

期間入札の公告

令和 7年 3月17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を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 4月14日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月14日 午前10時00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 7年 4月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 7年 3月17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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,560,000 1,248,000	一括	312,000	72,196	11,118
1	700,000				
2	860,000				

備考



物 件 目 録

- 1 所 在 小千谷市本町二丁目
地 番 344番3
地 目 宅地
地 積 114.09平方メートル
- 2 所 在 小千谷市本町二丁目344番地3, 344番地2
家屋 番号 344番3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 83.92平方メートル
2階 89.28平方メートル
3階 33.84平方メートル
- (現況)
- 所 在 小千谷市本町二丁目344番地3



物件明細書

令和 7年 1月30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なし、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 小千谷市本町二丁目
地 番 344番3
地 目 宅地
地 積 114.09平方メートル
- 2 所 在 小千谷市本町二丁目344番地3, 344番地2
家屋 番号 344番3
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 83.92平方メートル
2階 89.28平方メートル
3階 33.84平方メートル
- (現況)
- 所 在 小千谷市本町二丁目344番地3



令和6年(又)第26号
令和7年1月6日受理
令和7年1月14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 | 小千谷市本町二丁目 |
| | 地 番 | 344番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市本町二丁目344番地3, 344番地2 |
| | 家屋 番号 | 344番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.92平方メートル
2階 89.28平方メートル
3階 33.84平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県小千谷市本町二丁目2番17号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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 <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(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)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・店舗(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 建物の現況所在 小千谷市本町二丁目344番地3 2 店舗部分にレジスター、居宅部分に食器棚など若干の動産類が残置されている。 3 3階部分の洋室の壁に穴や壁紙の亀裂、床に汚損があるなど傷みがある。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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 checked="" 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

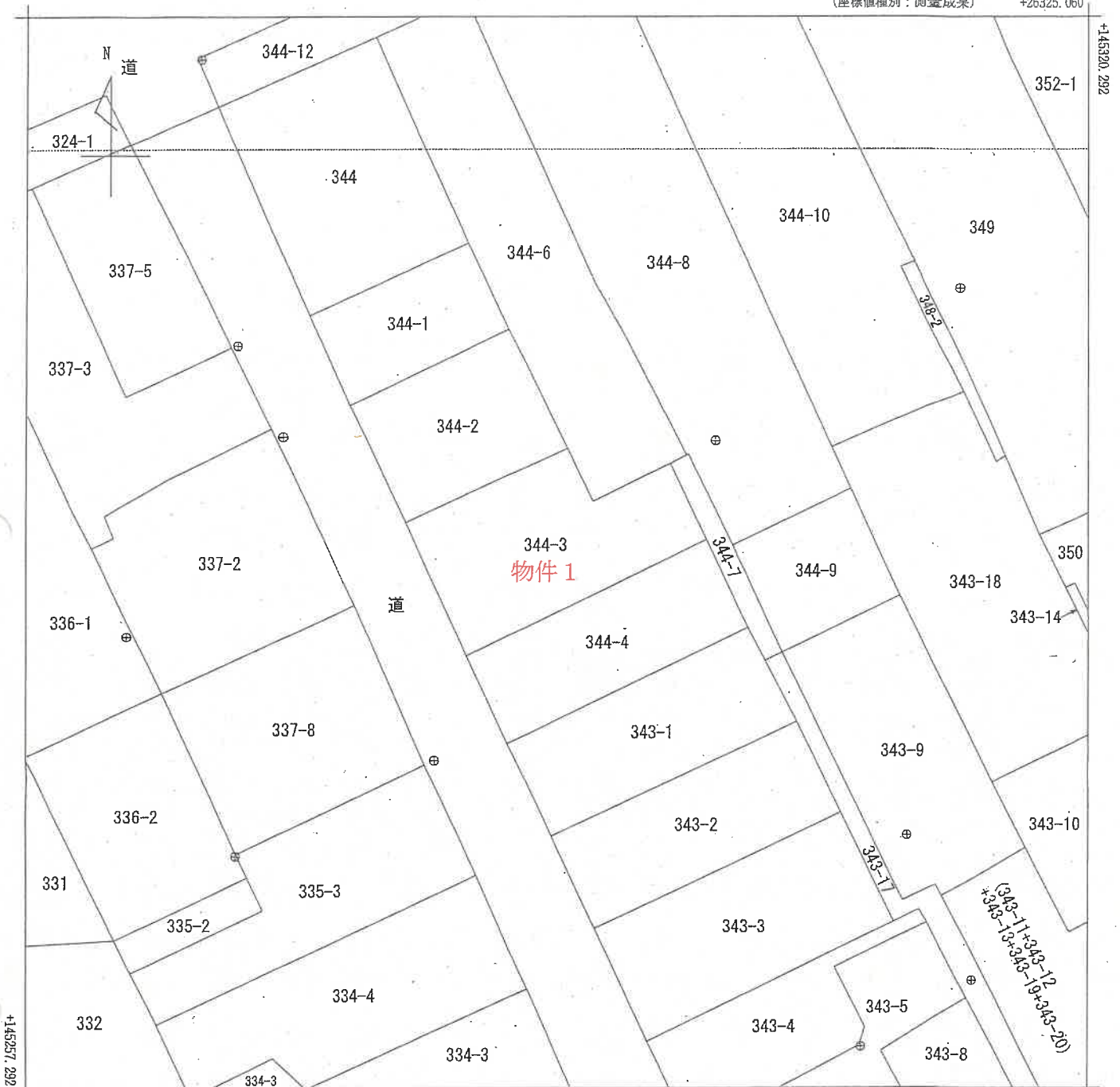
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件2は所有者が店舗等として使用していたが、2年位前から誰も使用しておらず空き家の状態となっている。

(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1月7日(火) 8:55-9:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年1月7日(火) 9:15-9:35	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1月7日(火) 13:30-13:45	物件所在地	外観調査、近隣住人に占有関係等調査、写真撮影
7年1月7日(火) 16:00-16:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年1月8日(水) 12:30-12:40	物件所在地	外観調査
7年1月9日(木) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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)



+26262.560

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
本町2丁目

請求部	所在	小千谷市本町二丁目		地番	344番3				
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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11月		備付年月日(原図)	令和4年3月3日		補記事項			

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。

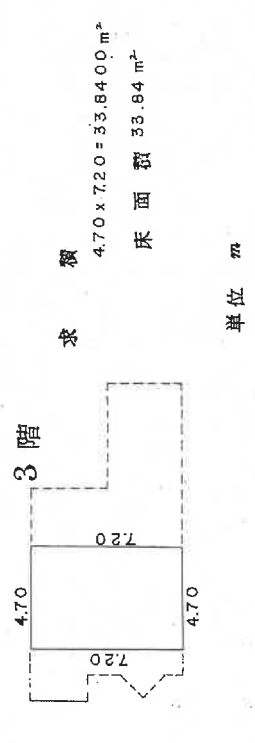
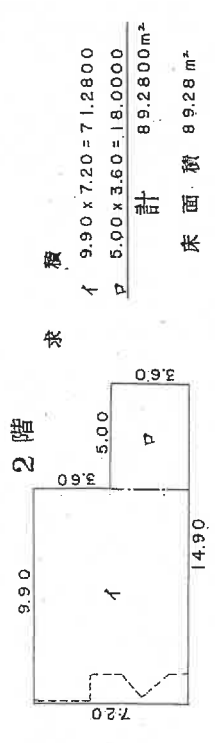
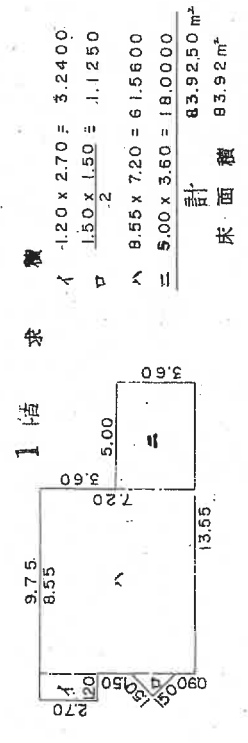
登記年月日：昭和53年1月18日

674351

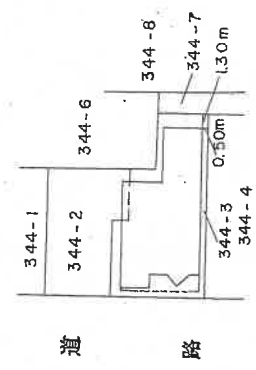
建築物各階平面図

家屋番号	344-3
建築物の所在	本町2丁目 小坂町3丁目番地3.子々番地2

各階平面図



建築物平面



昭和53年1月13日	作製年月日
申請人	作製者

縮尺 1/250

(新潟県土地家屋調査士会)

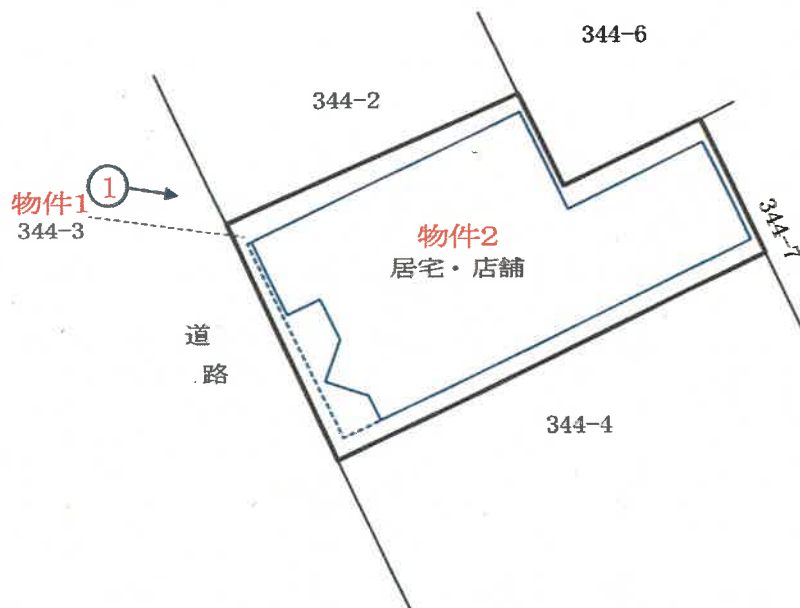
1/500

昭和 平成53年 / 月 / 日 登記

土地建物位置関係図 (概略)



←○印は写真撮影位置, 方向



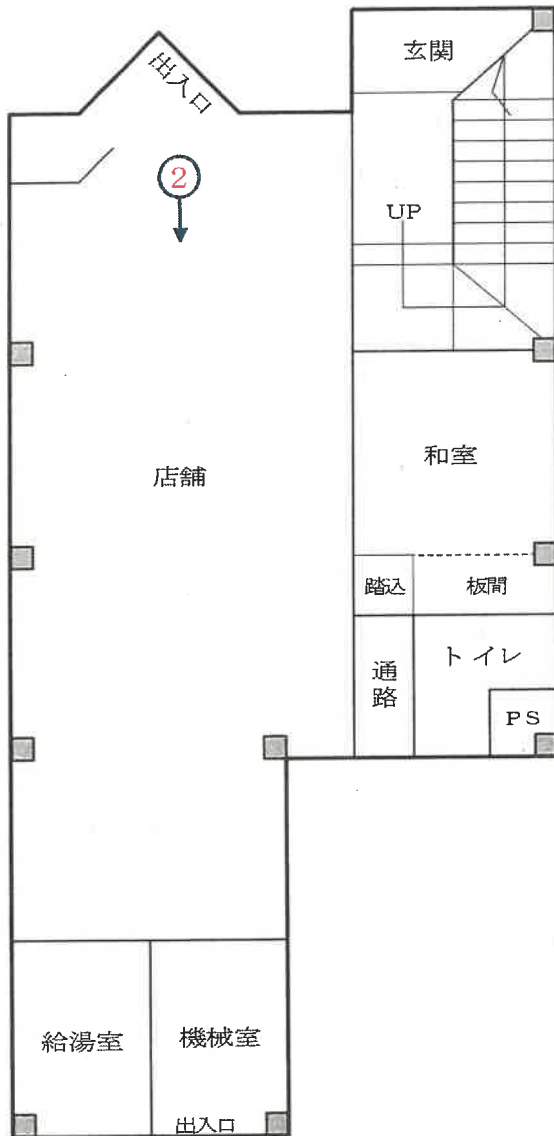
※本図は法務局備付の公図及び建物図面に基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。
(土地と建物の正確な位置関係を示す図面ではない)

間取図 (概略)

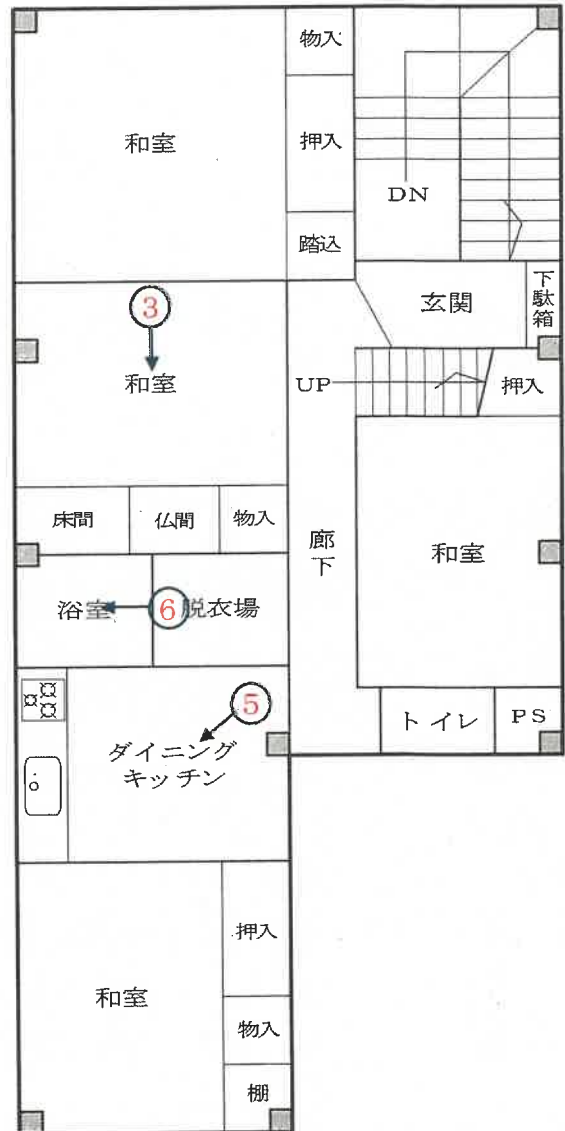
物件2 居宅・店舗



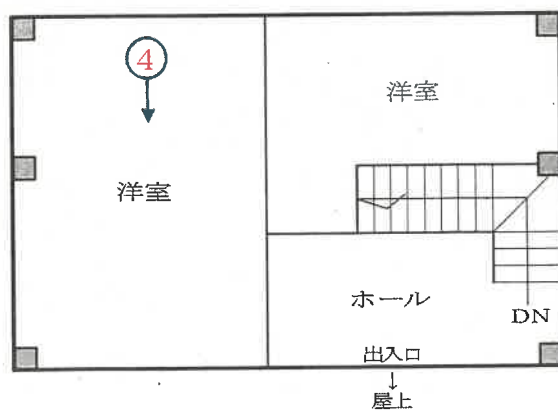
1 階



2 階



3 階



←○印は写真撮影位置, 方向

※本図は評価人が作成した概略図面である。

写真
1



写真
2



写真

3



写真

4



写真
5



写真
6



令和6年（ヌ）第26号
令和7年1月9日 現地調査
令和7年1月21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

樫 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,560,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 700,000円
2 (建物)	金 860,000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 地目 地積	小千谷市本町二丁目 344番3 宅地 114.09㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小千谷市本町二丁目 344番地3、344番地2 344番3 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 83.92㎡ 2階 89.28㎡ 3階 33.84㎡	特記事項参照
番号	特記事項		
1	なし		
2	物件2の現況の所在は以下のとおりである。 所在：小千谷市本町二丁目344番地3		

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	JR上越線「小千谷」駅の西方、道路距離約1.7kmに、バス停「本町西」からは東方、道路距離約100mに位置する。												
付近の状況	付近は、一般住宅のほかに店舗併用住宅などが混在する地域である。当該地域北側には国道291号が通っており、その沿線には金融機関、郵便局、飲食店、物販店などが建ち並んでいる。そのため、当該地域の利便性は良好である。												
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)	<table border="0"> <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>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>準防火地域</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	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%	防火規制	準防火地域	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												
用途地域	商業地域												
建ぺい率	80%												
容積率	400%												
防火規制	準防火地域												
その他の規制	特になし												
画地条件 (規模、形状等)	物件1(以下「対象土地」という)は、南西側が道路に等高に接面する間口約8.6m、奥行約15.5mのやや不整形な中間画地である。対象土地の地勢は平坦である。												
接面道路	対象土地は南西側が幅員約4.7mの舗装道路(市道稲荷町大通り線)に接面する。当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	<p>対象土地は、物件2の建物(居宅・店舗)の敷地として利用されている。</p> <p>隣地は、北西側が駐車場の敷地、南東側が店舗の敷地、北東側が未利用地である。そして、道路を介して南西側は住宅の敷地である。</p>												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> </table>	上水道	あり(引込済)	ガス	あり(引込済)	下水道	あり(引込済)						
上水道	あり(引込済)												
ガス	あり(引込済)												
下水道	あり(引込済)												
特記事項	特になし												

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	建築年月日(登記記載) 昭和52年12月23日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了したと判断
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 陸屋根 外 壁 着色亜鉛鉄板等 内 壁 ビニールクロス等 天 上 ビニールクロス、合板目透し、化粧石膏ボード等 床 塩ビシート、畳、フローリング等 設 備 給湯器、キッチン、トイレ等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅・店舗 間 取 り 7DK+店舗(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件2の建物は1階が店舗、2階及び3階が居宅だが、現在は空家状態になっている。
特記事項	物件2の建物は老朽化が進行しており、トイレなどは陳腐化している。外壁には腐食が見られる。内装材は時の経過などの影響により全体的に変色している。ビニールクロスには亀裂や歪みが散見される。硬化して破損している床材、歩くと沈む畳がある。階段部分のコンクリートなどが欠損している箇所がある。1階の店舗は全体的に汚れている。3階の壁面には数か所穴が開いており、床は部分的にひどく汚れている。

特記事項	<p>物件2の建物の設備は、長期間使用されていないものとみられ、稼働するか否かは不明である。1階の店舗には、美容院として利用されていた当時の設備(シャンプー台、カウンターなど)が残されている。</p> <p>目視可能な範囲では飛散性のアスベストを確認できなかったが、使用資材にアスベストが使用されている可能性がある。屋上に設置されているアンテナの一部が、北西側隣地に越境している可能性がある。</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)

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	33,500	0.97	114.09	0.60	2,220,000

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。

地価公示標準地「小千谷5-1」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 41,800\text{円/m}^2 & \times & 97/100 & \times & 100/100 & \times & 100/121 & \equiv & 33,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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。

◇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。 + 21

イ 個別格差 : 形状 △ 3%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 40%

② 物件2(建物)

当該建物の種類・規模・立地、新築後の経過年数、保守管理の状態等を総合的に勘案し、当該建物の経済的価値は乏しいと判断した。よって、備忘価格として総額10,000円と判定した。

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				備忘価格 10,000

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。

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
		イ		
1	2,220,000	0.55	法定地上権	1,220,000

イ 敷地利用権等割合 : 法定地上権が成立すると判定し、その割合(敷地利用権等割合)を55%と査定した。

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 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	2,220,000	- 1,220,000	1.00	1.00	0.70	700,000
2	10,000	+ 1,220,000	1.00	1.00	0.70	860,000
一括価格(合計)						1,560,000

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

地価公示標準地「小千谷5-1」

所 在 : 小千谷市本町一丁目365番9
「本町1-13-26」

価 格 : 41,800円/m²

位 置 : JR上越線「小千谷」駅まで道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 317m²

供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道

接 面 街 路 : 北西側18m国道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域
(建ぺい率80%・容積率400%)
準防火地域

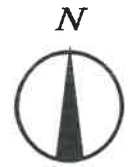
地 域 の 概 要 : 中小の専門店が集まる中心商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

位置図



S=1/10000



目的物件

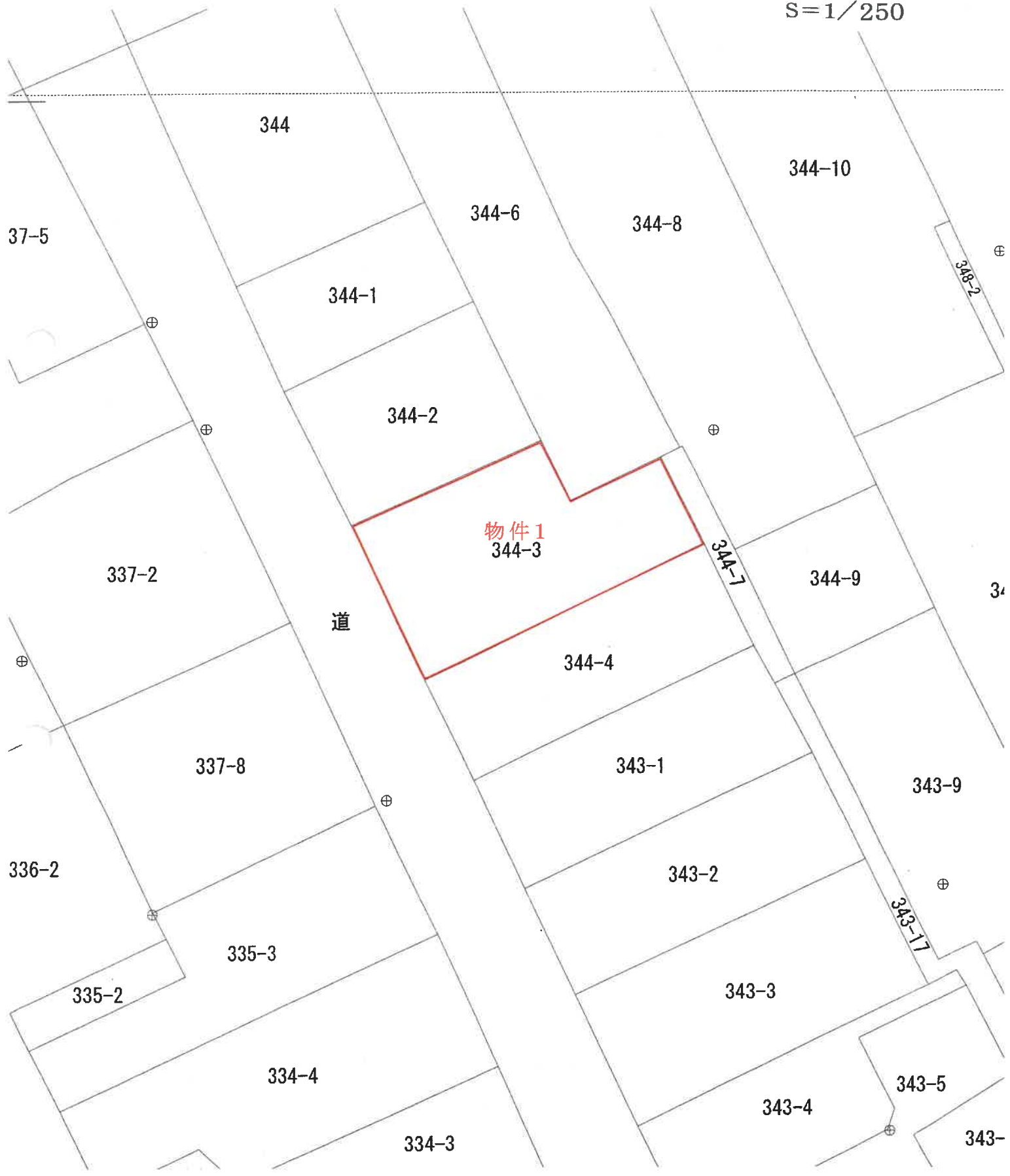
地価公示標準地

小千谷市

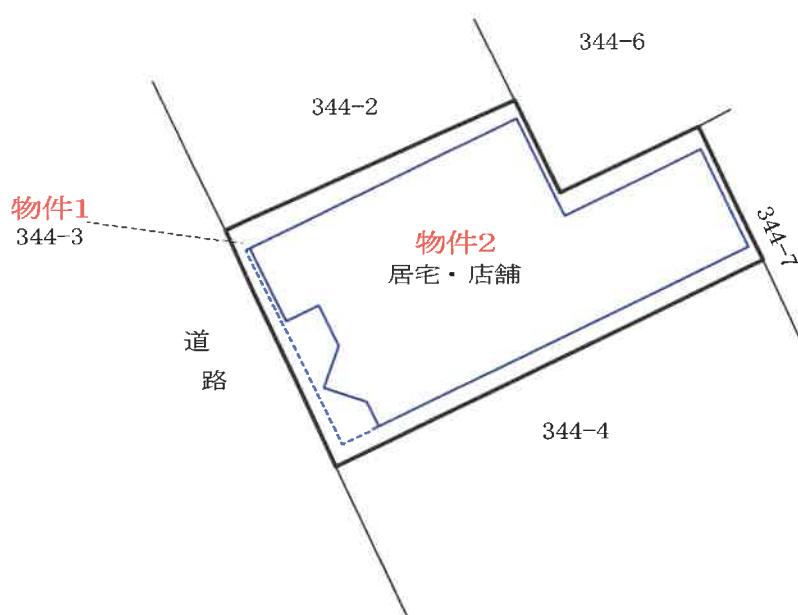
公図写



S=1/250



土地建物位置関係図 (概略)



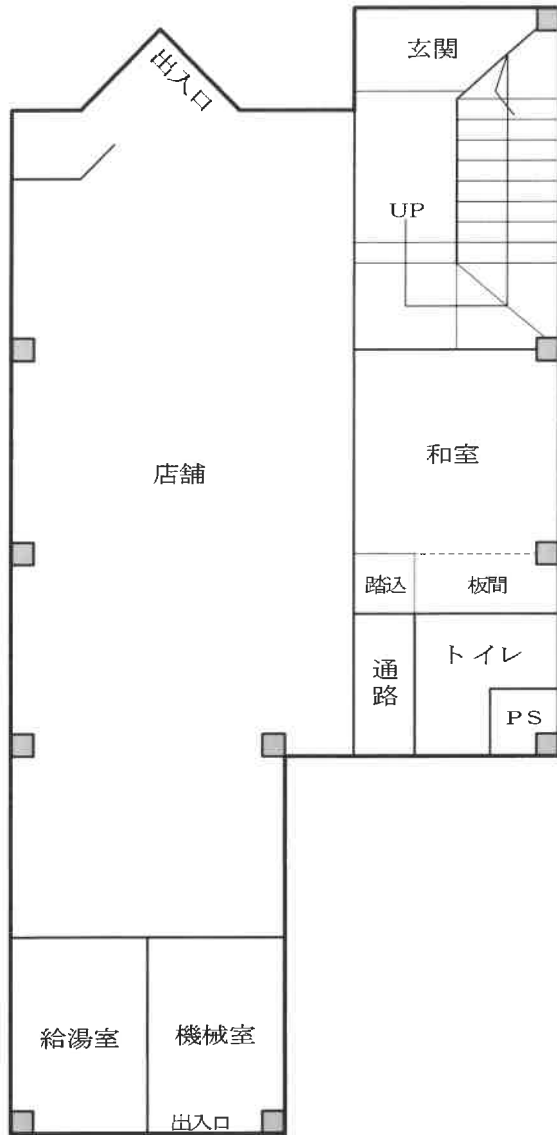
※本図は法務局備付の公図及び建物図面にに基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。
(土地と建物の正確な位置関係を示す図面ではない)

間取図 (概略)

物件2 居宅・店舗



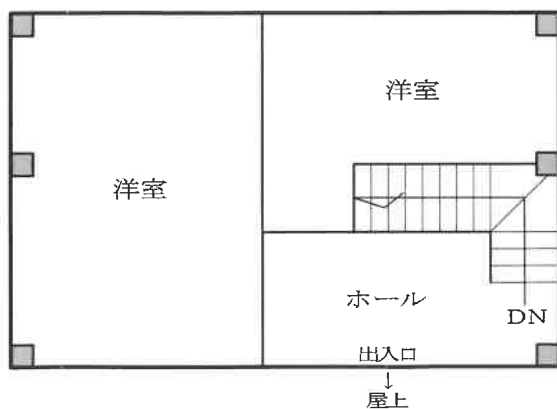
1 階



2 階



3 階



※本図は評価人が作成した概略図面である。

S = 1 / 100