

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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 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11月10日 午前 9時00分から 令和 7年11月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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10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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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せん。
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10月14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	4,220,000 3,376,000		844,000	81,236	11,605



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 見附市本所一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 5 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 7 . 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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】

北側隣地との境界が不明確である。

《 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 | 見附市本所一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 5 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 7 . 6 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月6日受理
令和7年4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 見附市本所一丁目
地 番 3 5 2 番 4
地 目 宅地
地 積 3 4 7 . 6 4 平方メートル



(土地用)

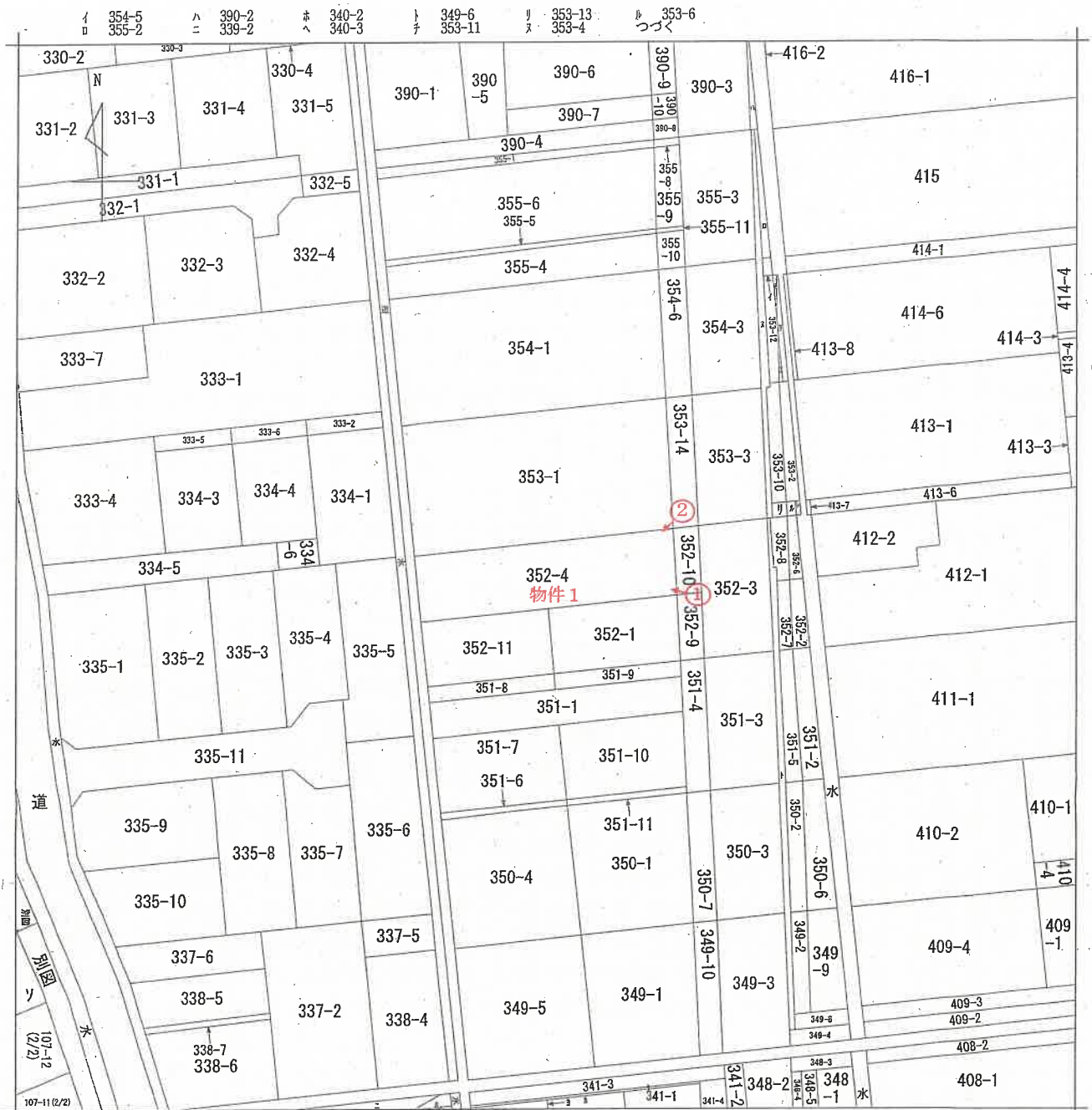
[illegible]

(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3月11日 (火) 16:22-16:30	物件所在地	所在確認、概測、写真撮影
7年3月11日 (火) 16:35-16:50	見附市役所税務課	固定資産評価証明書申請
7年3月19日 (水) 14:54-15:04	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
7年3月26日 (水) 12:58-13:25	物件所在地	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
7年3月31日 (月) 9:13-9:16	当庁	破産管財人Aに対し、破産財団から放棄していない旨確認 (電話)
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

新潟地方方法務局長岡支局備付図面 A 3をA 4に縮小



印は写真撮影位置、方向

地番区域見出
本所1丁目

A 本所1丁目

請求部	所在	見附市本所一丁目				地番	352番4			
出力縮	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				備付年月日 (原図)				補記事項		

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

ヲ 353-8
ヲ 353-9
カ 341-6
コ 341-7
タ 341-5
レ 353-7
ソ 107-13(2/2)
ヲ 198-1

登記年月日：平成13年2月15日

029626

前 352-4 後・新 同

地 番 352-10, -4

土地の所在

見附市 本所1丁目

地 積 測 量 図

(B) 352-10

測点名	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	辺長
A100	21.401	586.278	-2624.766606	3.933
R44	17.491	586.705	-1978.955965	9.545
R45	18.028	596.235	2669.344095	3.962
A101	21.968	595.814	2009.680622	9.554
係面積	75.302146		1/2	37.6510730

(A) 352-4

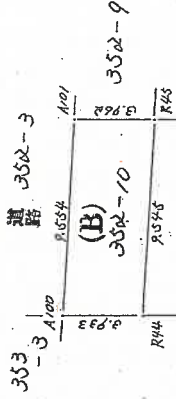
$$385.2990 \text{ m}^2 - 37.6510730 \text{ m}^2 = 347.6479270 \text{ m}^2$$

353-1

(A) 352-4

物件 1

352-1



作製者

平成 12 年 11 月 6 日 製

申請人

1/250

登記年月日：平成13年2月15日

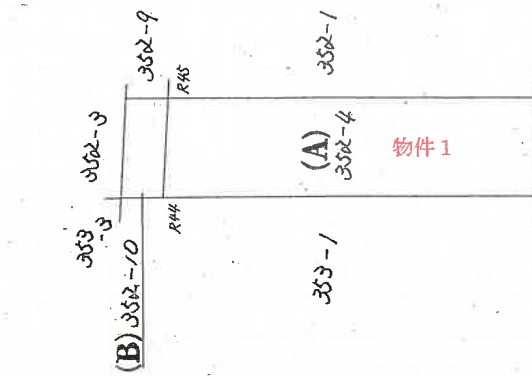
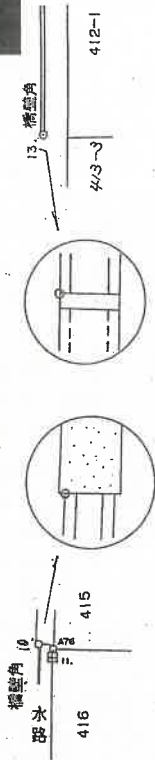
029627

前 後・新 同

地 番 352-10 地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 見附市本所丁目

引 照 図



基準点	座標	点間距離
後視 10.	X座標 86.572	
	Y座標 523.233	
基点 13.	X座標 92.414	55.51
	Y座標 578.430	
点名 角度・距離	X座標	Y座標
R44 269-44-21	75.38	17.491
R45 262-34-50	76.49	18.028
		596.235

申請人

12月 6日 (平成13年)

作製者

縮尺 1/500

写真

1



写真

2



求 意 見 書

島村 正人 殿

令和 7年 8月 1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 8月 5日
評価人

島村 正人



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 見附市本所一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 5 2 番 4. |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 7. 6 4 平方メートル |



※11※

(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第4号
令和7年3月26日 現地調査
令和7年4月7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

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,040,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 7,040,000円

- ① 一括価格は、物件1の不動産について、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。

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 番 地 目 地 積	見附市本所1丁目 352番4 宅地 347.64m ²	
番号	特 記 事 項		
1	なし		

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の土地は、JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約600m、バス停「見附高校前」からは南東方、道路距離約200mに位置する。
付 近 の 状 況	見附駅、見附市中心部から程近く、県道20号線沿いに位置する商住混在地域である。周辺は事務所、店舗、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ。
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 都市計画区域、市街化区域 用 途 地 域 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は、北東側で幅員16.0mの歩道付舗装道路に接面し、地積347.64m ² (公簿)、間口約9.5m、奥行約38.0mの長方形形状の中間画地である。接面道路とはほぼ等高に接する。
接 面 道 路	物件1は、北東側が幅員約16.0mの県道20号線に接面する。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	物件1の土地には、かつて建物が存立していたが現在は解体されている。物件1の北東角付近から始まって、東側、南側、西側にかけて、高さ約25cmのコンクリート製の基礎と思われるものが残存しており、当該基礎は一定の間隔で通気口が設けられている。また、南東側で9箇所に分けて四角いブロックが残存しているが、基礎のように埋設されているものではない。隣地は、事務所、一般住宅の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込可能) ガ ス あり(引込可能) 下水道 あり(引込可能)
特 記 事 項	・ 物件1の北東角、南東角及び南西角には金属標があり、各々隣地との境界を示しているものと思われる。また北側は隣地との境界は明確ではないが、北西角付近に低いブロック塀がありおおよその境界を示しているものと思われ、南側には細いU字溝があり隣地とのおおよその境界を示しているものと思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	35,300	0.82	347.64	——	10,060,000

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「見附 5-3」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 37,900\text{円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/107 & \div & 35,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 : 交通、環境条件等を考慮した。 + 7 %

イ 個 別 格 差 : 間口狭小であること、一部基礎が残存していること、県道との出入りには歩道の切り下げが必要であること等を考慮し、右記のとおり個別格差を査定した。 △ 18%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 更地であり建付減価の必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格の 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±イ)×ウ×エ×オ
1	10,060,000	—————	—	1.00	0.70	7,040,000
一 括 価 格 (合 計)						7,040,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算 : 必要なし。

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

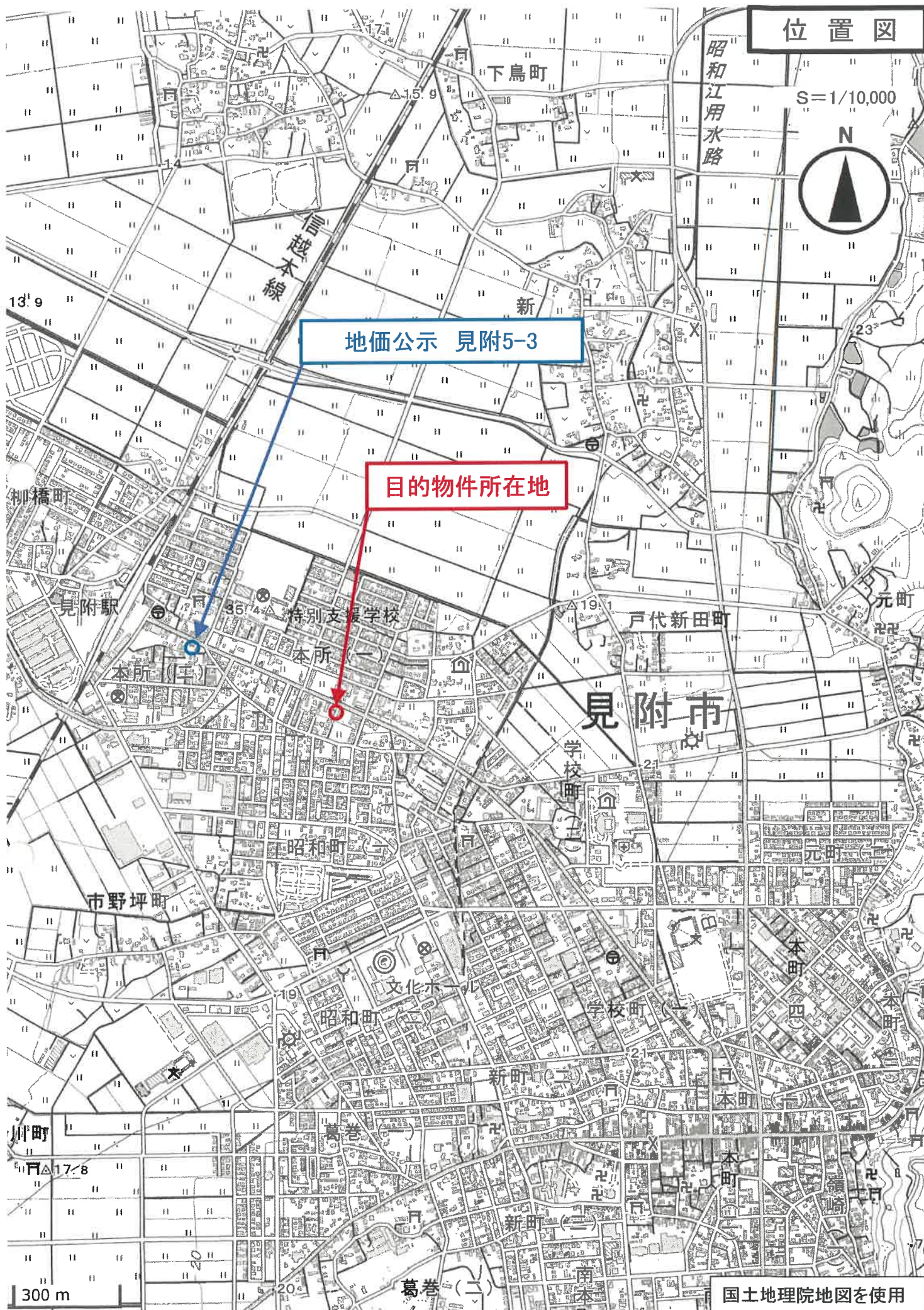
地価公示標準地「見附 5-3」

所 在	:	見附市本所2丁目476番1外
価 格	:	37,900円/㎡
位 置	:	JR信越本線「見附」駅まで道路距離約200mに位置する。
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	502㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	北東側16.0m県道
用 途 指 定 等	:	市街化区域、商業地域 (建ぺい率80%・容積率400%)
地 域 の 概 要	:	店舗、事務所、住宅等が混在する駅前商業地域

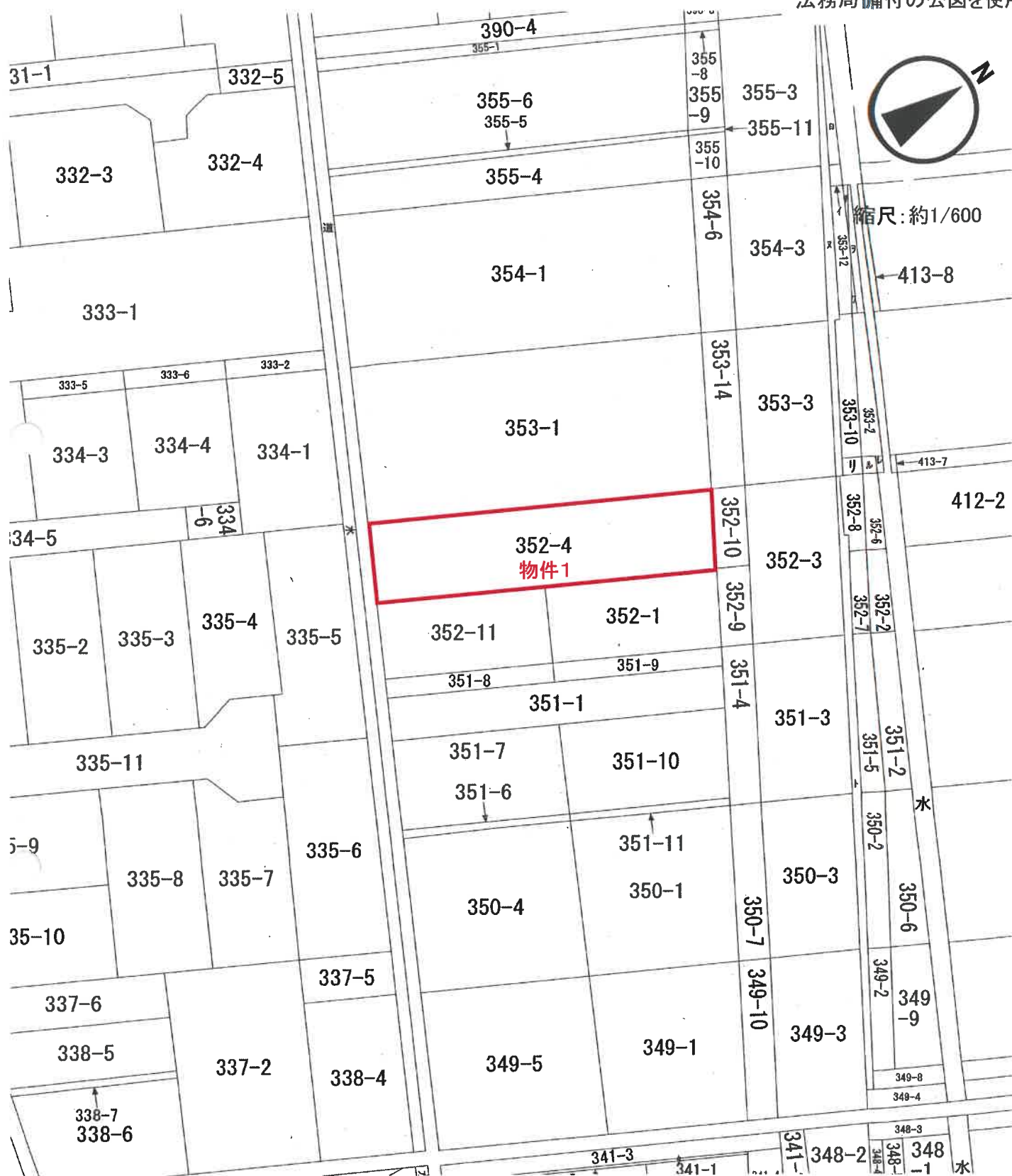
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上



法務局備付の公図を使用

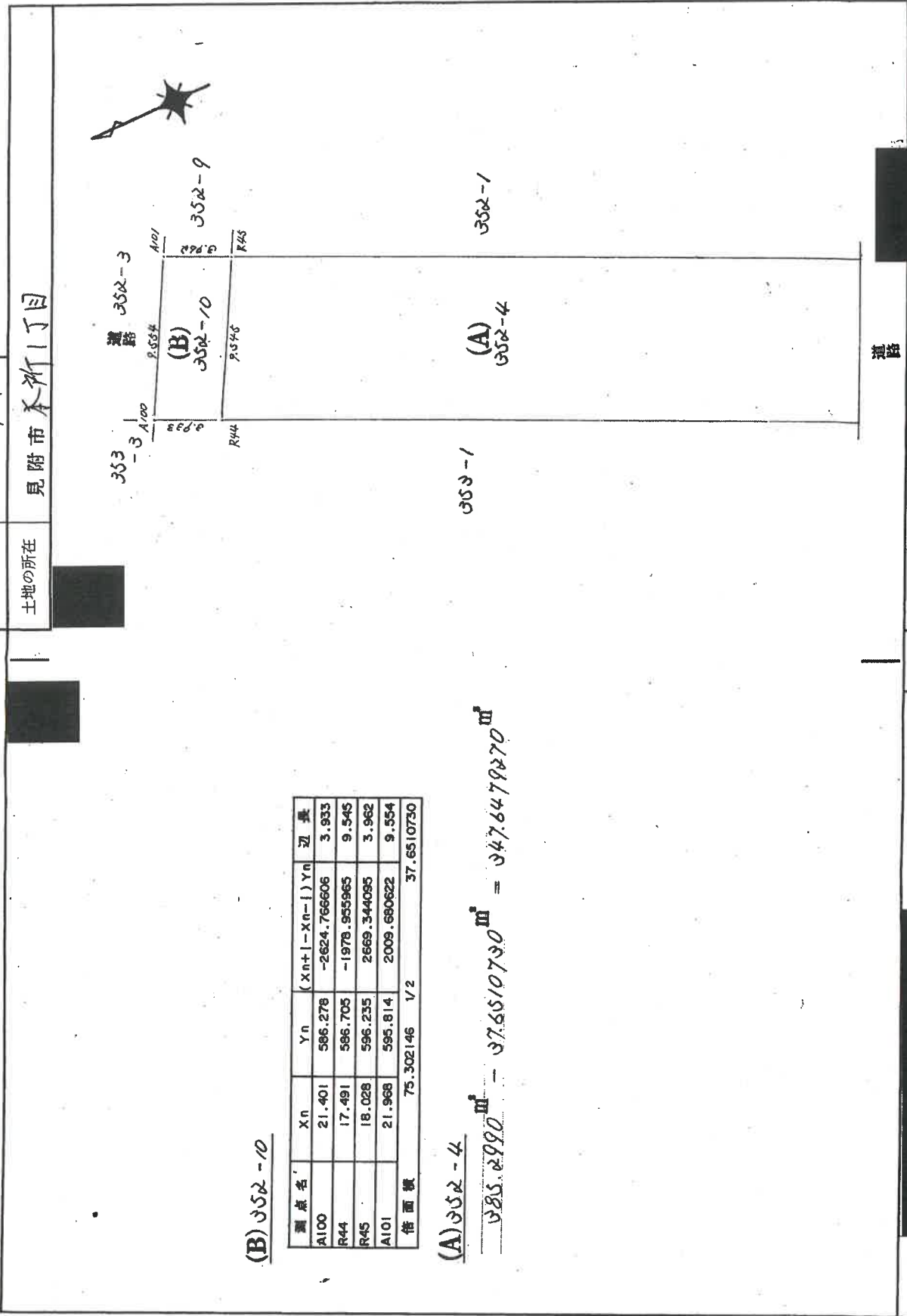


地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

029626
前 352-4 後 同
地 番 352-10-4
土地の所在 見附市 新1丁目



(B) 352-10

測点名	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	辺長
A100	21.401	586.278	-2624.766606	3.933
R44	17.491	586.705	-1978.953965	9.545
R45	18.028	596.235	2669.344095	3.962
A101	21.968	595.814	2009.680622	9.554
借面積	75.302146 1/2		37.6510730	

(A) 352-4

$0.85.2990 \text{ m}^2 - 0.7.6510730 \text{ m}^2 = 0.47.6479270 \text{ m}^2$

作製者	申請人	昭和・平成13年12月15日登記
		1/250

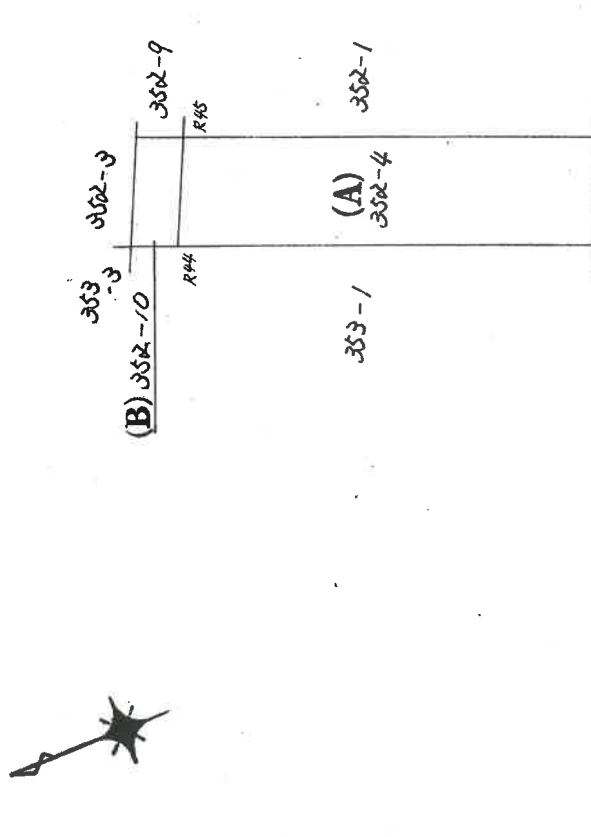
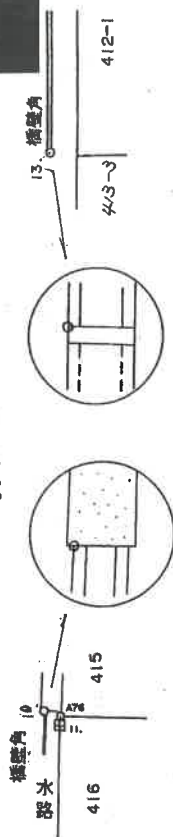
029627

前 後 同一 地積測量図

地番 352-10

土地の所在 見附市本町1丁目

引照図



基準点	座標	点間距離	
		X座標	Y座標
10. 後視	角度	86.572	55.51
13. 基点	角度	523.233	92.414
点名	角度	578.430	
R44	距離	X座標	Y座標
R45	269-44-21	17.491	586.705
	262-34-50	18.028	596.235

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成12年11月6日作製)

昭和53年2月5日登記

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1