

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 本 部 裕 也

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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 19 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,200,000 4,160,000	一括	1,040,000	75,042	0
1	2,580,000				
2	1,030,000				
3	1,590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小千谷市大字稗生字津山
地 番 甲 2 4 0 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 8 6 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 小千谷市大字稗生字津山
地 番 甲 2 4 4 2 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 3 5 平方メートル
- 3 所 在 小千谷市大字稗生字津山
地 番 甲 2 4 4 2 番 8
地 目 雑種地
地 積 1 7 5 平方メートル
(現 況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類倉庫、構造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約21平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 0 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 4 2 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 4 2 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



令和8年(ヌ)第19号
令和8年7月10日受理
令和8年8月17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 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 0 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 4 2 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 小千谷市大字稗生字津山 |
| | 地 | 番 | 甲 2 4 4 2 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 7 5 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) 付 近
土地	物件1～3
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有する他、物置(動産)を設置し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件1～3は外形上一体となっているが、物件1と物件2、3との間に暗渠となっている水路がある。小千谷市建設課担当者によれば、当該水路について令和3年4月1日から令和8年3月31日まで占用許可が出されていたが、その後の占用許可申請がなく、現在は無許可の状態となっている。なお、許可が出されていた当時の占用料は年5,985円であるとのことである。 2 物件1の南西側は雑草に覆われており、境界付近の状況の確認ができなかった。 3 隣地所有者等 甲2442番12 田 99㎡ 所有者 建設省
執行官保管の 仮 処 分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目的外建物)	☐ なし ☒ 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

所 在	小千谷市大字稗生字津山
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	約21㎡
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明（令和6年冬より以前）
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	小千谷市税務課の固定資産台帳に登載が無い。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の妻)	1 物件1～3は債務者が個人で営業していた塗装業で使用していた。土地 上にある未登記の倉庫や動産の物置はすべて債務者の所有である。 2 債務者は令和6年の冬から行方が分からなくなり、現在もどこにいるか 分からない。上記倉庫は債務者が建てたが、いつ頃建てたかは記憶にな い。ただし、債務者が行方不明になる令和6年冬より以前に建てられたこ とは間違いない。

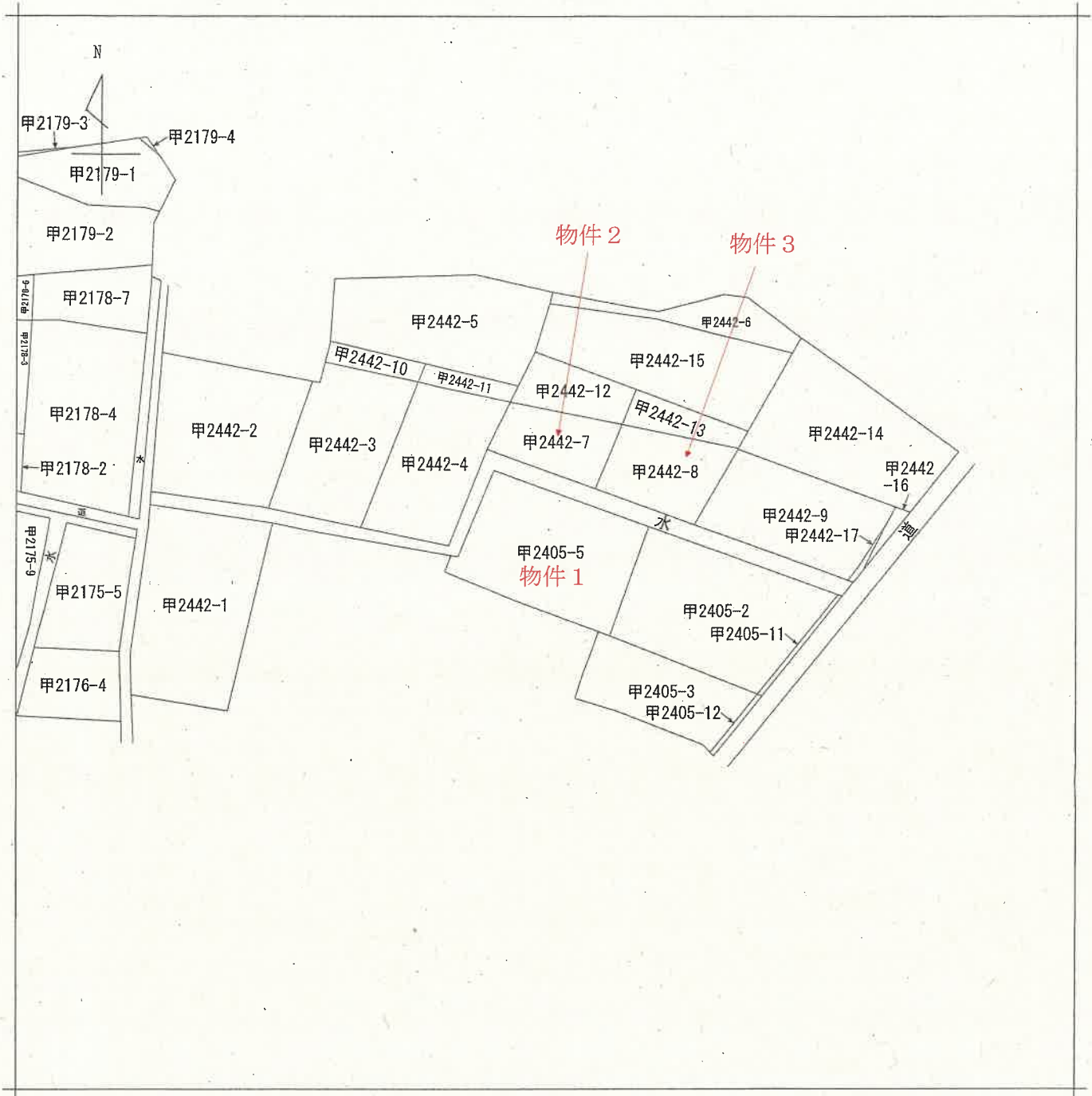
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月11日 (土) 12:25-12:40	物件所在地	概観調査、写真撮影
8年7月13日 (月) 10:45-11:10	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年7月13日 (月) 13:15-13:35	小千谷市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年7月13日 (月) 13:45-13:55	物件所在地	概観調査、写真撮影
8年7月31日 (金) 10:50-11:00	物件所在地	概観調査、写真撮影
8年7月31日 (金) 11:05-11:20	債務者の最後の住所地	債務者の妻に占有関係等調査
8年8月10日 (月) 9:45-10:05	物件所在地	概観調査、写真撮影
(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
8年8月10日 (月) 10:15-10:25	小千谷市建設課	水路の占用許可について調査
8年8月12日 (水) 11:40-11:50	電話照会	小千谷市建設課担当者に水路の占用許可について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

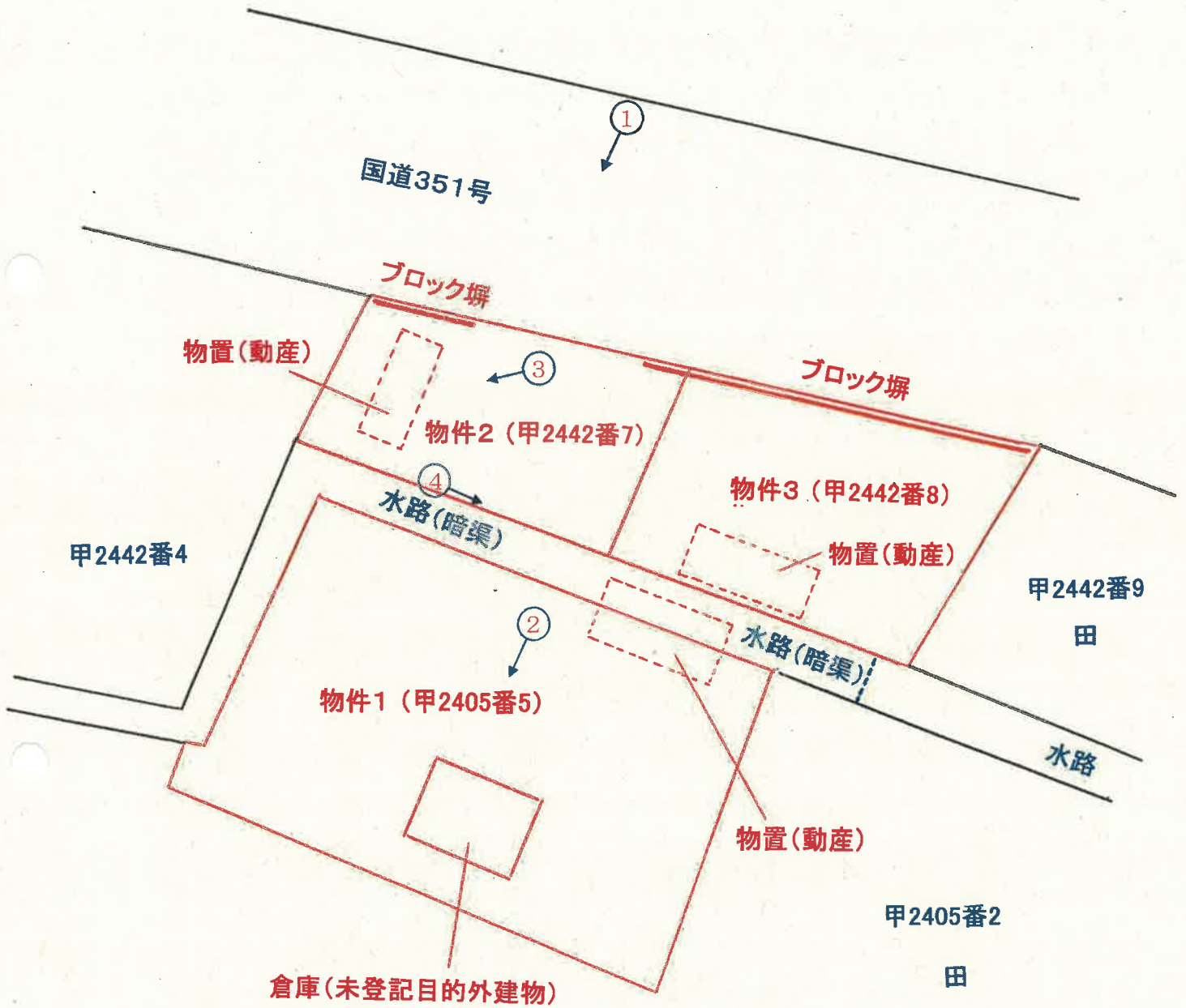
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在	小千谷市大字稗生字津山				地 番	甲2405番5			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は 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		

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
縮尺 約 1/300



←○印は写真撮影位置，方向



写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



令和8年 (又) 第19号
令和8年 8月10日 現地調査
令和8年 8月20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5,200,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金2,580,000円
2（土地）	金1,030,000円
3（土地）	金1,590,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	小千谷市大字蕨生字津山 甲 2 4 0 5 番 5 宅地 3 8 6 . 6 1 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	小千谷市大字蕨生字津山 甲 2 4 4 2 番 7 宅地 1 3 1 . 3 5 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小千谷市大字蕨生字津山 甲 2 4 4 2 番 8 雑種地 1 7 5 m ²	宅地
特記事項（物件1の土地上に存在する目的外建物の現況である。）			
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小千谷市大字蕨生字津山甲 2 4 0 5 番地 5 未登記 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測で約 2 1 m 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、2、3）

位 置 ・ 交 通	物件1、2、3の土地は、JR上越線「小千谷駅」の南東方、道路距離約2.1kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「木津」へ約200mの接近である。												
付 近 の 状 況	小千谷市のうち信濃川右岸の国道351号沿線に位置し、住宅等が多く見られる地域である。周辺には農地も多く見られる。												
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)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>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>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定なし	建 ぺ い 率	70%	容 積 率	200%	防 火 規 制	指定なし	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	指定なし												
建 ぺ い 率	70%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	指定なし												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1～3の土地は北側幅員約12m舗装道路に接する間口約33m、奥行約28mの、ほぼ整形の画地（公簿692.96㎡）である。 物件1の土地と物件2、3の土地の間には公図上の概測幅員2m程度の水路があるが、暗渠化されているため上部を通行することが可能な状態にある。 道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な現況宅地である。												
接 面 道 路	物件1～3の土地は、北側で幅員約12m舗装道路（国道351号、建築基準法第42条第1項第1号道路、）に接している。												
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地には目的外建物1棟が建てられている。また、物件1～3の土地には物置（動産）3件が存在している。 周辺の隣地は倉庫等の敷地と農地（田）等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上水道</td><td>あり。北側国道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下水道</td><td>あり。北側国道に配管があるが未接続。</td></tr> </table>	上水道	あり。北側国道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下水道	あり。北側国道に配管があるが未接続。						
上水道	あり。北側国道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下水道	あり。北側国道に配管があるが未接続。												
特 記 事 項	目的外建物の概要は前記「第3 目的物件」の「特記事項」に記載した通りである。未登記であり、小千谷市の課税の資料にも記載がない。 目的外建物の敷地利用権について、所有権に基づくものと判定した。 暗渠について、小千谷市建設課担当者によれば、令和3年4月1日～8年3月31日まで占用許可申請があったが、その後の申請はないとのことである。占用料は年額で5985円であった。												

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	16,200	0.80	386.61	0.95	4,760,000
2	16,200	0.80	131.35	—	1,700,000
3	16,200	0.80	175	—	2,270,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価調査価格から規準し、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 小千谷（県）－2 を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 19,200\text{円/㎡} & \times & 97.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \div & 16,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} ※1 & ※2 & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.5\% \times 14\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}) & \div & 97.1\% \end{array}$$

※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 街路条件、交通接近条件、環境条件 +15%

イ 個別格差：3筆で一体利用しており地積規模がやや過大である。また画地中に水路が介在しており、一体利用のためには占有許可手続きを要し、費用負担も生じる。これらを総合的に勘案して△20%の減価とした。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

目的外建物について法定地上権が成立し、建物の位置と道路への接続状況等を勘案したところ、その範囲は物件1の土地の50%、物件2の土地の30%に及ぶものと判定した。

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 イ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	4,760,000	0.45×0.5	法定地上権	1,070,000
2	1,700,000	0.45×0.3	法定地上権	230,000

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、1②③④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	4,760,000	－1,070,000	－	1.0	0.7	2,580,000
2	1,700,000	－230,000	－	1.0	0.7	1,030,000
3	2,270,000	0	－	1.0	0.7	1,590,000
						5,200,000

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）－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 : 上越線「小千谷駅」の南西方、道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 375㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西6m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 : 一般住宅等と農地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

地価調査 小千谷(県)ー2

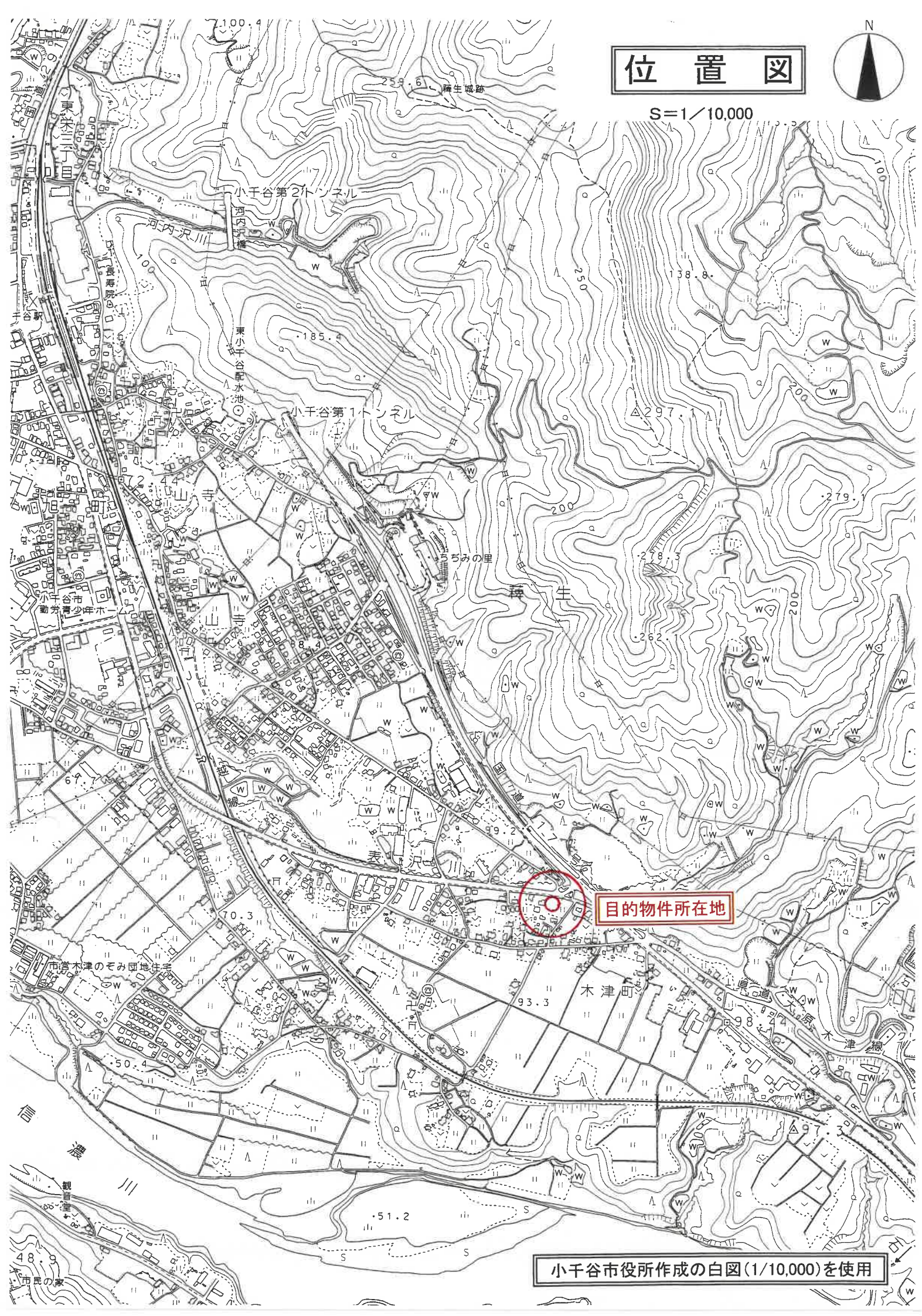
目的物件所在地

国土地理院発行「2万5千分の1地形図」を使用

位置図



S=1/10,000



目的物件所在地

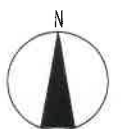
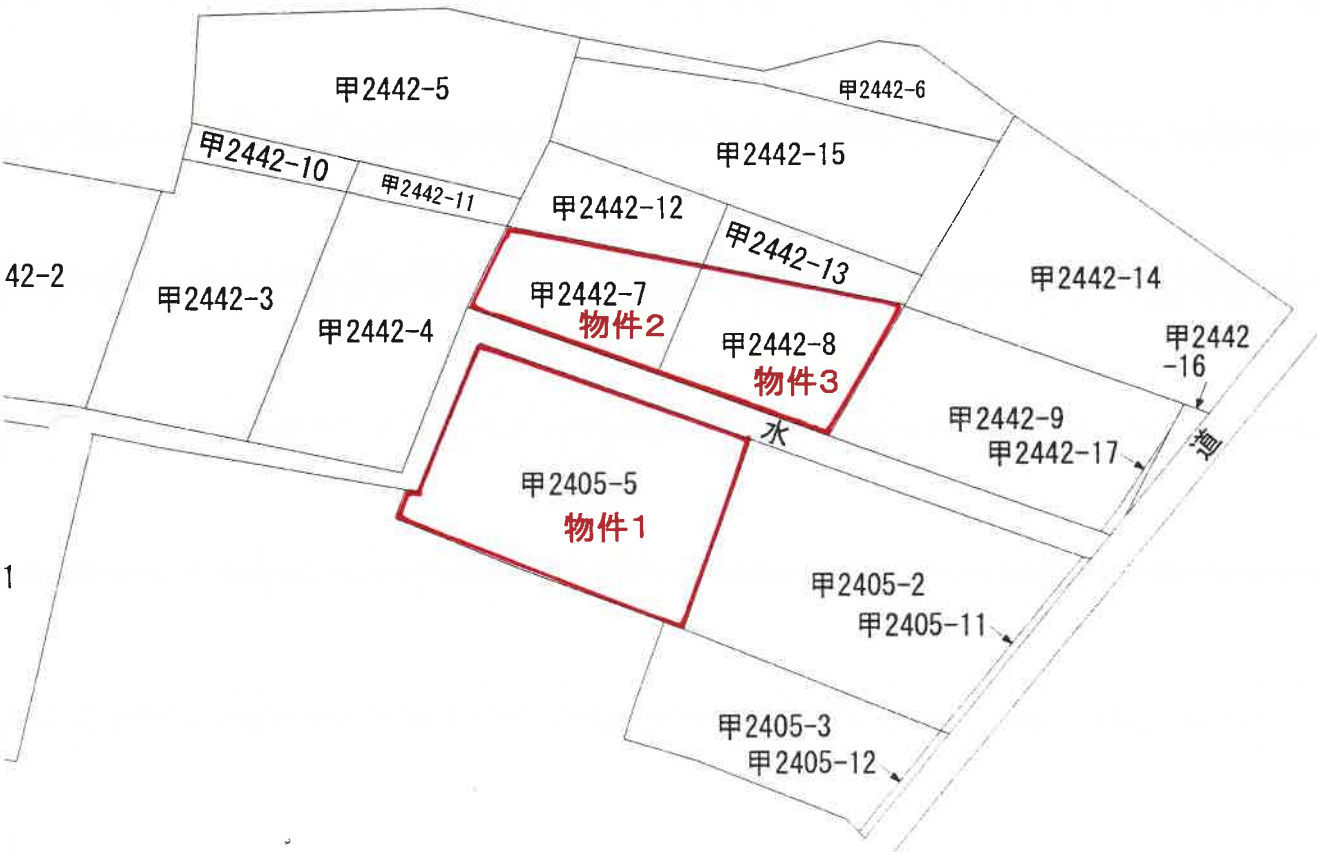
小千谷市役所作成の白図(1/10,000)を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
縮尺不詳だが、S=1/600と推定

道

4



土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
縮尺 約 1/300

