

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7～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～9】

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

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 7 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 小千谷市大字蕨生字上殿<br>丙453番1<br>雑種地<br>307平方メートル |
| 8 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 小千谷市大字蕨生字上殿<br>丙453番2<br>雑種地<br>733平方メートル |
| 9 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 小千谷市大字蕨生字上殿<br>丙454番1<br>雑種地<br>167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7ないし9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

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 7 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙453番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 307平方メートル   |
| 8 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙453番2      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 733平方メートル   |
| 9 | 所 | 在 | 小千谷市大字蕨生字上殿 |
|   | 地 | 番 | 丙454番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地         |
|   | 地 | 積 | 167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7ないし9
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件7ないし9) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <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7ないし9の土地は一団の土地である。</p> <p>2 物件7ないし9の土地は北西側で幅約2メートルの水路を介して有効幅員約5メートルの市道木津下村3号線に接面する。</p> <p>3 所有者は北西側水路敷上に長さ約10メートルくらいのU字溝を付設して物件8の土地から市道木津下村3号線に出入りしている。</p> <p>4 物件7ないし9の土地は北西側の間口が約22メートル、奥行きが約54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。</p> <p>5 物件7ないし9の土地の現況は、雑草が繁茂し、利用目的が判然としない、雑種地状態の土地である。</p> <p>6 物件7ないし9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 小千谷市大字<sup>葦</sup>生字上殿丙454番3、同所丙454番2の所有者：B</p> <p>② 小千谷市大字<sup>葦</sup>生字上殿丙454番5、同所丙454番4、同所丙454番6の所有者：C</p> <p>③ 小千谷市大字<sup>葦</sup>生字上殿丙447番の所有者：D</p> <p>④ 小千谷市大字<sup>葦</sup>生字上殿丙613番、同所丙456番3、同所丙457番3、同所丙458番2、同所丙459番2、同所丙460番2(いずれも公衆用道路)の所有者：小千谷市</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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7ないし9の土地は、当社が年に数回雑草を刈る等して更地として土地を管理しています。 2 物件7ないし9の土地を第三者に賃貸等していることは一切ありません。 3 物件7ないし9の土地の境界はある程度はつきりしていると思います。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

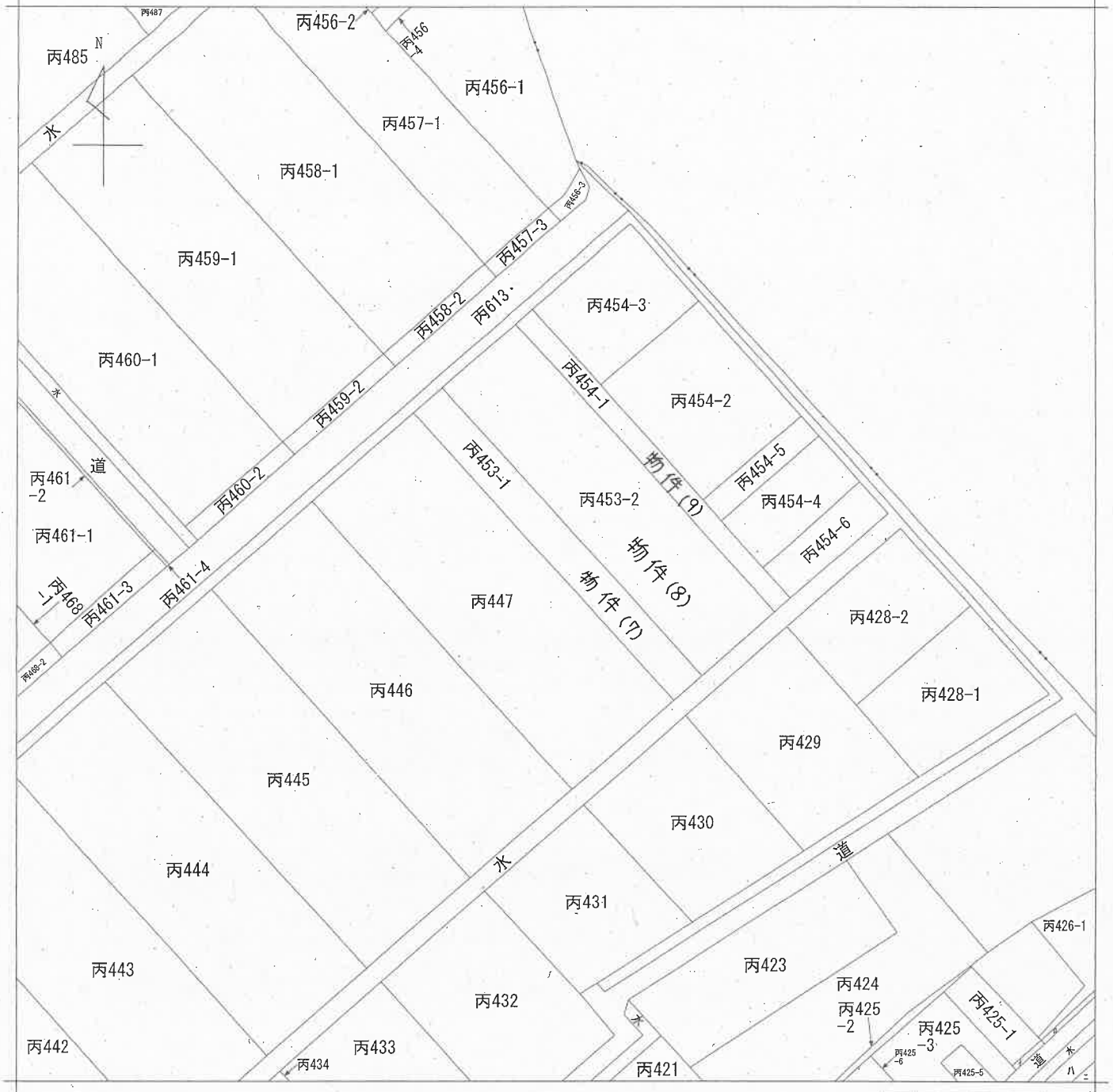
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月25日(土) 13:45-14:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年11月7日(金) 14:20-14:25	新潟地方法務局長岡支局	公図、地積測量図、登記事項要約書取得
7年11月7日(金) 15:10-15:20	債務者兼所有者会社の 住所地	債務者兼所有者会社代表者Aと面談
7年11月15日(土) 12:00-12:35	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

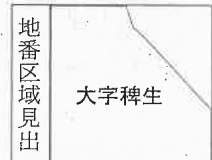
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて  
建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 丙425-4    ハ 丙410-2  
 ロ 丙426-2    ニ 丙410-1



新潟地方法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	小千谷市大字稗生字上殿			地番	丙453番1			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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		

( 5 枚目)

登記年月日：昭和63年6月21日

公用

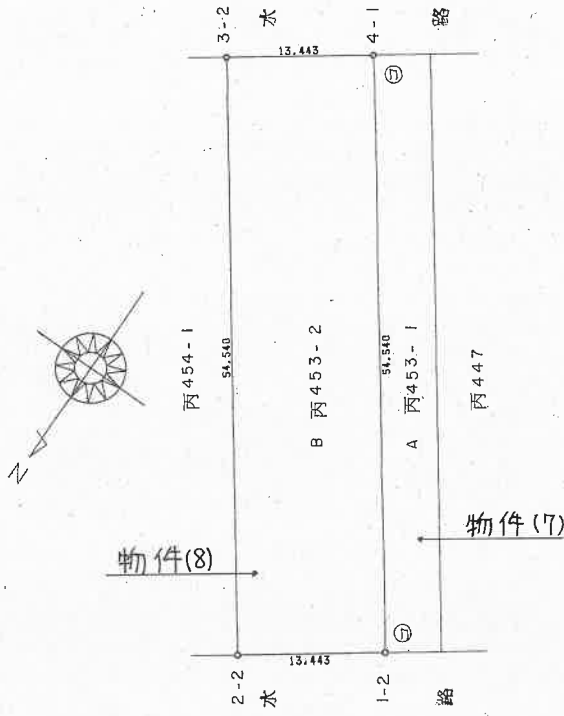
C82810

⑧丙453 鏡・新同

地積測量図

地番 丙453-2-1

土地の所在 小千谷市大字藤生字上殿



座標求算表

測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )Y <sub>n</sub>	距離
2-2	20.293	36.028	1305.262804	54.540
1-2	62.921	25.151	-1306.510428	13.443
4-1	18.805	57.200	-2073.099600	54.540
3-2	26.678	68.087	3540.226836	13.443
		倍面積	1466.379612	
		面積	733.1898060	
		面積	733.18	

A 丙453-1  
 $104 \text{ m}^2 - (B) = 307.810194 \text{ m}^2$

⑤石杭・⑥金屬樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(昭和63年6月18日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成63年6月21日登記

登記年月日：昭和47年6月5日

公用

082811

地積測量図  
前丙454  
後新同

地番	丙454-2, -1
土地の所在	小千谷市大字藤生字上殿

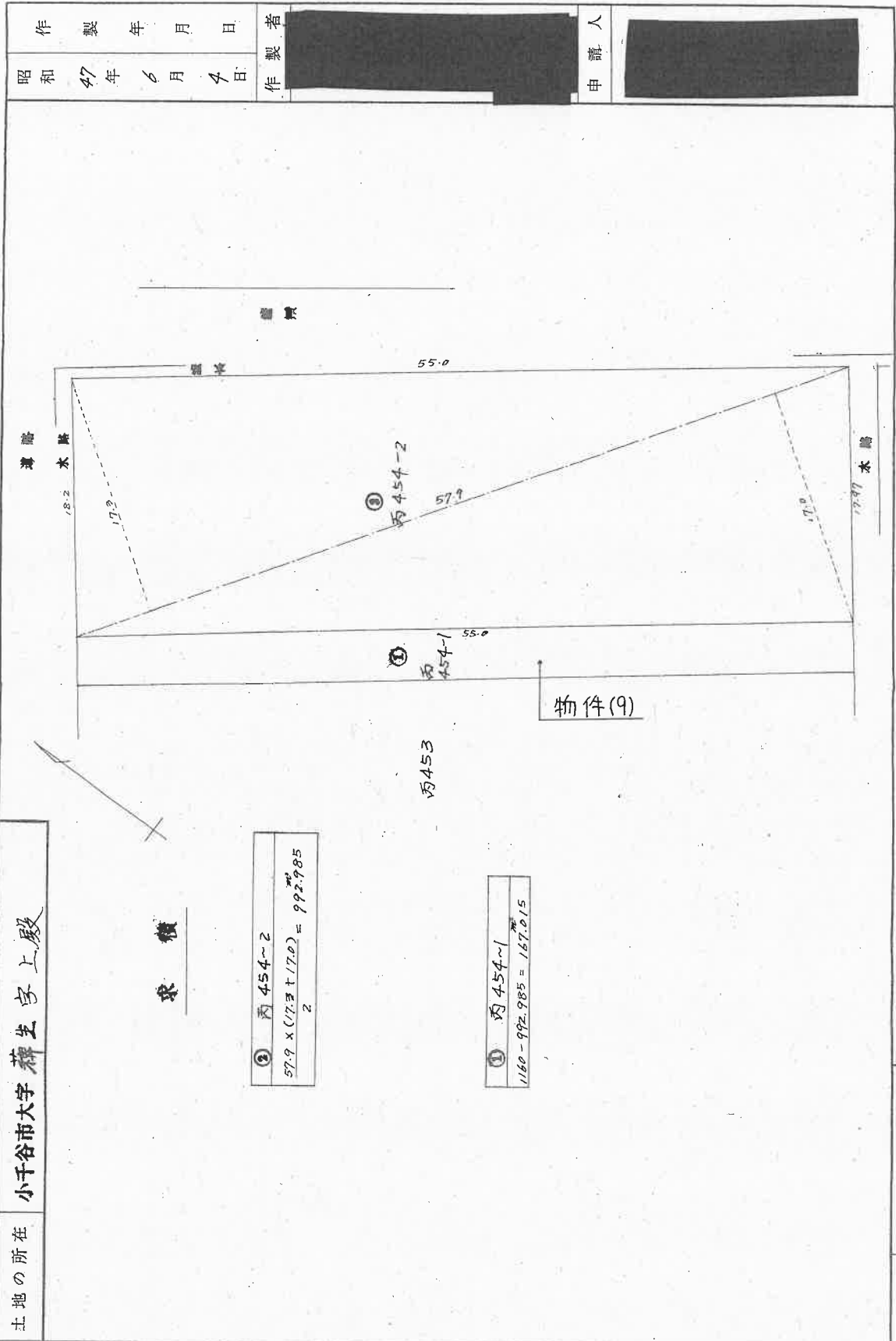
求積

② 丙454-2  

$$\frac{57.9 \times (17.3 + 17.0)}{2} = 992.985$$

① 丙454-1  

$$1160 - 992.985 = 167.015$$



製作年月日  
昭和47年6月4日

製作者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

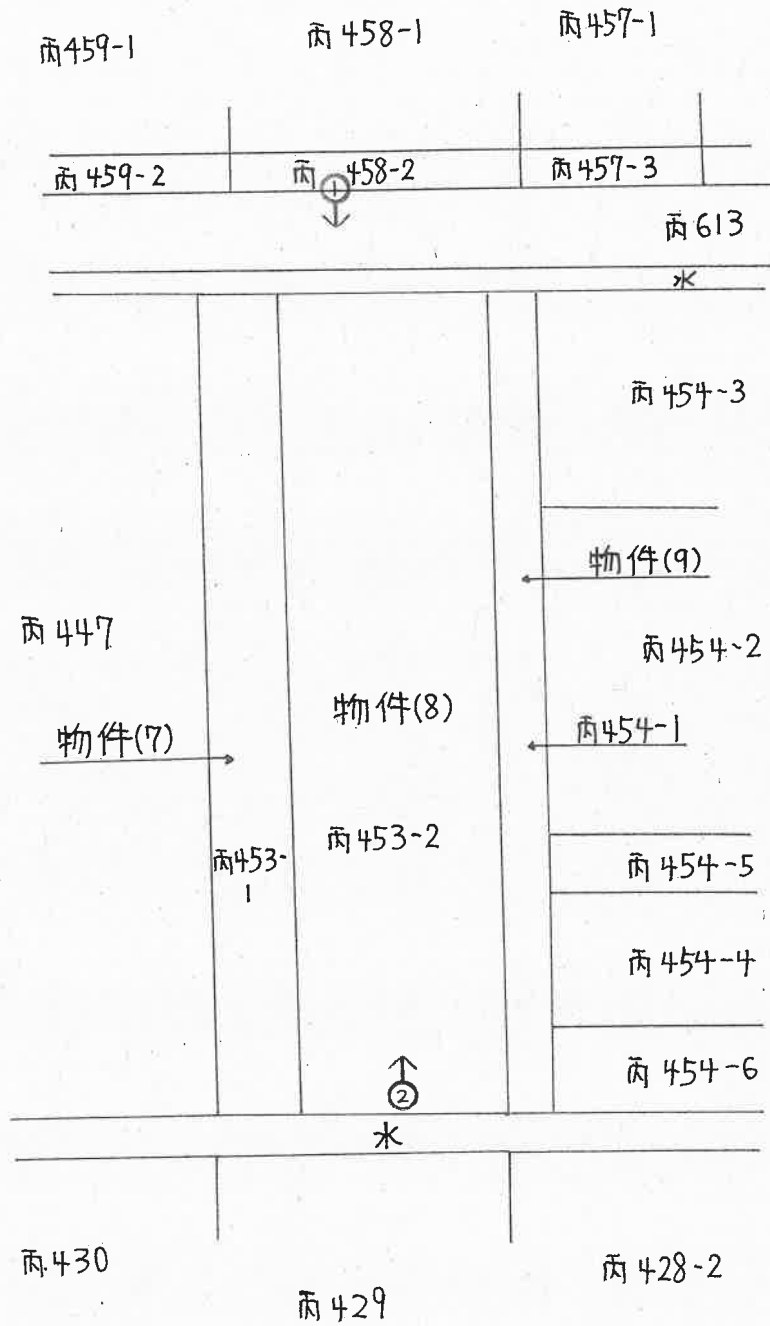
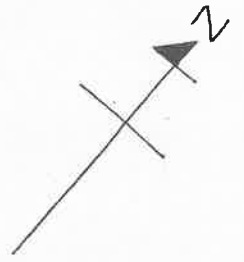
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

(日測連9)

昭和・平成47年6月5日登記

土地位置關係圖 (概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

( 8 枚目)

縮尺: 約  $\frac{1}{500}$

執行官作成

写真 /



写真 2



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7～9

評価人 不動産鑑定士

檜 出 昭 義

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,370,000円	
物件番号	内 訳 価 格
7 (土地)	金 1,880,000円
8 (土地)	金 4,470,000円
9 (土地)	金 1,020,000円

- ① 一括価格は、物件7～9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
7	所在地 地目 地積	小千谷市大字蕨生字上殿 丙453番1 雑種地 307㎡	
8	所在地 地目 地積	小千谷市大字蕨生字上殿 丙453番2 雑種地 733㎡	
9	所在地 地目 地積	小千谷市大字蕨生字上殿 丙454番1 雑種地 167㎡	
番号	特記事項		
7	なし		
8	なし		
9	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7～9)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「小千谷」駅の南方、道路距離約1.5kmに、バス停「市営住宅入口」からは南方、道路距離約650mに位置する。												
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅などが建つほか、田が多く見られる地域である。当該地域の居住の快適性は、近年の整備された住宅地域と比較して劣る。また同地域は、「小千谷」駅を中心とした市街地からやや外れており、付近に特筆すべき生活利便施設などがなく利便性が劣る。												
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)	<table> <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>用途地域の指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</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	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	特になし
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	特になし												
画地条件 (規模、形状等)	物件7～9は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、北西側が道路に等高に接面する長方形の平坦な中間画地である。間口は約22m、奥行は約54mだが、道路との間に水路が介在しており、道路に出入りできる幅(乗入部分の幅)は概ね10m程度である。												
接面道路	北西側が水路を介して舗装市道木津下村3号線に接面する(建築基準法42条1項1号の道路に該当)。市道の有効幅員(舗装された部分の幅)は約5mである。												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は未利用地であり、全体的に雑草が生えている。 北東側の隣地は戸建住宅の敷地で、南西側隣地は田である。 水路を介して南東側と、道路を介して北西側は田である。												
供給処理施設	<table> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(引込可能)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>なし</td> </tr> </table>	上水道	あり(引込可能)	ガス	なし	下水道	なし						
上水道	あり(引込可能)												
ガス	なし												
下水道	なし												
特記事項	対象土地と市道の間には水路があり、南東側にも水路がある。これらは小千谷市が管理する法定外公共財産であり、水路の構造を変更したり、水路に水を流したり、水路上の乗入部分を広げたりする場合には、事前に市の建設課に連絡する必要がある。												

特記事項	水道を対象土地に引き込むための工事費用などは施工者負担となる。
------	---------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7～9(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
7	15,300	0.57	307	——	2,680,000
8	15,300	0.57	733	——	6,390,000
9	15,300	0.57	167	——	1,460,000
合計					10,530,000

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2」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 19,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/124 & \div & 15,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：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。 + 24

イ 個別格差：間口と奥行の関係、規模、供給処理施設の状態 △ 43%

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
7	2,680,000	—————	1.00	1.00	0.70	1,880,000
8	6,390,000	—————	1.00	1.00	0.70	4,470,000
9	1,460,000	—————	1.00	1.00	0.70	1,020,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,370,000

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 : 必要なし。

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2」

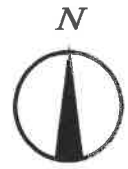
所 在	:	小千谷市大字蕨生字上ノ山乙1480番6
価 格	:	19,200円/㎡
位 置	:	JR上越線「小千谷」駅まで道路距離約800mに位置する。
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	375㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	西側6m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、第一種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	:	一般住宅等と農地が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上

# 位置図



S=1/10000

## 小千谷市

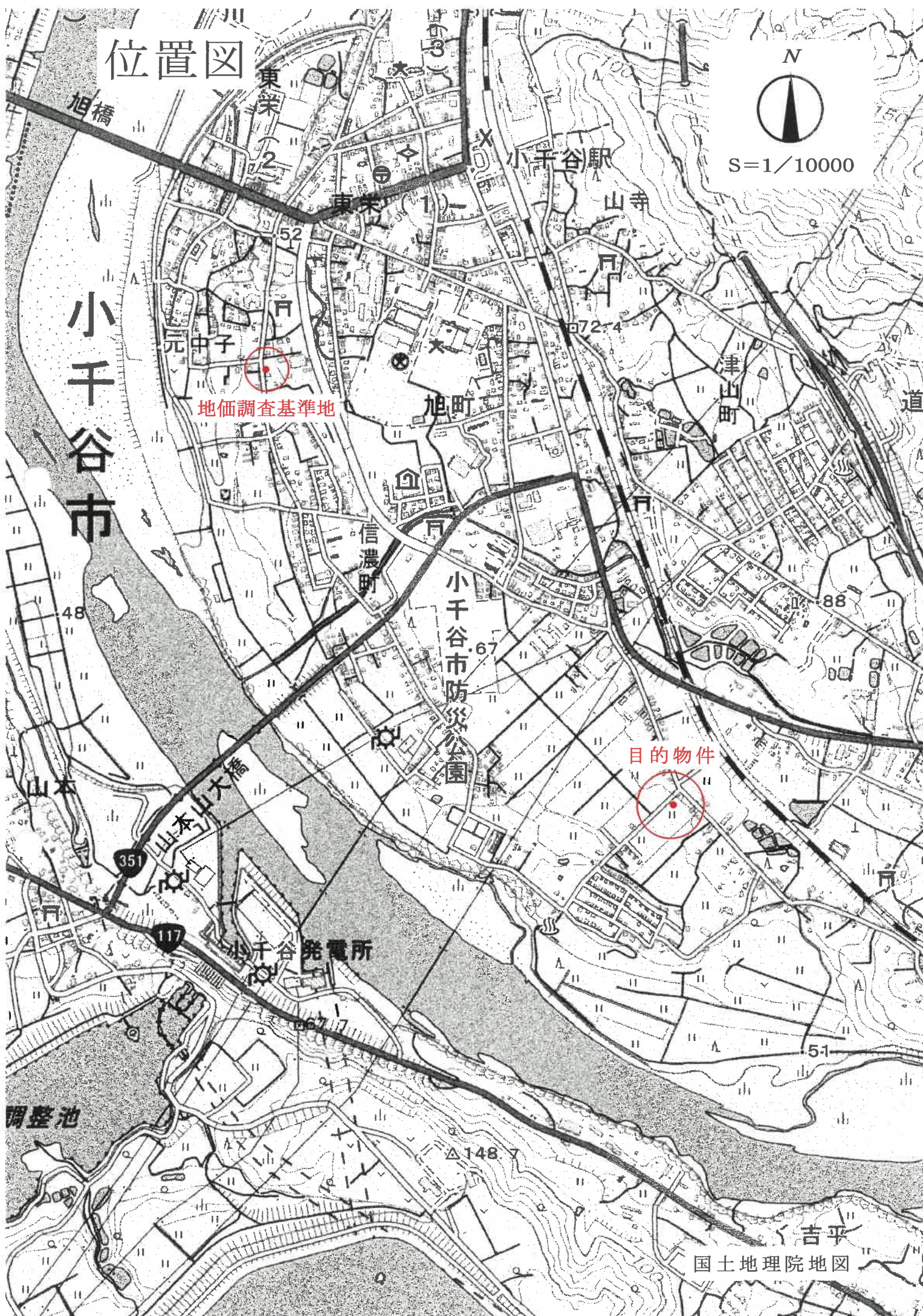
地価調査基準地

目的物件

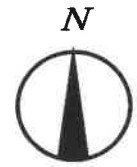
小千谷市防災公園

小千谷駅

小千谷発電所



# 写図公



S=1/600

