

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 目 録

- 1 所 在 長岡市日赤町二丁目
地 番 15番3
地 目 宅地
地 積 173.62平方メートル
- 2 所 在 長岡市日赤町二丁目15番地3
家屋 番号 15番3
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 66.09平方メートル
2階 66.09平方メートル
3階 59.46平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 66.09平方メートル
2階 66.09平方メートル
3階 約55.46平方メートル



物件明細書

令和 7年 1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 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番34番)を通行のため利用している。

《 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

- 1 所 在 長岡市日赤町二丁目
地 番 15番3
地 目 宅地
地 積 173.62平方メートル
- 2 所 在 長岡市日赤町二丁目15番地3
家屋 番号 15番3
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 66.09平方メートル
2階 66.09平方メートル
3階 59.46平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 66.09平方メートル
2階 66.09平方メートル
3階 約55.46平方メートル



令和6年(ケ)第24号
令和6年11月27日受理
令和6年12月16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 長岡市日赤町二丁目
地 番 15番3
地 目 宅地
地 積 173.62平方メートル
- 2 所 在 長岡市日赤町二丁目15番地3
家屋 番号 15番3
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 66.09平方メートル
2階 66.09平方メートル
3階 59.46平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県長岡市日赤町2丁目3番14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	「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 checked="" 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 66.09平方メートル 2階 66.09平方メートル 3階約55.46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・物置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は、いわゆる旗竿地の形状で、北側に幅1メートル前後の細い通路で市道に接している。同物件の東側土地（地番：34番）は寺院の参道である。物件2の玄関及び車庫の入口は、この参道に面している。
- 2 物件1の南東角及び南西角には、コンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。同物件の西側にあるブロック塀の北西側付近を計測すると、所有者の陳述にあるように30センチメートルほど内側に入っているように思われる。
- 3 物件2の1階の車庫入口の梁に、自動車の車高に合わせた切り込みが確認できる。
- 4 物件2の2階玄関脇に、石像が置いてある。
- 5 物件2の2階、3階の壁クロス等に、亀裂やひび割れ、剥がれが散見される。3階への階段には隙間が開いている箇所がある。
- 6 物件2の2階の東側和室は、以前犬を飼っていた時に畳を剥いだとのことで、現在も畳が無い状態である。
- 7 物件2の3階の北西側和室の天井には、雨漏りによるシミが確認できる。現在、雨漏りはしていないとのことである。

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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私が一人で暮らしている。以前犬を飼っていたが、今は小鳥を飼っている。 2 本件土地の東側の土地はお寺の参道で、以前からの付き合いがあり、事実上通行させてもらっている。 3 本件建物は、以前の建物が火事で全焼したため建て替えたものである。以前の建物の時には、本件土地の北側の細い部分を通行していた。 4 本件建物内に、クロスの亀裂等が何か所もあるが、経年劣化の影響もあるが、主に中越地震の際に生じたものである。 5 1階車庫入口の梁は、自動車の車高が高かったため、自分で切り込みを入れた。 6 本件土地の西側にブロック塀があるが、隣地（地番：16番）との境界線より約30センチメートル、本件土地の内側に入った位置に作ってしまった。隣地所有者もそのことは承知している。 <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11月29日(金) 10:04-10:35	物件所在地	Aから事情聴取
6年11月29日(金) 10:41-11:06	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
6年11月29日(金) 11:44-11:55	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
6年12月9日(月) 10:00-10:46	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

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

1 22-5
D 66
A 35



地番区域見出し
日赤町
2丁目

請求部分	所在	長岡市日赤町二丁目		地番	15番3		
出力縮尺	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	昭和36年8月1日		備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和60年6月18日

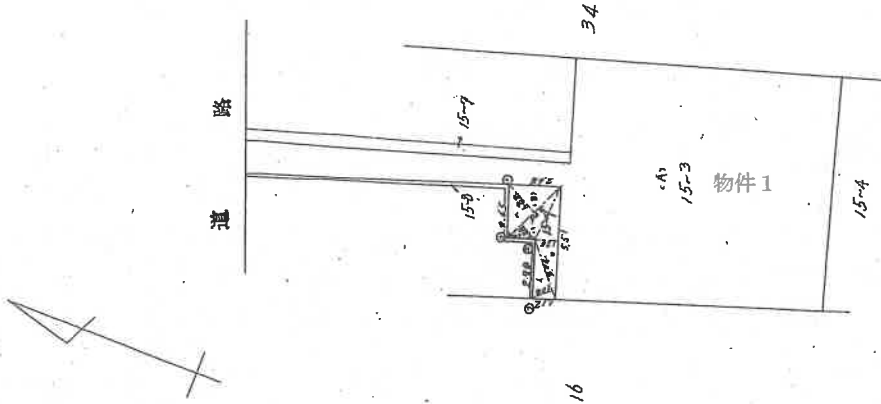
新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

前 15-3 各並同
 地番 15-9 1-3
 土地の所在 長岡市日赤町2丁目

323250

15-9
 1 304 x 1.04 = 3.1616
 a 5.51 x 1.20 = 6.6120
 八 3.96 x 1.08 = 4.2768
 = 3.76 x 1.88 = 7.0688
 計 20.9032
 1/2 10.4516 ✓
 10.4516
 = 10.45

15-3 40215 3.62655
 180251 1761920
 173 #62
 #277+77



④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭

作製者

(昭和60年6月12日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年6月18日登記

縮尺 1/250

登記年月日：平成1年2月23日

建物図面

15-3

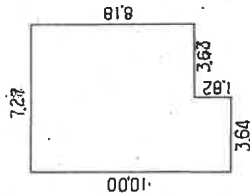
家屋番号

建物の所在
長岡市日赤町二丁目15番地3

各階平面図

587907

1階・2階(各階同型)



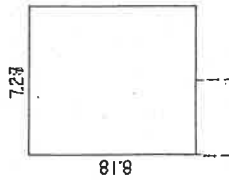
$$8.18 \times 7.27 = 59.4686$$

$$1.82 \times 3.64 = 6.6248$$

$$66.0934$$

$$66.09 \text{ m}^2$$

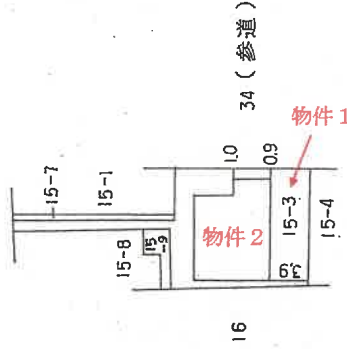
3階



$$8.18 \times 7.27 = 59.4686$$

$$59.46 \text{ m}^2$$

道路



作製者

2月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

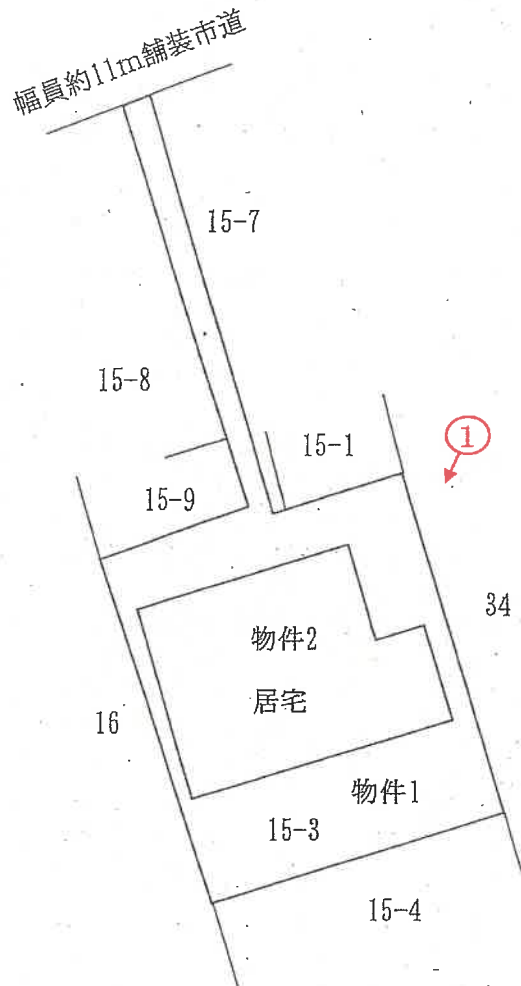
新潟県土地家屋調査士会


昭和・平成元年之月日登記

縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250



 印は写真撮影位置、方向

法務局備付の図面をもとに評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

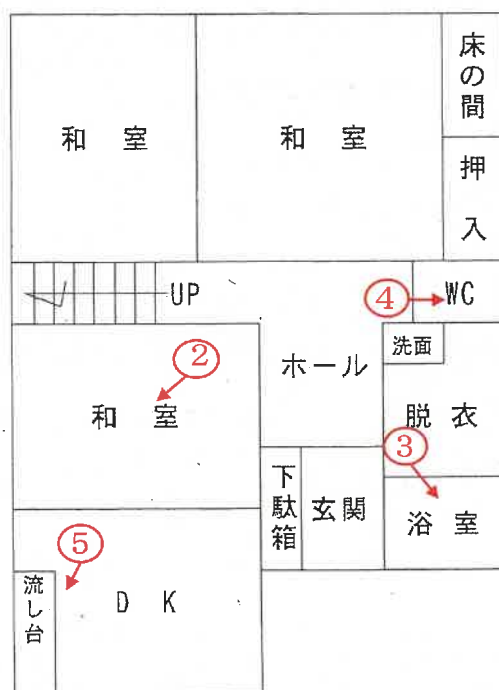
間取図 (概略)

S=1/100

1階



2階



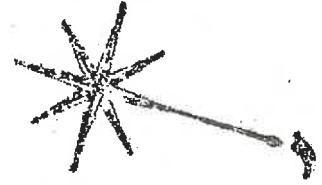
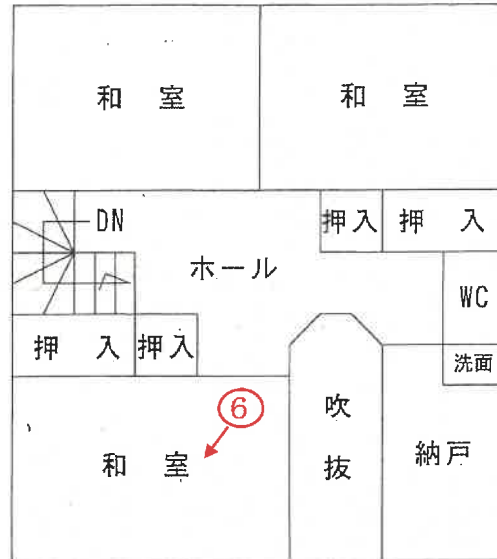
○→ 印は写真撮影位置、方向


評価人作成
(執行官方位加筆)

間取図 (概略)

S=1/100

3階



 印は写真撮影位置、方向

評価人作成
(執行官方位加筆)

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



令和6年（ケ）第24号
令和6年12月9日 現地調査
令和7年1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
河 田 将 明

第1 評価額

一括価格	
金 3,380,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 2,820,000 円
物件2 (建物)	金 560,000 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	長岡市日赤町2丁目 15番3 宅地 173.62㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市日赤町2丁目15番地3 15番3 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板葺3階建 1階66.09㎡ 2階66.09㎡ 3階59.46㎡	約55.46㎡
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	物件1はJR信越本線「長岡」駅のほぼ西方約1.3km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「大手大橋東詰」のほぼ南方約200m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、国道351号の南側背後で、戸建住宅を中心とする住宅地域である。長岡市中心部に存し、利便性は良好である。系統連続性は普通。	
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）	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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	北西側が市道に接面する間口約1m、奥行約29m（いずれも概測）の旗竿状の不整形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	北西側が幅員約11mの市道462号線に概ね等高に接面している。当該市道は建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当するが、接道部分の幅は約1m程度である（特記事項のとおり）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、北西側及び北東側が一般住宅、南西側が倉庫であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（引込済）（特記事項のとおり） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・長岡市都市整備部建築・開発審査課によれば、目的物件はいわゆる接道義務を満たしていないため、建物再築の際には、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要になるとの事である。 ・北陸ガスによれば、ガス本管は、東側隣接地（34番）を經由しているとの事である。 	

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（登記簿上） 平成元年2月1日新築 経過年数 約35.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺3階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、目透かし等 床 フローリング、畳等 設 備 なし その他 なし
床面積（現況）	第3 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 間取り 6DK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階洗面の床に水漏れが認められる。 ・ 2階内壁クロスにひび割れが複数見られる。 ・ 浴室タイルにひび割れが認められる。 ・ 3階和室天井に染みが見られる。 ・ 屋根のサビが顕著である。

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る。

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	67,000	0.82	173.62	0.65	6,200,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価公示標準地 長岡-19を規準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $63,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/94 \doteq 67,000 \text{ 円/m}^2$

◇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 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状等で劣る・・・-18

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	218,000	187.64	0.03	1,230,000

ウ 現価率

- ・既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率を上記のとおり査定した。

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

なし

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	6,200,000	—		0.65	0.7	2,820,000
2	1,230,000	—	—	0.65	0.7	560,000
一括価格（合計）						3,380,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 老朽化が進行した建物である事、再建築に許可が必要である事、ライフライン本管が他人地を經由している事等を考慮した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 長岡－19

所 在：長岡市日赤町3丁目24番
価 格：63,300 円/㎡
位 置：JR 信越本線「長岡駅」まで道路距離約 1400m に位置する。
価格時点：令和6年1月1日
地 積：244 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北側 11m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：一般住宅、事務所等が混在する既成住宅地域

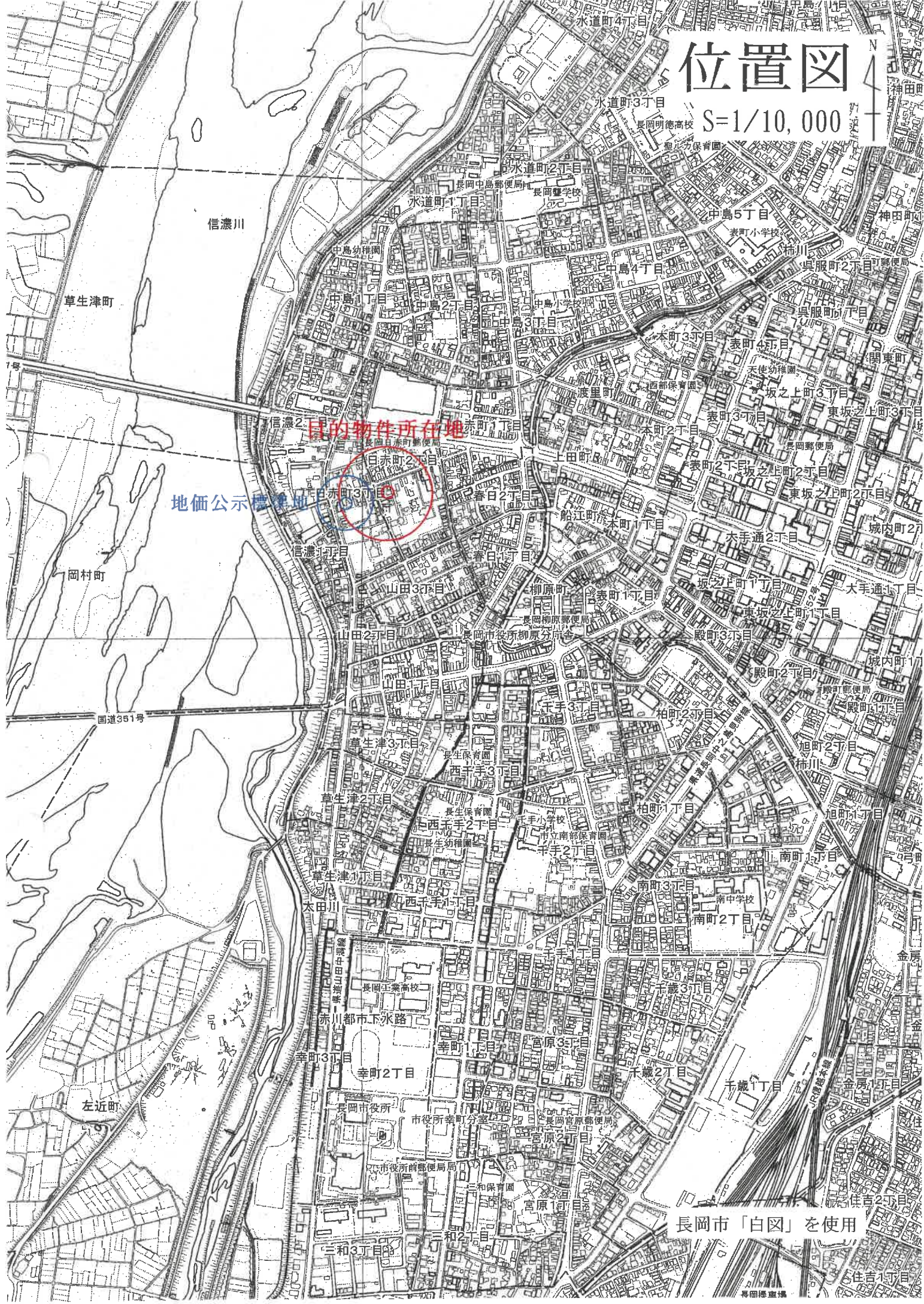
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1/10,000



目的物件所在地

地価公示標準地

長岡市「白図」を使用

公図写

S=1/600



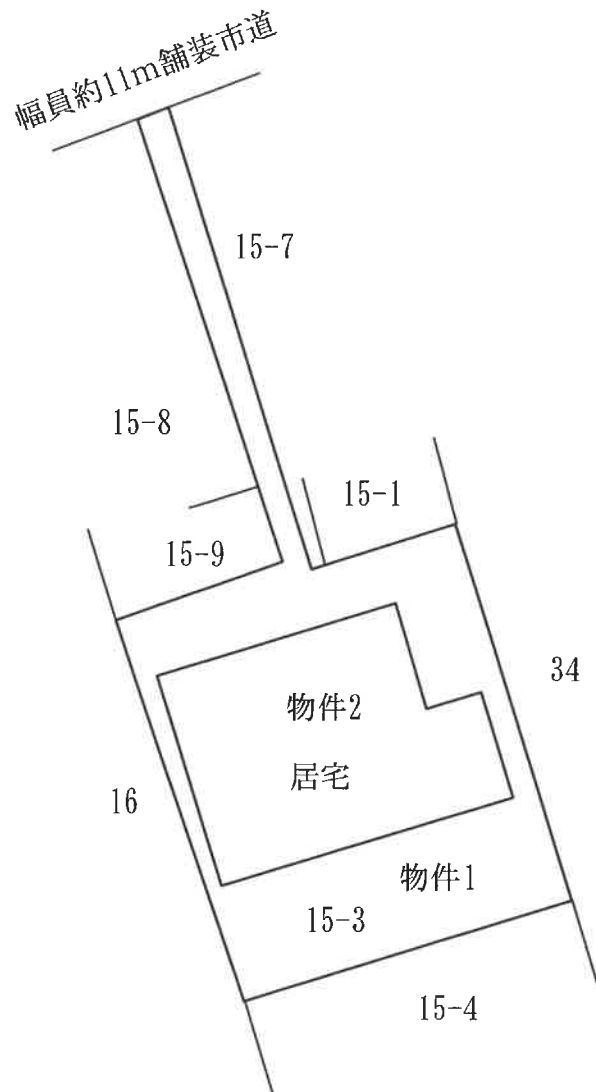
法務局備付の公図を使用

この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番	区	田	田	田	田

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250

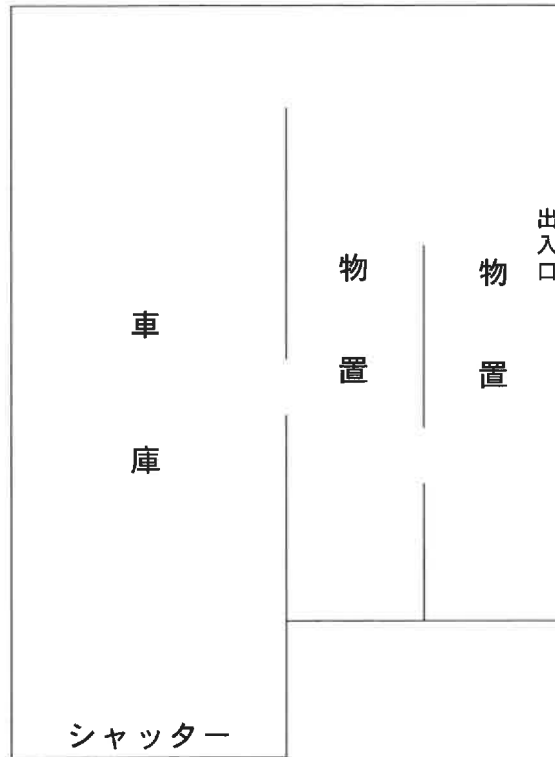


法務局備付の図面をもとに評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

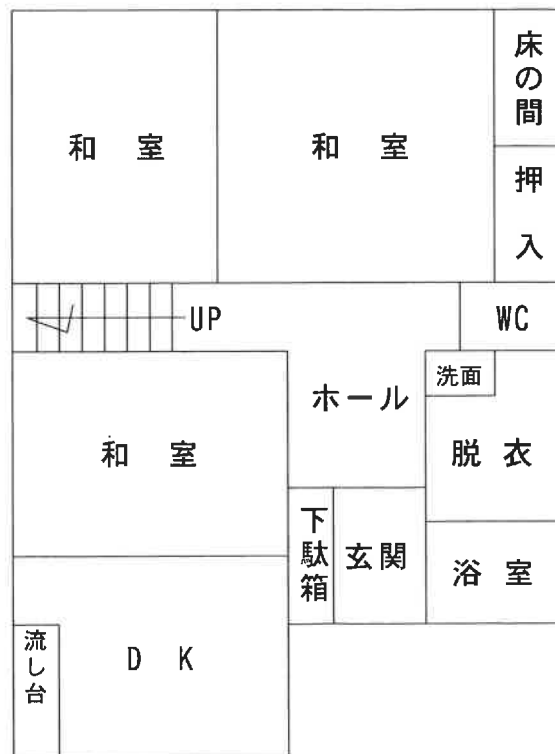
間取図 (概略)

S=1/100

1 階



2 階



間取図 (概略)

S=1/100

3階

