

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 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, 2	6,450,000 5,160,000	一括	1,290,000	103,967	0
1	780,000				
2	5,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて |
| | 地 番 | 乙1169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 640.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて乙1169番地 |
| | 家屋 番号 | 乙1169番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.58平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 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】

隣地（地番乙 1 1 7 4 番 1）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 | 長岡市鳥越字たて |
| | 地 番 | 乙 1 1 6 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 0 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて乙 1 1 6 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 1 6 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 8 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第28号
令和6年10月2日受理
令和6年10月**24**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 | 長岡市鳥越字たて |
| | 地 番 | 乙1169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 640.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて乙1169番地 |
| | 家屋 番号 | 乙1169番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.58平方メートル
2階 44.71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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	郵便受けの表示や建物内にあった郵便物の宛名等から上記占有者を認定した。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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

そ の 他 の 事 項

■隣地乙1174番1との境界との間に杭などは無く、境界が不明確である。また、隣地乙1168番との境界付近は雑草が繁茂しており境界付近の状況が確認できなかった。

■隣地所有者等	1	乙1169番1	公衆用道路	46㎡	所有者	三島郡三島町
	2	乙1174番1	畑	165㎡	所有者	A
	3	乙1168番	宅地	346.32㎡	所有者	B

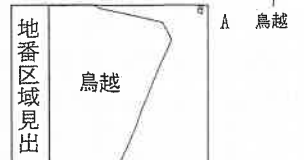
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月4日 (金) 12:40-12:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年10月7日 (月) 8:45-9:00	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
6年10月7日 (月) 10:20-10:40	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
6年10月7日 (月) 12:35-12:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
6年10月15日 (火) 10:50-11:10	物件所在地	外観調査、連絡文書差の状況確認、写真撮影
6年10月17日 (木) 9:30-9:40	物件所在地	外観調査、立入調査日時通知書差し置き
6年10月21日 (月) 14:40-15:10	物件所在地	外観調査 (全戸不在、解錠技術者等不在のため立入調査不能)
(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
6年10月23 (水) 14:15-14:55	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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



請求部分	所在地	長岡市鳥越字たて				地番	乙1169番		
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	明治35年3月15日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和47年7月11日

286574

21169-1, 21169

土地の所在

長岡市

地積測量圖
前 31149
後新同

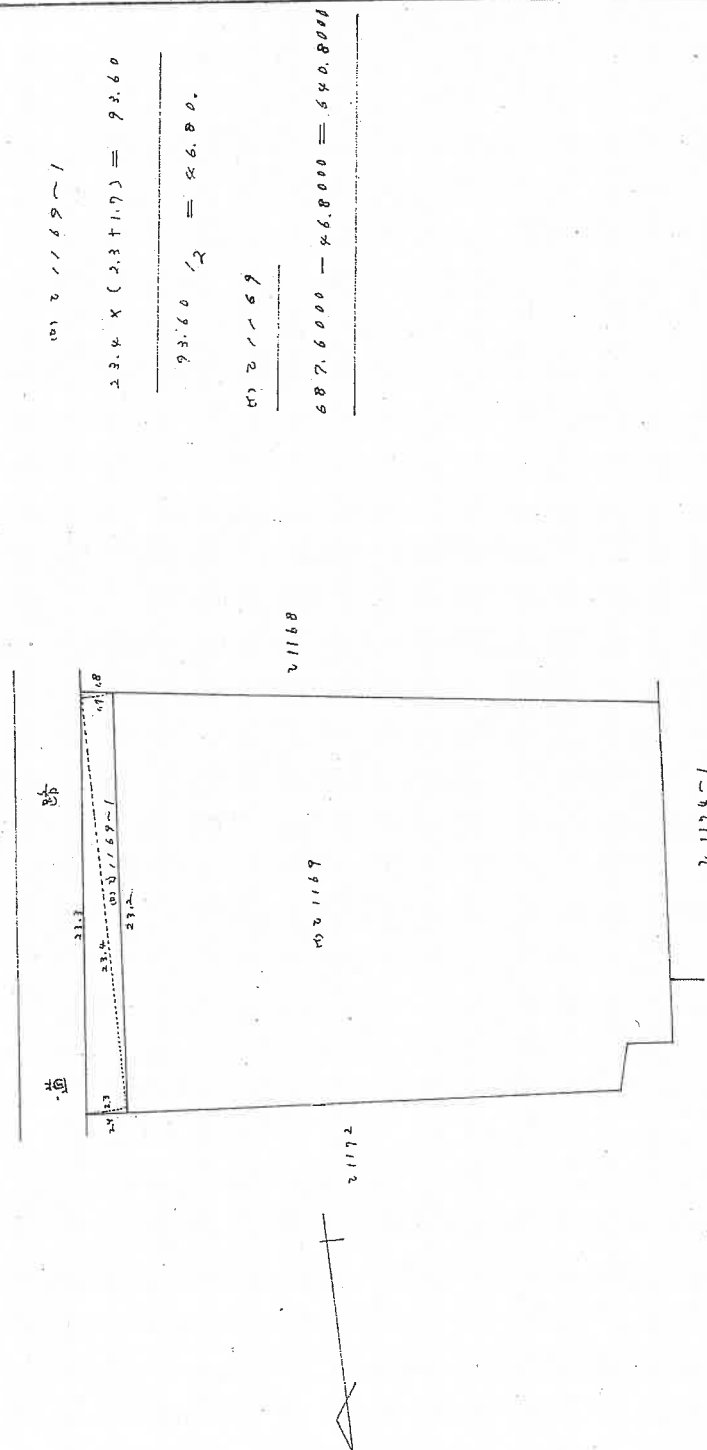
前 3112

新·第

昭和 27 年 6 月 25 日
作 製 年 月 日

作者

者託囑



尺縮

$$\frac{1}{300}$$

昭和・平成7年7月11日登記

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成30年11月30日

新潟地方法務局長岡支局備付図面

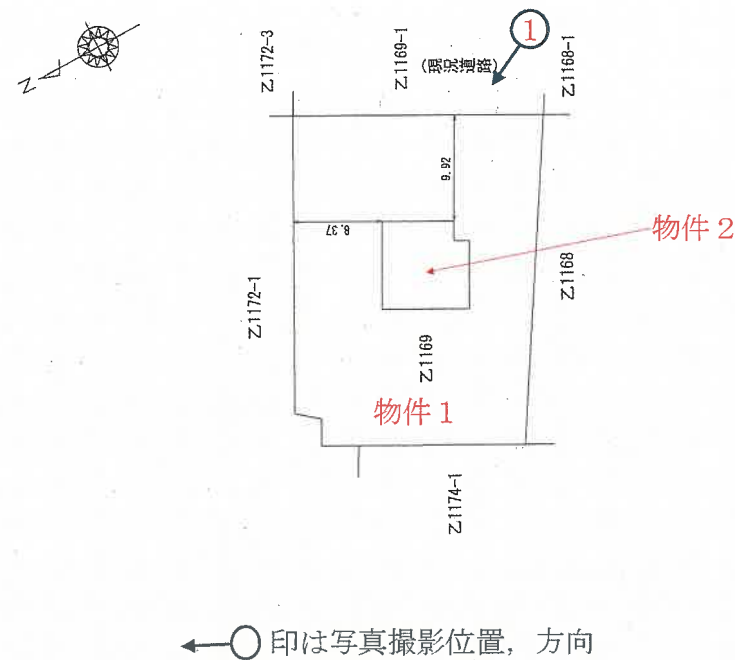
A 3 を A 4 に縮小

建物図面

家屋番号 乙1169番

建物の所在 長岡市鳥越字たて乙1169番地

各階平面図



作成者

(平成 30 年 11 月 26 日作成)

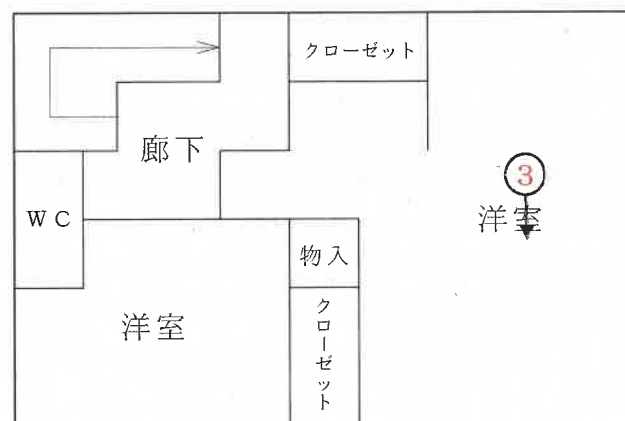
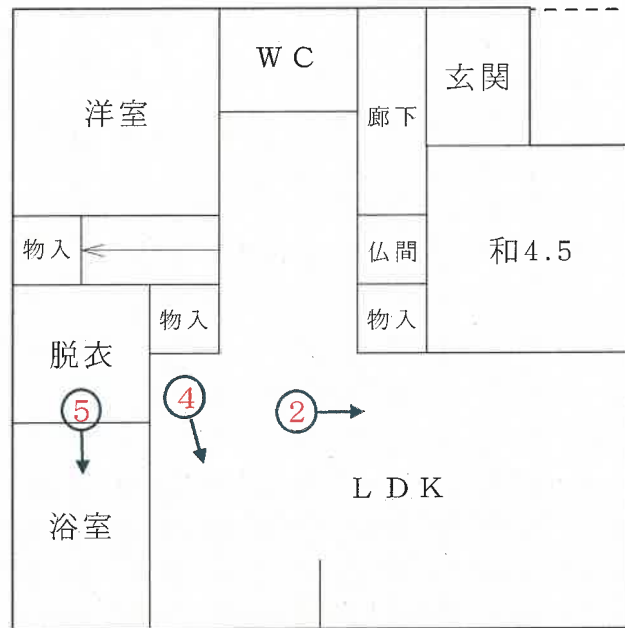
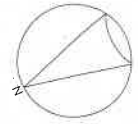
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間 取 図 (概 略)

$$S = \frac{1}{100}$$



←○印は写真撮影位置，方向

執行官作成

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写 真

5



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 4日
評価人

島村正人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて |
| | 地 番 | 乙1169番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 640.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市鳥越字たて乙1169番地 |
| | 家屋 番号 | 乙1169番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.58平方メートル
2階 44.71平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第28号
令和6年10月23日 現地調査
令和6年11月11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 10,750,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,300,000円
2 (建物)	金 9,450,000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	長岡市鳥越字たて 乙1169番 宅地 640.80m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市鳥越字たて乙1169番地 乙1169番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.58m ² 2階 44.71m ²	
	特記事項		
1	なし		
2	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「長岡」駅の西方、道路距離約9、300m、バス停「日吉小学校前」からは東方約500mに位置する。	
付 近 の 状 況	長岡市中心市街地から西方約9kmの郊外に位置し、小学校に近い市街化調整区域内の既成住宅地域である。周辺は寺院のほか、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ。	
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、市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	-
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の土地は、南東側で幅員約5.7mの舗装道路に接面し、地積640.80㎡(公簿)、間口約23.0m、奥行約30.5m、ほぼ長方形の中間画地である。接面道路とはほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	物件1の土地は、南東側で幅員約5.7mの市道(三島8号線)に接面する。当該道路は建築基準法第42条第1項第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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。隣地は、寺院、空き地である。本物件の北東角に小型物置があり、敷地内の一部は雑草が生い茂っている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり(引込済)
	ガ ス	あり
	下水道	あり(引込済)
特 記 事 項	・ 隣地乙1174番1との境界を示す杭などが無く、境界が不明確である。また、隣地乙1168番との境界付近は雑草が繁茂しており、境界付近の状況が確認できなかった。	

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) 平成30年11月25日 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約24年
仕 様	構造 木造2階建 屋根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼 天 井 ビニールクロス貼 床 フローリング、畳 設 備 システムキッチン、ヒートポンプ給湯機等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 64.58㎡ 2階 44.71㎡ 計 109.29㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況であり、維持管理状態は普通程度である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	なし

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の土地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	7,000	1.02	640.80	0.95	4,350,000

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、公示価格等から規準し、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。

地価調査「長岡(県)ー36」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 7,060\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \div & 7,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路、交通接近、環境条件等を考慮した。± 0 %

イ 個別格差：方位 + 2%

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考慮。△ 5%

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等を考慮の上、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並びに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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	180,000	109.29	0.69	13,570,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ 5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \right\} \times (1 - 15\%)$$

$$\approx 0.69$$

◇経過年数	:	6年	
◇経済的残存耐用年数	:	24年	
◇観察減価	:	15%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

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。

物件2の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,350,000	0.50	法定地上権	2,180,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を50%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 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	4,350,000	－ 2,180,000	－	1.00	0.60	1,300,000
2	13,570,000	＋ 2,180,000	－	1.00	0.60	9,450,000
一 括 価 格 (合 計)						10,750,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 必要なし。

オ 競売市場修正率 : 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

地価調査「長岡(県)－36」

所	在	:	長岡市鳥越字原乙1394番
価	格	:	7,060円/㎡
位	置	:	JR信越本線「長岡」駅の西方、道路距離約9,200mに位置する。
価	格	時	点
		:	令和6年7月1日
地	積	:	1,089㎡
供	給	処	理
施	設	:	上水道、ガス、公共下水道
接	面	街	路
		:	北東側6.0m市道
用	途	指	定
等		:	市街化調整区域、用途指定なし (建蔽率70%、容積率200%)
地	域	の	概
要		:	農家住宅の中に一般住宅も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面、各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

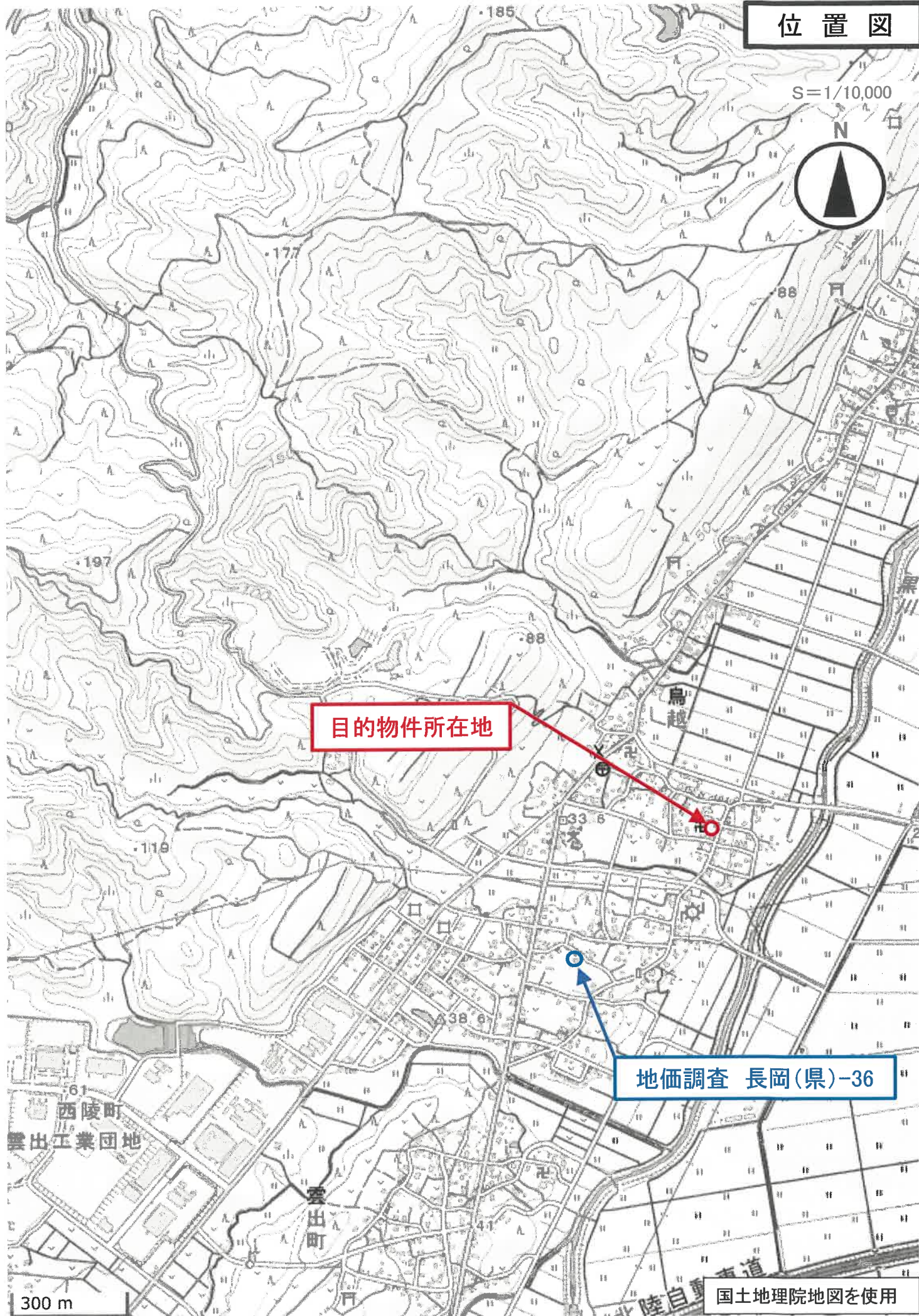


目的物件所在地

地価調査 長岡(県)-36

300 m

国土地理院地図を使用

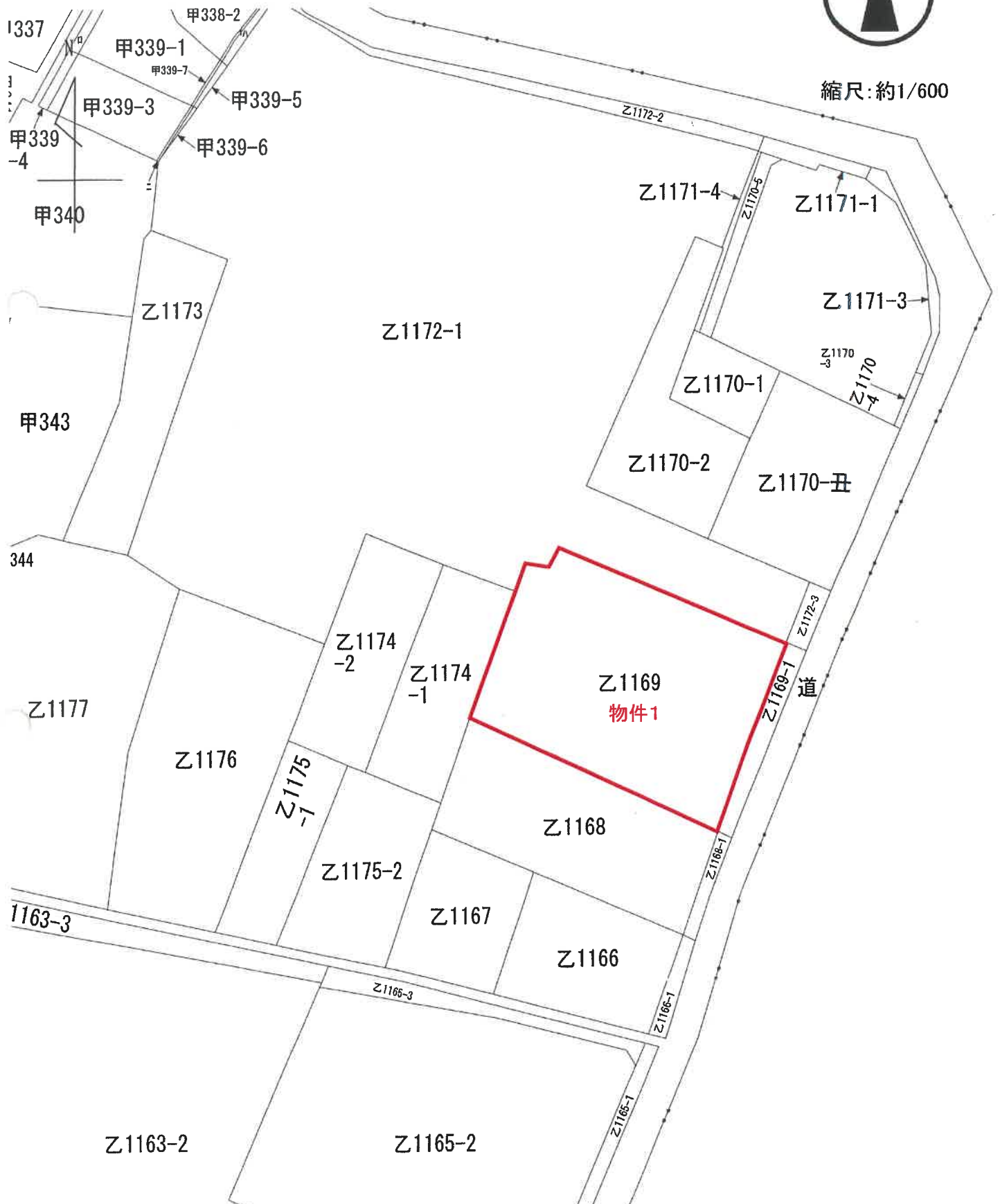


公 図 写

法務局備付の公図を使用



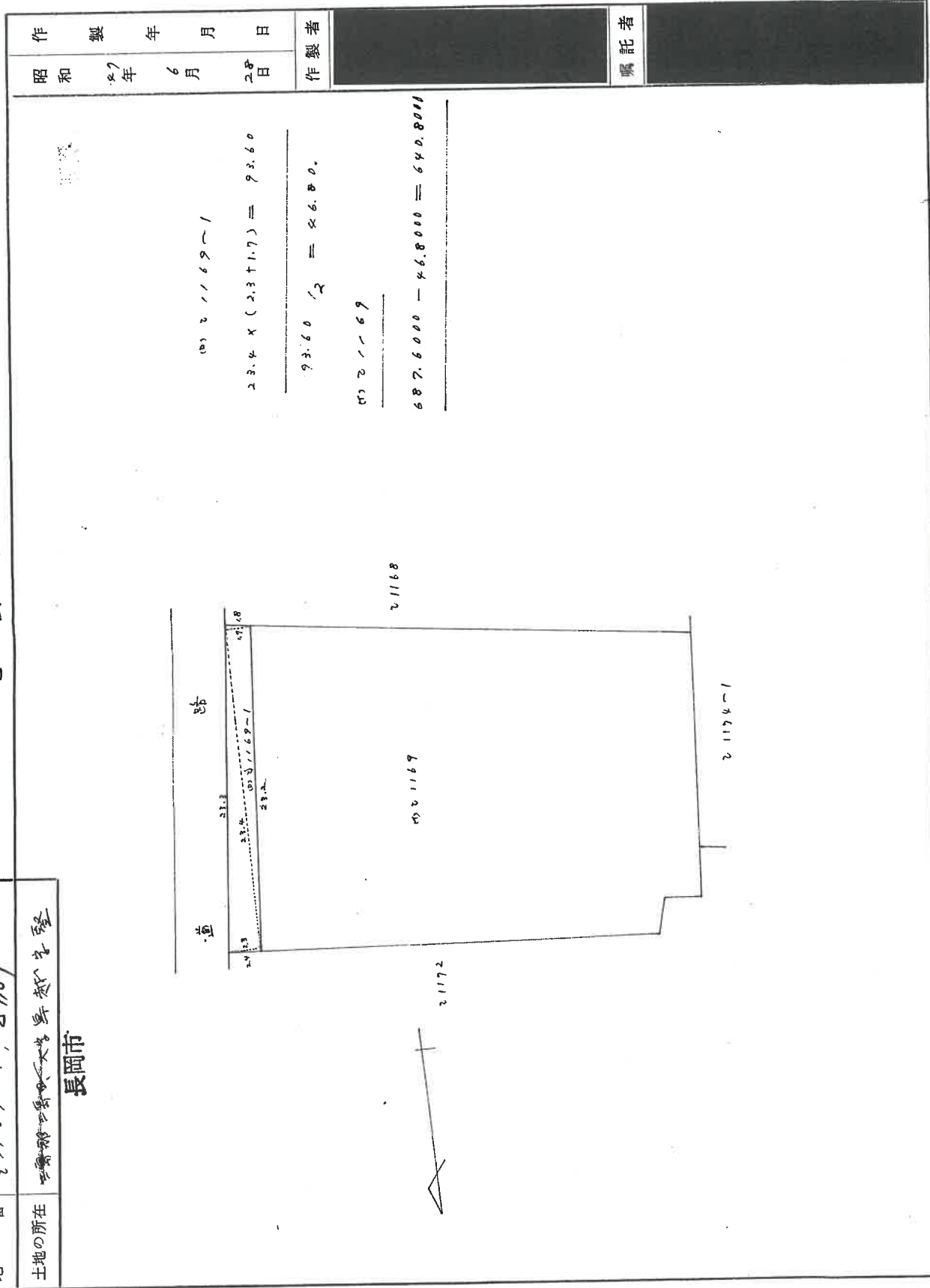
縮尺: 約1/600



286574

地積測量図
前 31169
後 新同一

地番	21169-1, 21169
土地の所在	長岡市



昭和 47 年 6 月 28 日
作製年 月 日

作製者
[Redacted]

嘱託者
[Redacted]

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

昭和・平成47年7月11日登記

縮尺	1/300
----	-------

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2

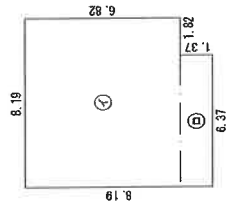
建物図面

家屋番号 Z1169番

建物の所在 長岡市鳥越字たて乙1169番地

各階平面図

1階

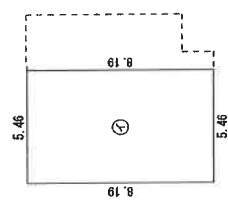


求積表

①	8.19 x 6.82	=	55.8558
②	6.37 x 1.37	=	8.7269
計			64.5827

床面積 64.58 m²

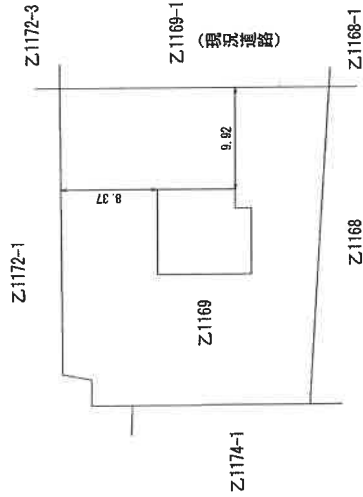
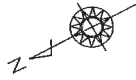
2階



求積表

①	5.46 x 8.19	=	44.7174
---	-------------	---	---------

床面積 44.71 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

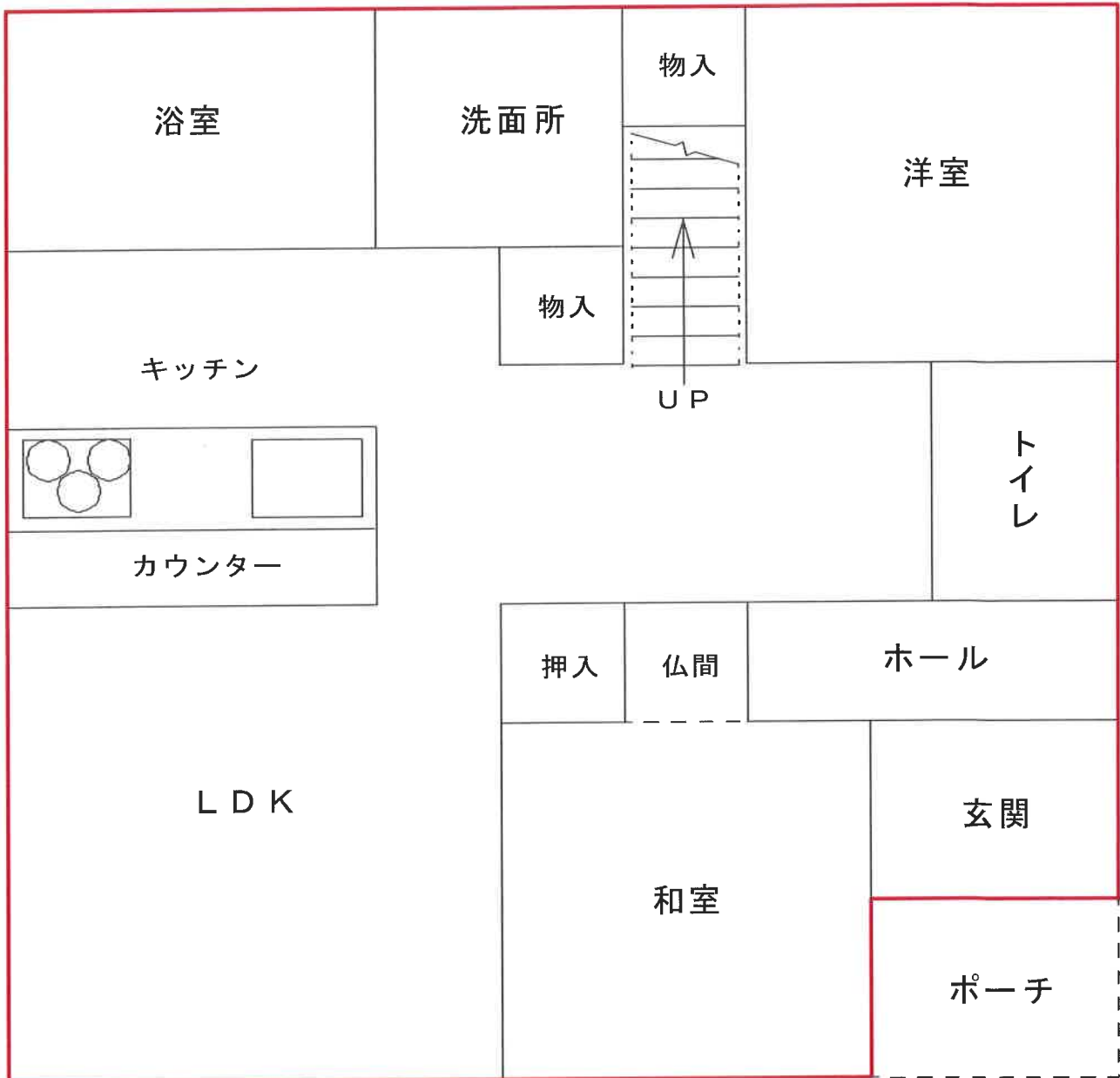
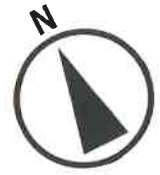
縮尺 1/500

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/50



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/50

