

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 12 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 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 12 月 24 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 7 年 12 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 17 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 11 月 4 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 | 南魚沼市寺尾字家ノ前 |
| | 地 番 | 220番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2669.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者らが占有している。

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	南魚沼市寺尾字家ノ前
	地	番	220番1
	地	目	宅地
	地	積	2669.38平方メートル



令和6年(ケ)第30号
令和6年12月10日受理
令和7年5月 2 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	南魚沼市寺尾字家ノ前
	地 番	220番1
	地 目	宅地
	地 積	2669.38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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(共有者) ☐ 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 かつて建物が建てられていたが取り壊されており、現在は一部土台の跡が残っている。なお当該建物の登記は閉鎖されている。 2 北西側に消火設備と看板が設置されている。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者特別代理人弁護士)	物件1に関して権利関係は特に把握していない。消火設備についても詳細は分からない。
☒ B (所有者亡C相続財産清算人弁護士)	物件1に関して権利関係は特に把握していない。

(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
6年12月11日（水） 11：30－12：00	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
6年12月11日（水） 12：10－12：25	物件所在地	概観調査、写真撮影
6年12月12日（木） 13：45－14：05	南魚沼市税務課	固定資産評価証明書等請求
6年12月12日（木） 14：40－14：50	物件所在地	概観調査、写真撮影
6年12月16日（月） 13：50－14：00	物件所在地	概観調査、写真撮影
6年12月24日（火） 9：35－9：45	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年3月31日（月） 12：35－12：45	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

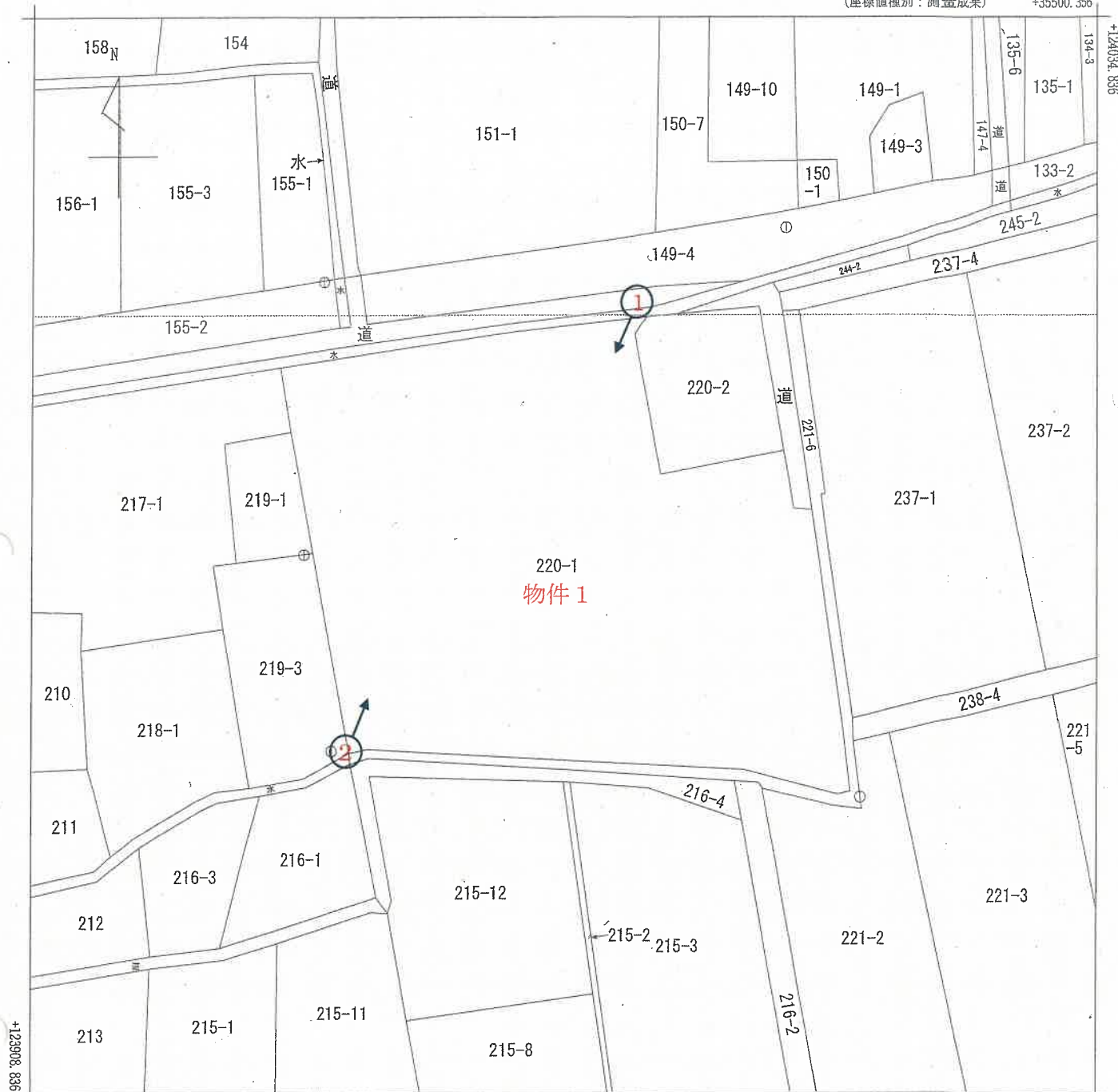
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月14日 (月) 13:35-13:45	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年4月23日 (水) 10:05-10:15	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年5月1日 (木) 9:05-9:10	電話照会	債務者特別代理人に占有関係等調査
7年5月1日 (木) 9:15-9:20	電話照会	所有者相続財産清算人に占有関係等調査
7年5月1日 (木) 10:35-11:20	物件所在地	概観調査、写真撮影
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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

←○印は写真撮影位置，方向

地番区域見出
寺尾

請 求 部 分	所 在 南魚沼市寺尾字家ノ前					地 番		220番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成23年5月10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。

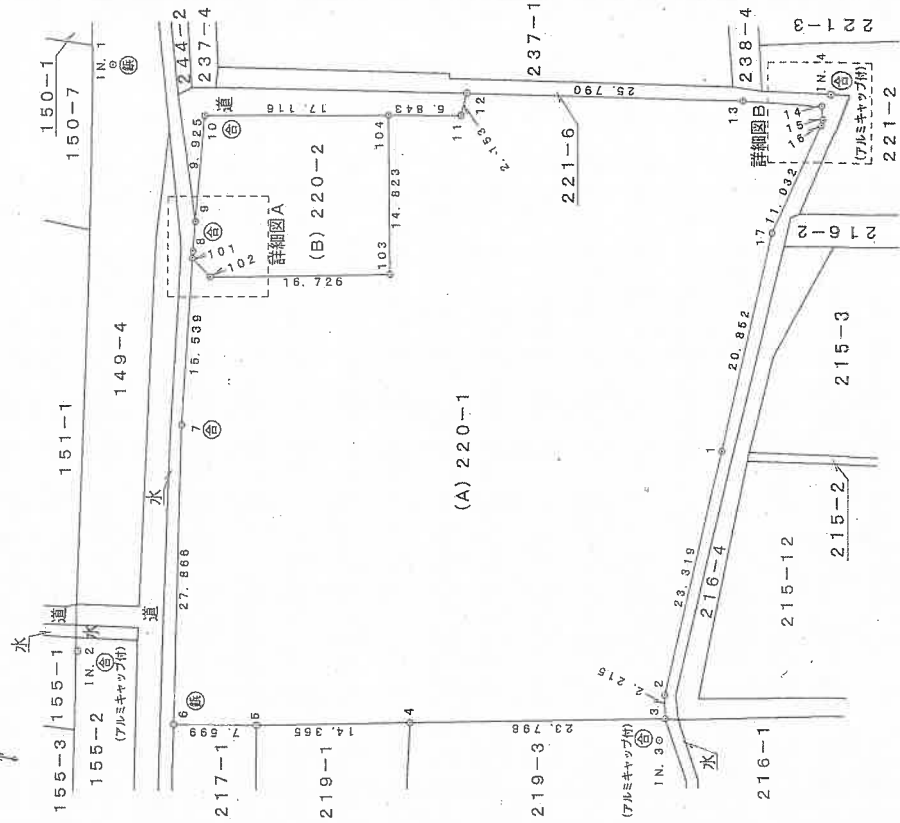
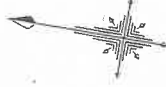
登記年月日：令和3年12月14日

1/2

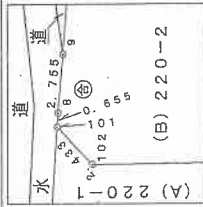
地積測量図

地番 220-1、220-2

土地の所在 南魚沼市寺尾字家ノ前



詳細図A S=1:250



詳細図B S=1:250



恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	標識の種類
IN.1	124010.267	35463.067	杭
IN.2	124003.951	35408.824	アルミキャップ付金属標識
IN.3	123949.115	35403.862	アルミキャップ付金属標識
IN.4	123943.702	35471.877	アルミキャップ付金属標識

令和 3年11月25日測量

任意座標

(石) 石杭・(金) 金属標・(コ) コンクリート杭・(合) 合成樹脂杭・(紙) 紙杭

作成者

[Redacted Name]

(令和 3年 12月 1 日作成)

申請人

[Redacted Name]

縮尺

1/500

登記年月日：令和3年12月14日

2/2

地番 220-1、220-2 地積測量図

土地の所在 南魚沼市寺尾字家ノ前

座標求積表

地番 測点	(A) 220-1 Xn	Yn	Xn・(Yn-1 - Yn+1)
101	123999.808	35446.535	1734881.313728
7	123998.062	35431.194	6331172.677828
6	123993.900	35403.641	3264387.405300
5	123986.401	35404.887	-481315.208682
4	123972.284	35407.523	-873880.629816
3	123948.895	35411.916	-813972.393465
2	123949.319	35414.090	-3155253.854464
1	123948.010	35437.372	-5466726.981050
17	123946.910	35458.105	-3902344.614440
16	123944.072	35468.856	-1387801.774184
15	123944.006	35469.392	-222107.658752
14	123944.333	35470.648	-56518.615848
13	123951.741	35468.848	555799.606844
12	123977.266	35466.164	723035.415312
11	123977.415	35464.016	411605.921120
104	123984.158	35462.844	1951386.662762
103	123981.416	35448.277	2189387.825144
102	123987.864	35445.165	203604.476268
倍面積			6388.763105
面積			2669.381525
地積			2669.38 m

地番 測点	(B) 220-2 Xn	Yn	Xn・(Yn-1 - Yn+1)
10	124001.021	35459.914	1589073.084116
9	124000.133	35450.029	1565873.679524
8	123999.882	35447.266	420855.599508
101	123998.808	35446.636	260523.596808
102	123997.854	35445.156	-203604.476268
103	123981.416	35448.277	-2189387.825144
104	123984.158	35462.844	-1442883.646846
倍面積			530.011697
面積			265.0058485
地積			265.00 m

合計 2934.3874010㎡

令和 3 年 1 月 2 5 日測量

任意座標

(5) 石杭・(金) 金属標・(5) コンクリート杭・(合) 合成樹脂杭・(鉄) 鉄杭

作成者

(令和 3 年 1 2 月 1 日作成)

申請人

縮尺

看板・消火設備

写 真

1



写 真

2



求 意 見 書

富所 健司 殿

令和 7年 9月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月18日

評価人

富所健司



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 南魚沼市寺尾字家ノ前 |
| | 地 | 番 | 220番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2669.38平方メートル |



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	9,340,000	5,600,000	0
(備 考)			



令和6年（ケ） 第30号
令和7年 5月 1日 現地調査
令和7年 5月27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

富 所 健 司

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9,340,000 円

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考慮していない。

- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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 地 地 地 在 番 目 積	南魚沼市寺尾字家ノ前 220番1 宅 地 2669.38㎡	
番号	特 記 事 項		

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「五日町」駅 南西方 約1km (道路距離) 別添位置図参照	
付近の状況	評価物件の所在する地域は、五日町駅前から国道17号を渡った先の住宅地域で農家住宅のほか水田が広がっている。 近くの国道17号沿いにはコンビニやガソリンスタンド、事業所などが立地し、同国道により六日町や浦佐方面への街路事情は良好である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内 70% 200% 建築基準法22条指定区域
画地条件	北側が幅員約8mの舗装市道に接面する間口約43m・奥行45m～57m程度の不整形地で、北東角の四角形(約14m×17m)部分が欠けている。 東側に幅1m～1.2m程度の農道があり、敷地奥40m程度が接している。敷地は全体として奥に向かって緩く下り傾斜し、盛り土や低地の箇所が見られ、以前存在した建物の基礎部分が残されているほか、あちこちにやや大きな石塊やコンクリート製の土管の様な物、切り株などが残置されている。	
接面道路	北側——市道 五日町寺尾線 建築基準法上の道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は空地で、特に利用されている様子はないが、敷地の北西角に消防水利の標識があり、消防署の説明では40tの防火水槽が無償で設置されている。	
供給、処理施設	上水道	あり
	ガス	なし
	下水道	あり
特記事項		

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ
1	10,000	0.5	2,669.38	1.0	1.0	0.7	9,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等との比較検討を行い、地価調査価格から規準し、周辺地域の地価水準及びその動向を勘案して下記の通り査定した。

地価調査基準地 南魚沼(県)－3 を規準とした価格

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $13,800\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 10,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正：地価調査価格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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし

◇ 地 域 格 差：接近・街路・環境条件を考慮した

イ 個別格差 ：規模が大きいほか、石塊などがあちこちに散在し、低地の箇所もあること、防火水槽の影響も考慮して査定した。

ウ 地 積 ：登記簿数量による

エ 占有減価修正：ない

オ 市場性修正 ：ない

カ 競売市場修正：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

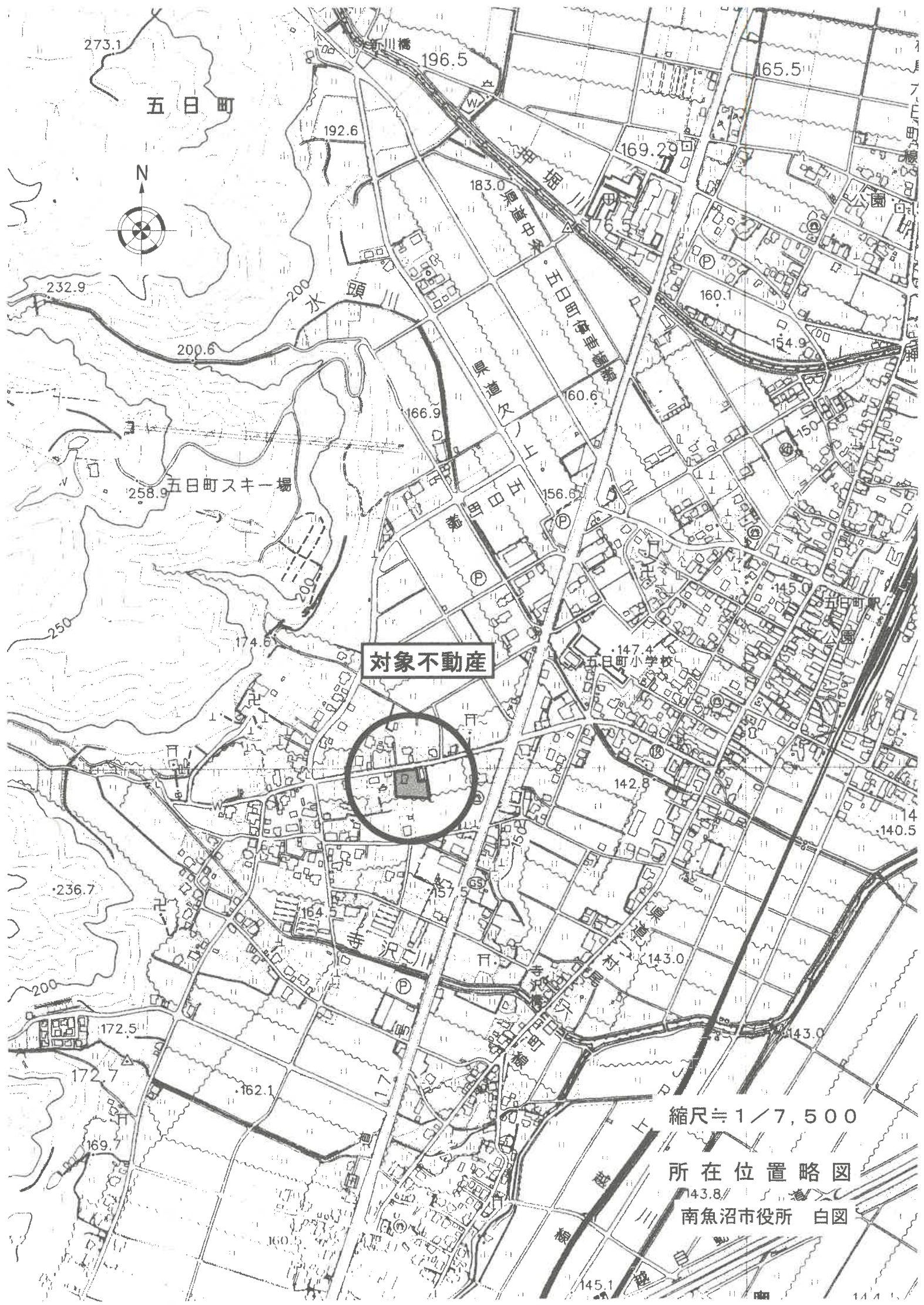
1 地価調査基準地（南魚沼(県)－3）

所 在：南魚沼市五日町字西浦612番6
価 格：13,800円／㎡
位 置：五日町駅から0.4kmに位置する
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積、形 状：305㎡、長方形（間口：奥行＝1:2）
供給処理施設：上水道、公共下水道がある
接 面 道 路：南東側が幅員4.8mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等：第一種住居地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写

－ 以 上 －



対象不動産

縮尺 $\frac{1}{7,500}$

所在位置略図

南魚沼市役所 白図

