

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日  
 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係  
 裁判所書記官 岸 本 哲

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 6年 5月20日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月12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 6年 6月 3日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月22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 長岡市下山二丁目  
地 番 2409番3  
地 目 宅地  
地 積 189.77平方メートル
- 2 所 在 長岡市下山二丁目2409番地3  
家屋 番号 2409番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.47平方メートル  
2階 24.84平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約60平方メートル  
2階 約24平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月14日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

---

---

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 長岡市下山二丁目  
地 番 2409番3  
地 目 宅地  
地 積 189.77平方メートル
- 2 所 在 長岡市下山二丁目2409番地3  
家屋 番号 2409番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.47平方メートル  
2階 24.84平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約60平方メートル  
2階 約24平方メートル



令和5年(ケ)第53号  
令和6年1月26日受理  
令和6年3月1日提出

# 現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 小野 敏 幸

(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 長岡市下山二丁目  
地 番 2409番3  
地 目 宅地  
地 積 189.77平方メートル
- 2 所 在 長岡市下山二丁目2409番地3  
家屋 番号 2409番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.47平方メートル  
2階 24.84平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約60平方メートル 2階約24平方メートル														
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(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	「その他の事項」のとおり														
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>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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										
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



その他の事項

- 1 物件1の南側は市道と接しており、西側、北側及び東側はブロック塀等があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、南西角及び南東角付近には金属標が確認できる。
- 2 物件2は、物件1の北寄りに建っており、南寄りの場所は大部分がコンクリート敷きになっている。南寄りのコンクリート敷きの中央付近には、幅約2メートル、奥行約3メートルの四角いコンクリート製の池の跡がある。
- 3 物件1の南側には松の木等の植栽があるが、幹の一部が市道にはみ出しているものがある。また、北西角付近には古タイヤが放置されている。
- 4 物件2の外壁は大部分が錆びている。屋根の亜鉛メッキ鋼板葺きの一部には、上に板状のものが置かれていて、応急的に簡易な補修がされているように見える。
- 5 物件2の内部は、床板が浮いていたり、抜けそうになっている箇所が散見される。また、天井には雨漏りによるものなのか、黒や茶色のシミが散見される。襖等の建具は、ほとんどが経年劣化で変色しており、破れているものも散見された。
- 6 物件2内には、テレビやステレオ、冷蔵庫の他、債務者の事業用の資材等、ほぼゴミと思われるものが、一部の部屋に残置されている。

以上

(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 (所有者)	1 物件1及び2は、5、6年前から空き家になっている。それまでは賃貸していた。 2 物件1の南寄りにコンクリート製の池の跡があるが、以前鯉を飼っていた時に使っていた。 <p style="text-align: right;">以上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月2日(金) 16:28-16:35	物件所在地	居住確認(空き家と思われる。)、外観写真撮影
6年2月5日(月) 9:50-10:12	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
6年2月5日(月) 10:25-10:40	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
6年2月20日(火) 9:52-10:38	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、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。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

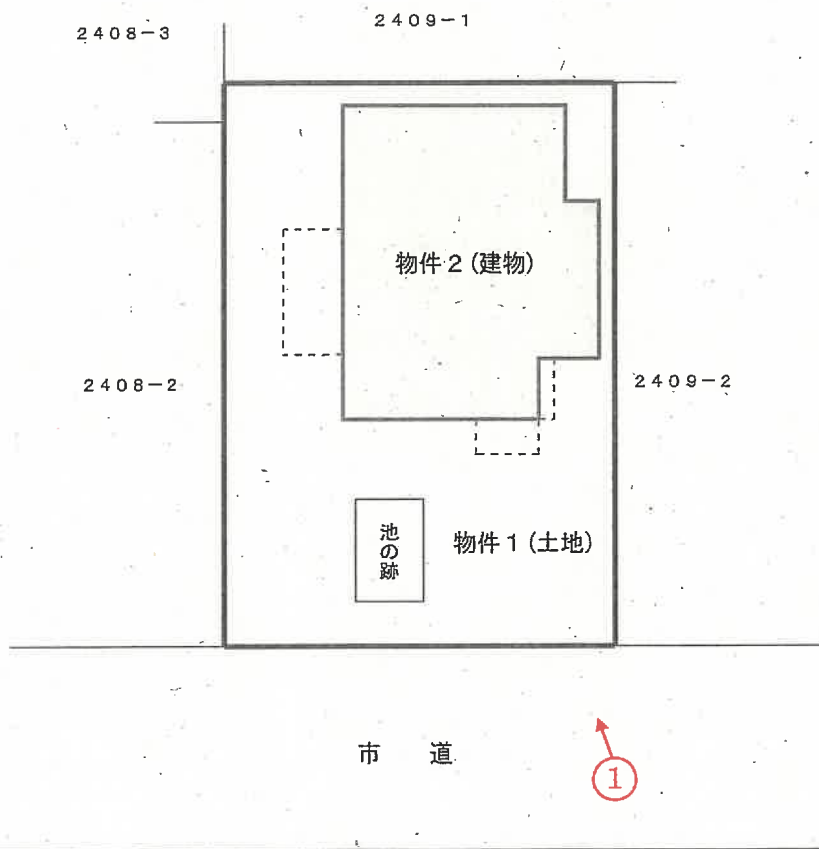
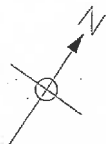
新潟地方方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

イ 2405-9    ハ 2413-8    ホ 別図    ト 2408-4    リ 2429-6    ル 水  
 ロ 2413-11    ニ 2414-4    ヘ 2413-13    テ 2428-6    レ 256-6    ヲ つづく



請求部分	所在	長岡市下山二丁目			地番	2409番3		
出力縮尺	1/600	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	昭和11年10月			備付年月日(原図)			補事項	

水  
2407-2  
水

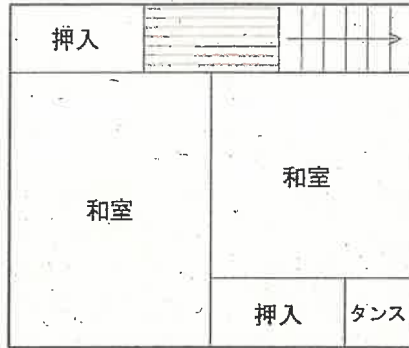


土地建物位置関係図

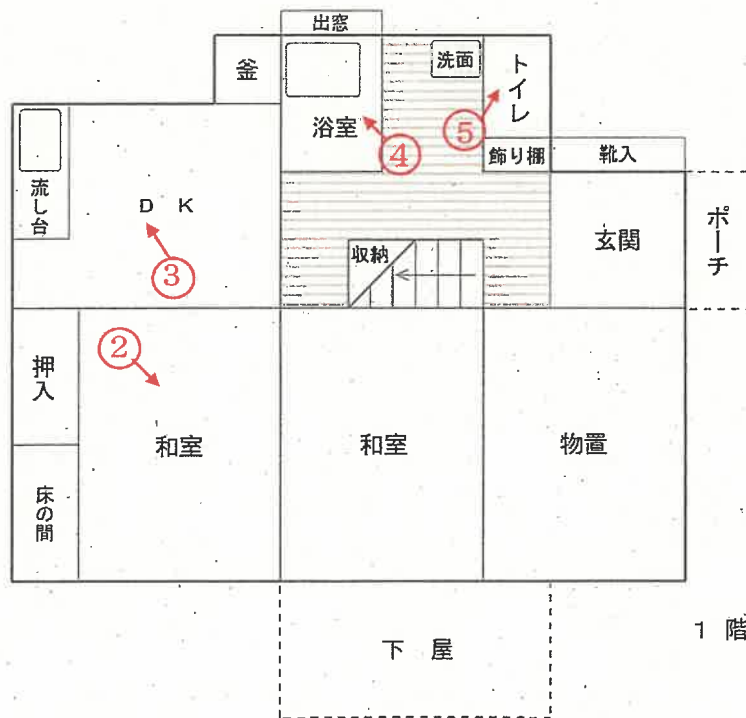
縮尺：約1/200

作成者：評価人

① → 印は写真撮影位置、方向



2 階



1 階

○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

縮尺：約1/91

作成者：評価人

写真  
1



写真  
2





写真  
3



写真  
4



写真

5



令和 5 年 (ケ) 第 5 3 号  
令和 6 年 2 月 2 0 日 現地調査  
令和 6 年 3 月 8 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

一 括 価 格	
金5,030,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金2,360,000円
2	金2,670,000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売却の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の土地価格は物件2建物等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	所在地 地目 地積	長岡市下山2丁目 2409番3 宅地 189.77㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市下山2丁目2409番地3 2409番3 居宅 木造珉ト瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階66.47㎡、2階24.84㎡	概測の結果、床面積は 1階約60㎡・2階約24㎡ 延約84㎡
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信越本線「長岡」駅 南西方 約4.5km (道路距離) 別添位置図参照	
付近の状況	<p>評価物件の所在する地域は、住宅のほかアパートなどが見られるフェニックス大橋西詰付近の既存住宅地域で、近くには長峰幼稚園や少し離れるが希望が丘小学校がある。</p> <p>地域の街路は少し入り組んでいるが、幹線道路への接続は概ね良好である。</p>	
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	<p>市街化区域 第一種住宅地域 60% 200%</p> <hr/> <p>敷地奥の一部は第一種中高層住居専用地域・建ぺい率60%・容積率200%に含まれている。</p>
画地条件	物件1の土地は南側が幅員約6mの舗装市道に接面する間口約11.6m、奥行約16.5mの長方形地。	
接面道路	南側 ——— 市道 深才291号線 建築基準法上の道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1の土地は物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>建物から道路までの間はコンクリートが敷かれ、以前魚を飼っていたと言うコンクリート製の“池の跡”が残っている。</p>	
供給、処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス あり</p> <p>下水道 あり</p>	
特記事項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 昭和44年9月頃建築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 化粧合板・繊維壁 天 井 竿縁天井・目透天井・石膏ボード 床 畳・板張り・パーケットフロア 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 5DK
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	一部の部屋にペット関連と思われる用具などが散乱するほかは概ね空家の状態で、テレビ・冷蔵庫などの生活用品も見られる。 建物はかなり傷んでおり、利用されていない様子。
特 記 事 項	築後かなりの年月を経過している。床のたわみや剥がれ、天井のシミと傷み、内壁の汚れや損傷が多く見られるほか、建具の変色や壊れと風呂・流し台など水回りの劣化が目立つ。また、屋根や外壁にもサビや傷みが多く、屋根をシートで覆い応急処置した箇所も見られる。建物は耐用年数を既に経過し、劣化がかなり進んでいることから建物の市場性は乏しい。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,000	1.0	189.77	0.9	7,856,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 長岡-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/115 \doteq 46,000\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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：公示地等は標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：接近条件・街路条件・環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を検討した

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めた。これに現価率を乗じて建物価格を求めるが、建物は耐用年数を既に経過していることから、観察減価法により現価率を査定する。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	125,000	84.--	0.05	525,000

ウ 現価率

物件2の建物は築後55年程度、既に耐用年数を経過しており建物の市場性は乏しい。評価では建物の規模、種類及び老朽化の程度を踏まえ、建物の現価率を5%と査定した。



## 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等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに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土地利用権価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	7,856,000	50%	法定地上権	3,928,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 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)
						$(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,856,000	-3,928,000	1.0	1.0	0.6	2,360,000
2	525,000	+3,928,000	1.0	1.0	0.6	2,670,000
一括価格 (合計)						5,030,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 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 地価公示（長岡－2）

所 在：長岡市北山1丁目70番4  
価 格：52,900円/㎡  
位 置：長岡駅から4kmに位置する  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積、形 状：147㎡、長方形（間口：奥行＝1:2）  
供給処理施設：上水道、都市ガス、公共下水道がある  
接 面 道 路：南西側が幅員8mの舗装私道に接面  
用途指定等：第一種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%  
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 建物間取図

－ 以 上 －



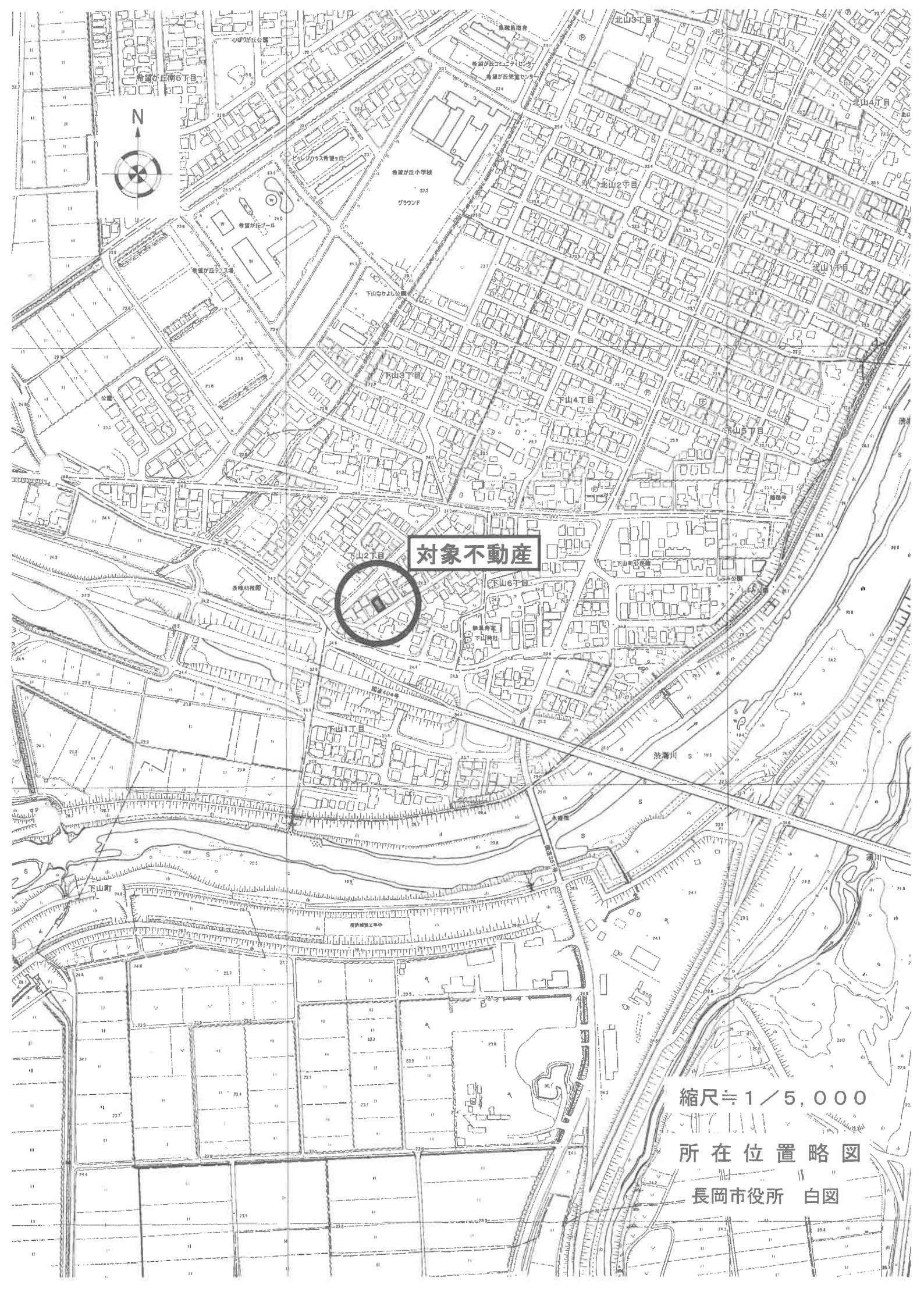
対象不動産

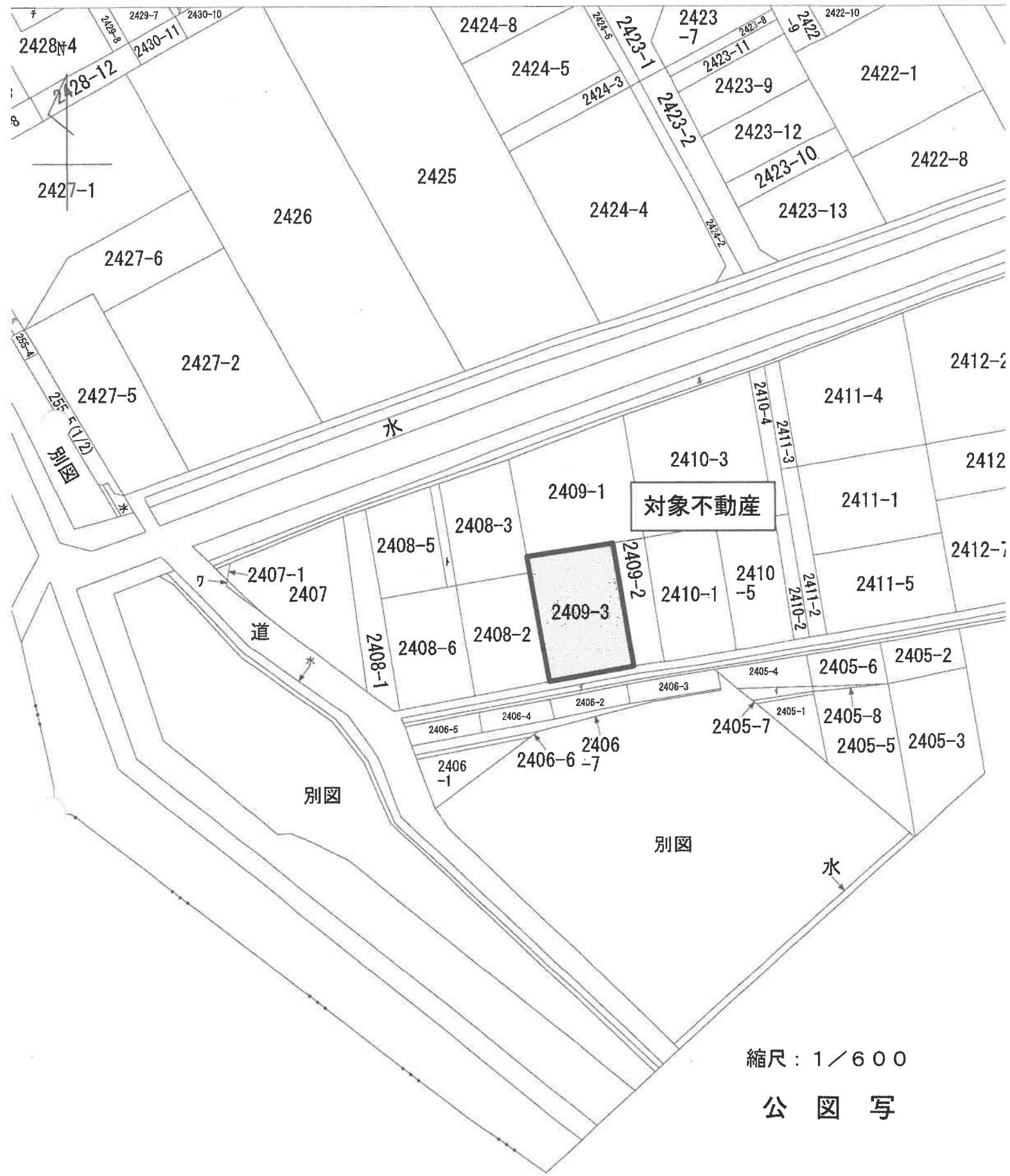


縮尺 1/5,000

所在位置略図

長岡市役所 白図

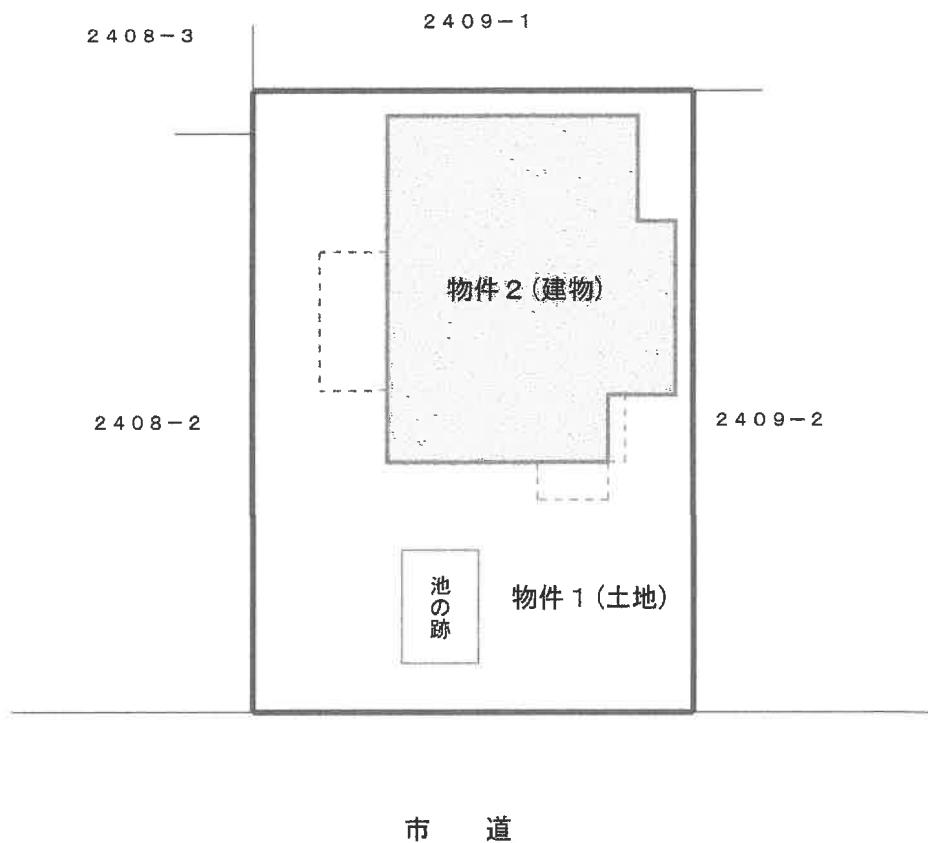
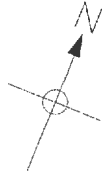




対象不動産

縮尺：1 / 600

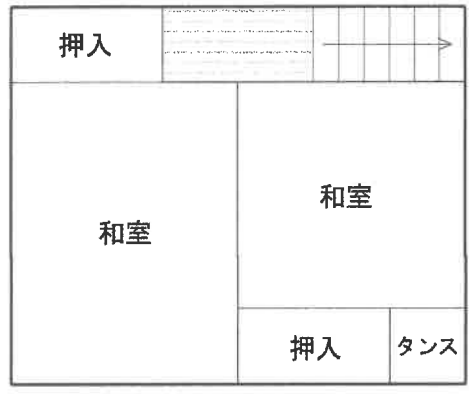
公 図 写



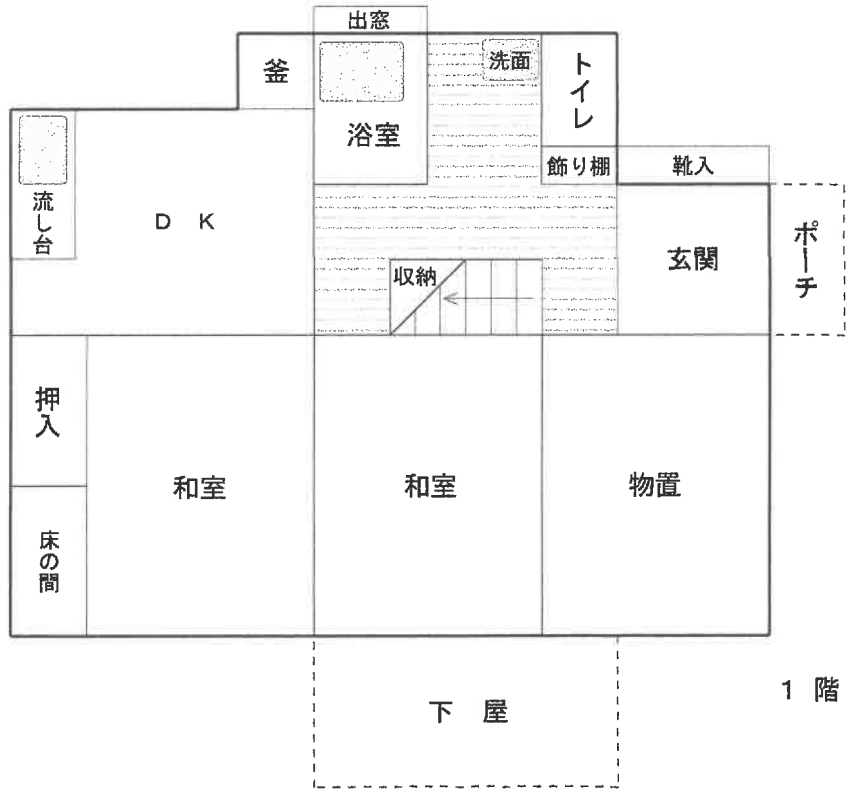
土地建物位置関係図

縮尺：約1/200

作成者：評価人



2 階



1 階

建物間取図

縮尺：約 1 / 9 1

作成者：評価人