

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 近 藤 勝

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, 4～9	1, 190, 000 952, 000	一括	238, 000	176, 288	0
1	880, 000				
4	90, 000				
5	10, 000				
6	60, 000				
7	50, 000				
8	60, 000				
9	40, 000				



物 件 目 録

1 所 在 長岡市栃尾山田町
地 番 乙39番1
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市栃尾山田町乙39番地1, 乙37番地1, 乙38番地9
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 172.51平方メートル
2階 173.46平方メートル
3階 157.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栃尾山田町乙39番1の1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 169.15平方メートル
2階部分 170.10平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

5 所 在 長岡市栃尾山田町
地 番 乙37番1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 0.95平方メートル

6 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙38番10

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

7 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙39番2

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

8 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙38番9

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル

9 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市栃尾山田町乙39番地1, 乙37番地1, 乙38番地9

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 172.51平方メートル

2階 173.46平方メートル

3階 157.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	栃尾山田町乙39番1の2
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	3階部分 154.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1, 4～9】

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, 5～9】

なし

【物件番号4】

賃借権

範 囲 1階事務所部分

賃借人 有限会社テキスタイルウイード

期 限 定めなし

賃 料 月額5000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1階事務所部分以外の部分につき、本件所有者株式会社渡健が占有している。

【物件番号9】

本件所有者D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, 5～8】

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 長岡市栃尾山田町

地 番 乙 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 8 . 5 1 平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市栃尾山田町乙 3 9 番地 1, 乙 3 7 番地 1, 乙 3
8 番地 9

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 7 2 . 5 1 平方メートル
2 階 1 7 3 . 4 6 平方メートル
3 階 1 5 7 . 7 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栃尾山田町乙 3 9 番 1 の 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造 2 階建

床 面 積 1 階部分 1 6 9 . 1 5 平方メートル
2 階部分 1 7 0 . 1 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所

5 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙 3 7 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | |
|---|---|------------|
| 地 | 積 | 0.95平方メートル |
|---|---|------------|
- 6 所 在 長岡市栃尾山田町
- | | | |
|---|---|-------------|
| 地 | 番 | 乙38番10 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 13.00平方メートル |
- 7 所 在 長岡市栃尾山田町
- | | | |
|---|---|------------|
| 地 | 番 | 乙39番2 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 9.91平方メートル |
- 8 所 在 長岡市栃尾山田町
- | | | |
|---|---|-------------|
| 地 | 番 | 乙38番9 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 13.22平方メートル |
- 9 (一棟の建物の表示)
- | | | |
|---|----|--------------------------------|
| 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町乙39番地1, 乙37番地1, 乙38番地9 |
| 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| 床 | 面 | 積 |
| | 1階 | 172.51平方メートル |
| | 2階 | 173.46平方メートル |
| | 3階 | 157.73平方メートル |

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	栃尾山田町乙39番1の2
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	3階部分 154.57平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年(ケ)第2号
令和7年2月25日受理
令和7年5月**30**日提出

現況調査報告書

(物件1, 4～9)

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

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年(ケ)第 2号

物 件 目 録

1 所 在 長岡市栃尾山田町
地 番 乙39番1
地 目 宅地
地 積 178.51平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市栃尾山田町乙39番地1, 乙37番地1, 乙38番地9
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 172.51平方メートル
2階 173.46平方メートル
3階 157.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栃尾山田町乙39番1の1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 169.15平方メートル
2階部分 170.10平方メートル

5 所 在 長岡市栃尾山田町
地 番 乙37番1



令和 7年(ケ) 第

1号

令和 7年(ケ) 第

2号

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 0.95平方メートル

6 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙38番10

地 目 宅地

地 積 13.00平方メートル

7 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙39番2

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

8 所 在 長岡市栃尾山田町

地 番 乙38番9

地 目 宅地

地 積 13.22平方メートル



令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年(ケ)第 2号

物 件 目 録

9 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市栃尾山田町乙39番地1, 乙37番地1, 乙38番地9

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 172.51平方メートル
2階 173.46平方メートル
3階 157.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栃尾山田町乙39番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 154.57平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県長岡市栃尾山田町2番13号		
土地	物件1、5～8		
現況地目	☒ 宅地（物件1、5～8） ☐ 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	☒ 物件4 共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 共有者亡A相続財産の物件1及び物件8の自己持分以外に対する占有権原並びに共有者株式会社渡健の物件1、5～8に対する占有権原はいずれも使用借権である		
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4		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：倉庫・事務所 ☐ 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（共有者株式会社渡健） ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務所部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社テキスタイルウイード	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (債務者元代表者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年7月頃	
最初の	契約日	平成15年7月頃	
契約等	期間	平成15年7月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者(債務者) ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金5,000円(毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者の破産手続開始後から支払いを停止している。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県長岡市栃尾山田町2番13号		
土地	物件1、5～8		
現況地目	☒ 宅地（物件1、5～8） ☐ 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	☒ 物件9共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 物件9共有者らの物件1、8の共有者C持分及び物件5～7に対する占有権原はいずれも使用借権である		
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9		
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（共有者D） ☐ 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			
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

- 物件1、5～8は一体として物件4及び物件9の敷地となっている。それぞれの境界は不明である。
- 物件1、5～8と東側道路及び西側道路との境界が不明である。

(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
☒ B (債務者元代表者)	1 自分は債務者の元代表者である。なお、自分の前に代表者をしていた亡Aは私の父でDは私の母であり、Cは私の兄である。 2 物件4と物件9は一棟の建物として物件1、5～8上に建てられているが、いずれも親族ないし親族が経営している会社という関係なので地代のやり取りなどはない。 3 物件4は1階事務所部分をCが代表者をしている有限会社テキスタイルウイードが使用しており、その余は債務者が倉庫・事務所として占有している。有限会社テキスタイルウイードの占有権原等は「占有者及び占有権原（物件4関係）」記載のとおりである。ただし、債務者は破産手続きが終結しており支払先が無いため現在賃料は支払っていない。 4 物件4は1階のトイレは使用できない。また、そのトイレの前に雨水が吹き込む不具合がある。また、2階は雨漏りする箇所がある。 5 物件9は私の母が居宅として使用している。第三者は使用していない。 6 物件1、物件5～8は物件4と物件9の敷地となっているが、東側道路と西側道路との境界はよく分からない。特に西側はどこまでが物件5なのか全く分からない。 7 物件1、5～8の最先順位担保権設定日当時、所有者はいずれも私の祖父である亡Eの所有であった。物件4、9が建てられる前に同土地に建物はあったが、建物が誰の所有であるとか敷地の範囲とかは分からない。

(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
7年2月25日 (火) 15:55-16:15	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年2月25日 (火) 16:25-16:40	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 10:25-10:50	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (請求)
7年3月3日 (月) 11:15-11:45	見附市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月3日 (月) 12:00-12:15	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 12:20-12:35	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年3月4日 (火) 13:55-14:10	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (受領)

(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。

☐

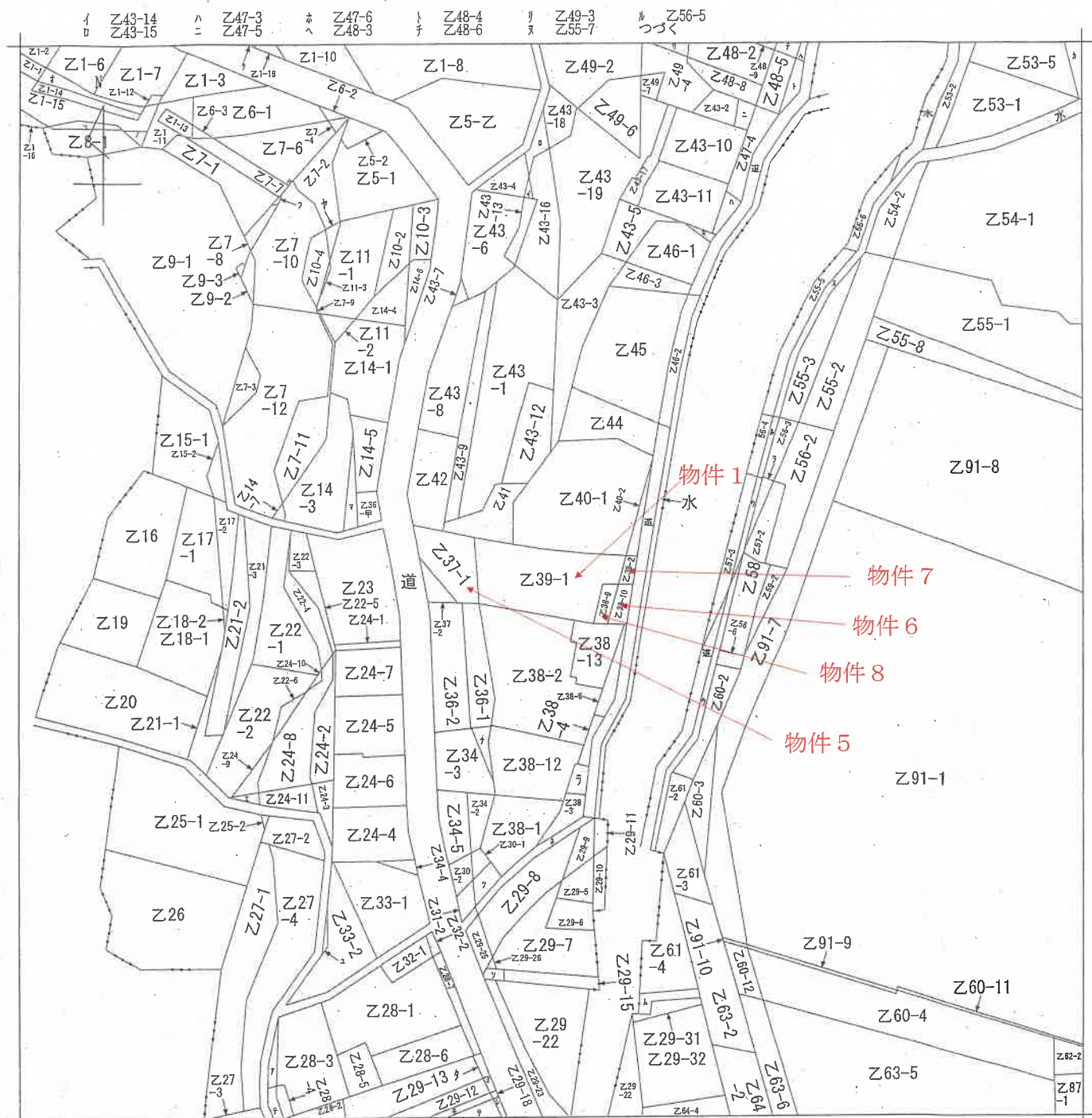
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 14:35-15:05	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月10日 (月) 13:35-14:20	物件1～9所在地	外観調査、債務者元代表者に占有関係等調査
7年3月10日 (月) 14:25-14:35	物件10～27所在地	外観調査
7年3月10日 (月) 15:05-15:25	新潟地方法務局長岡支局	閉鎖登記簿謄本請求
7年3月17日 (月) 15:15-15:25	新潟地方法務局長岡支局	占有者の履歴事項全部証明書請求
7年3月21日 (金) 15:20-15:30	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 11:40-11:50	物件1～9所在地	外観調査、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8日 (火) 8:30-8:35	長岡市資産税課	保有図面請求
7年4月15日 (火) 10:00-11:50	物件1～9所在地	立入調査、所有者D及び債務者元代表者に占有関係等調査、写真撮影
7年4月15日 (火) 13:00-14:50	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月16日 (水) 10:45-10:55	見附市農業委員会事務局 (見附市役所内)	担当者に面談、登記上地目農地の物件について書面照会
7年4月18日 (金) 13:00-13:45	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月30日 (水) 14:35-14:50	物件1～9所在地	立入調査、写真撮影
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



請求部	所在	長岡市栃尾山田町				地番	乙39番1		
出力縮	縮尺不明	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30年12月			備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和46年11月18日

176798

前 乙37 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番	237~2, -1
土地の所在	新潟市南蒲山田町 一 柳庵市山田町

求 積

(B) 237~2
$$9.50 \times 3.80 = 36.10$$
$$36.10 \times \frac{1}{2} = 18.05$$

(A) 237~1
$$19.00 - 18.05 = 0.95$$

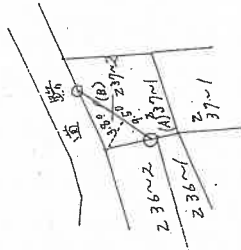
地 積

(A) 0.95

(B) 18

縮 尺 $\frac{1}{600}$

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四十六年 拾 月 貳 九 日		



昭和・平成46年11月18日登記

面
圖
物
建

家屋番号

建物の所在

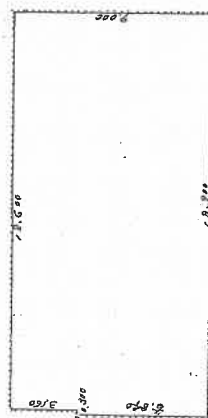
239番 10.1

長野市枋尾山田町

新元市 小田町 乙 39番地 / 乙 37番地 / 乙 38番地 9

建築物の存する部分

階

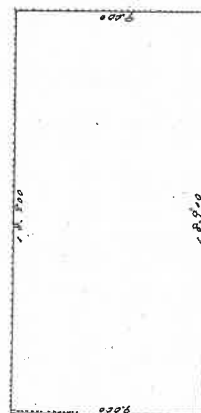


求積

$$\begin{array}{r} 12,600 \times 2,160 = 58,776 \\ 12,900 \times 2,840 = 10,376 \\ \hline \text{共 } 69,182 \text{ 元} \\ \hline 69,182 \text{ 元} \end{array}$$

床面積

2階



積求

$$18,900 \times 2.00 = 37,800$$

床面積

17010
m²

作者

蘇丹

人
體
母

縮尺

昭和20年10月27日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成55年11月21日登記

$$\frac{1}{500}$$

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：昭和55年11月21日

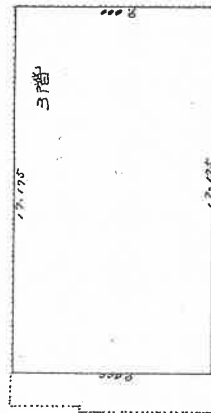
685029

各階平面図

建物図面

家屋番号	乙39番ノの
建物の所在	長岡市新尾山田町 新尾山田町乙39番地ノ乙37番地ノ乙38番地ノ

建物の存する部分



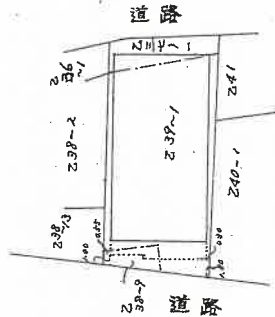
求積

$$17.175 \times 8.600 = 147.525$$

床面積

$$147.527 \text{ m}^2$$

建物の存する部分



作製者

昭和55年10月27日作製

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

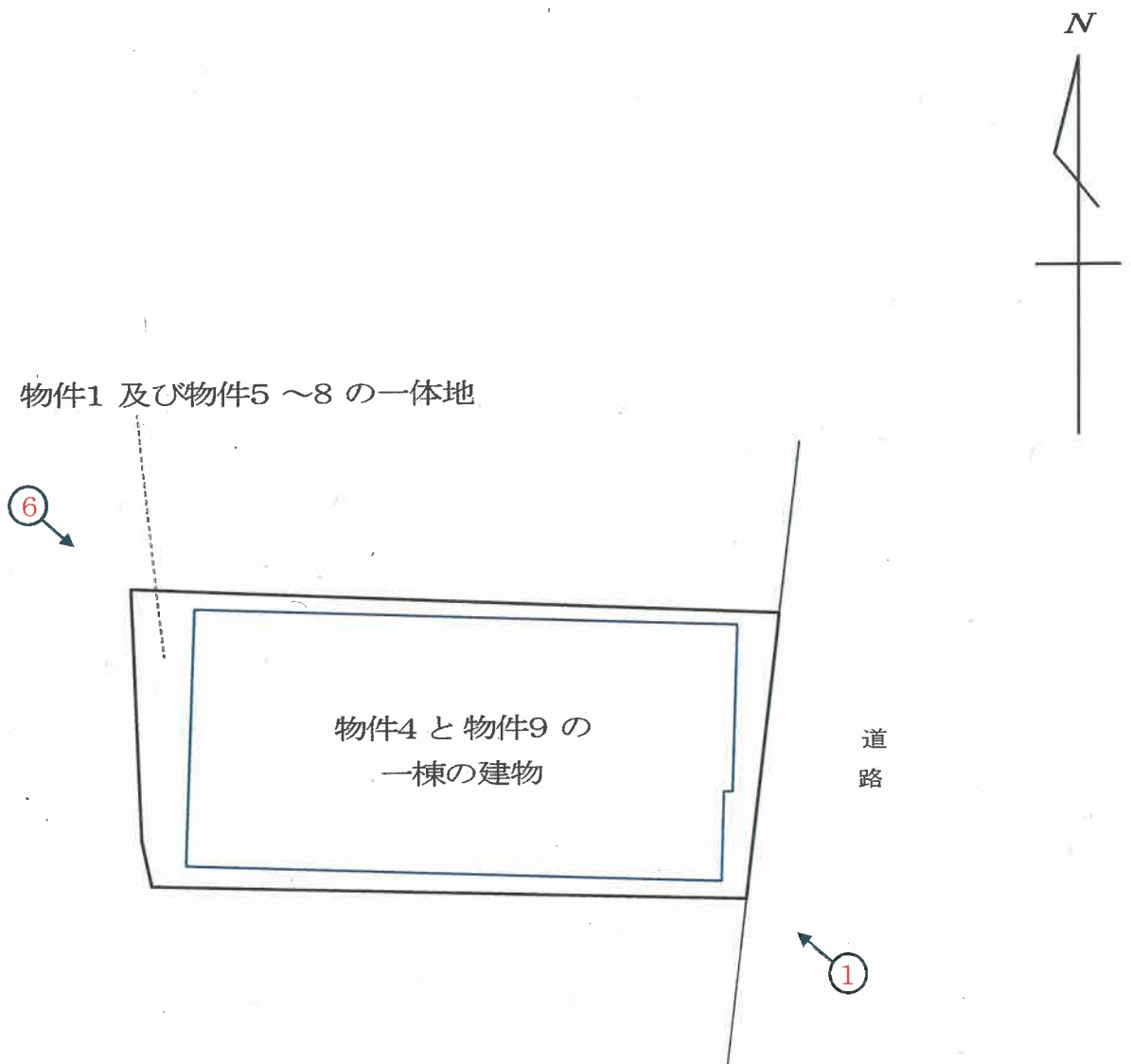
$$\frac{1}{500}$$

昭和55年11月21日登記

新潟県土地家屋調査士

土地建物位置関係図 (概略)

S ≒ 1 / 2 5 0



←○印は写真撮影位置, 方向

※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すために法務局備付けの建物図面を参考に
評価人が作成した概略図面である。

土地の正確な現況形状や建物の正確な位置などを表す図面ではない。

なお、物件1、物件5～8の土地の現況における筆界は不明である。

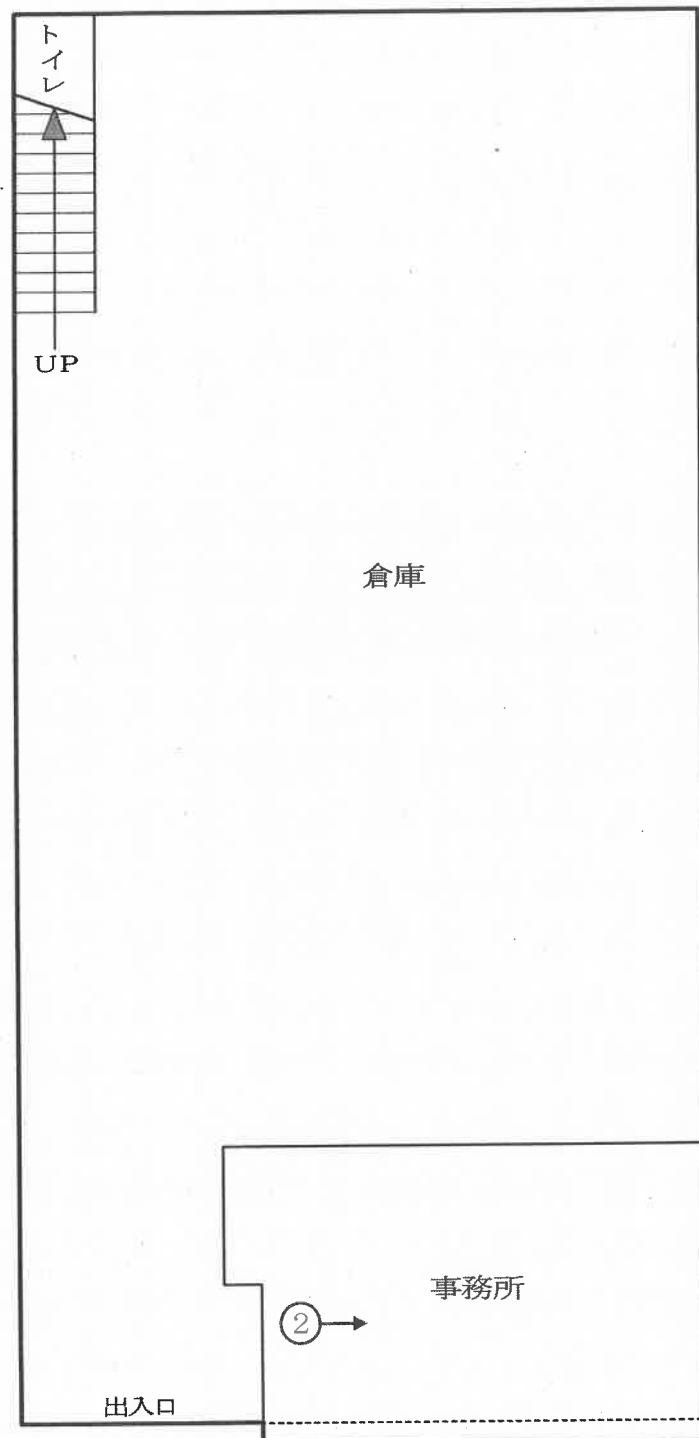
間取図

S = 1 / 100

物件4 倉庫・事務所



1 階



←○印は写真撮影位置，方向

間取図

S=1/100

物件4 倉庫・事務所



2 階



←○印は写真撮影位置，方向

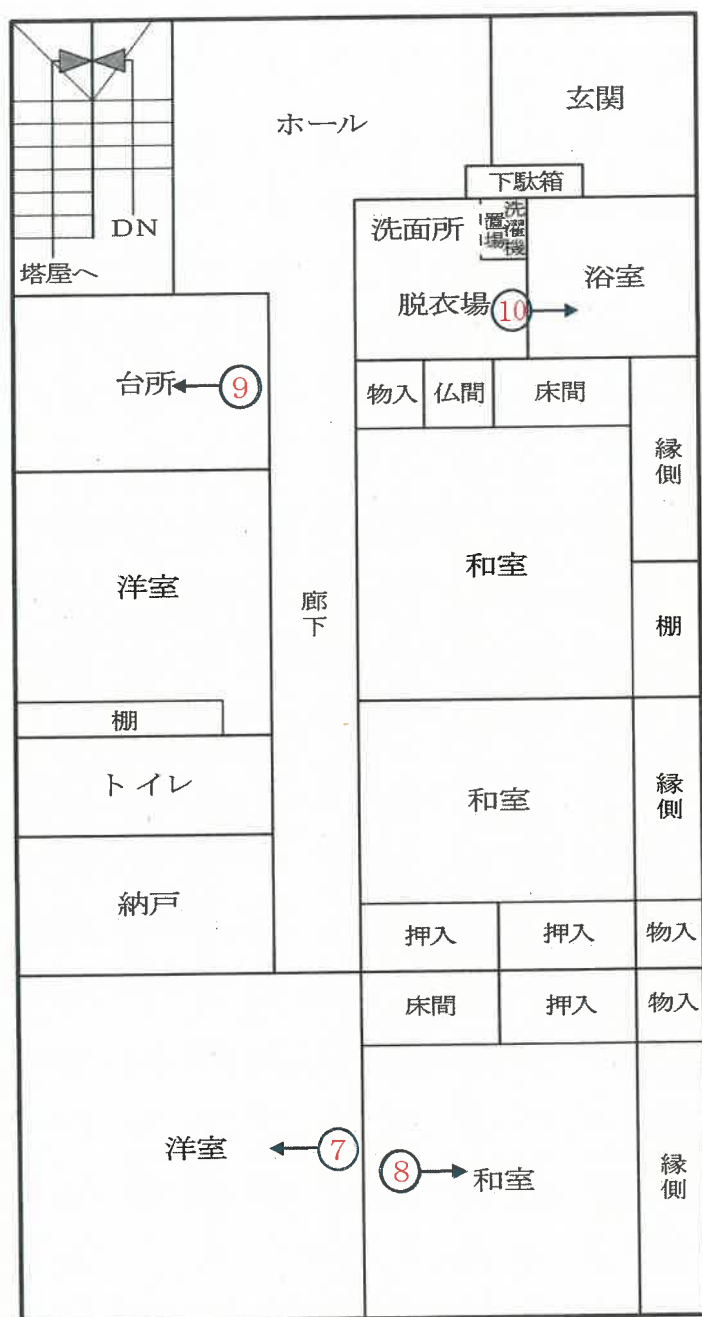
間取図

S=1/100

物件9 居宅



3 階



←○印は写真撮影位置，方向

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



令和7年（ケ）第1号
令和7年（ケ）第2号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年5月29日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件1、4～9）

評価人 不動産鑑定士

桒 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,190,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 880,000円
4 (建物)	金 90,000円
5 (土地)	金 10,000円
6 (土地)	金 60,000円
7 (土地)	金 50,000円
8 (土地)	金 60,000円
9 (建物)	金 40,000円

- ① 一括価格は、物件1、4～9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、5～8の土地の内訳価格は、物件4、9の建物のための場所的利益の価格を控除した価格であり、物件4、9の価格は当該場所的利益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競売不動産特有の各種制約(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	長岡市栃尾山田町 乙39番1 宅地 178.51㎡	
4	所在地 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 長岡市栃尾山田町 乙39番地1、乙37番地1、 乙38番地9 鉄骨造陸屋根3階建 1階 172.51㎡ 2階 173.46㎡ 3階 157.73㎡ (専有部分の建物の表示) 栃尾山田町 乙39番1の1 工場・事務所 鉄骨造2階建 1階部分 169.15㎡ 2階部分 170.10㎡	倉庫・事務所
5	所在地 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙37番1 宅地 0.95㎡	
6	所在地 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙38番10 宅地 13.00㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
7	所在地 地番 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙39番2 宅地 9.91m ²	
8	所在地 地番 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙38番9 宅地 13.22m ²	
9	所在地 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 長岡市栃尾山田町 乙39番地1、乙37番地1、乙38番地9 鉄骨造陸屋根3階建 1階 172.51m² 2階 173.46m² 3階 157.73m² (専有部分の建物の表示) 栃尾山田町 乙39番1の2 居宅 鉄骨造1階建 3階部分 154.57m²	
番号	特 記 事 項		
1	なし		
4	なし		
5	なし		
6	なし		
7	なし		
8	なし		
9	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、5～8)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約12.1kmに、バス停「栃尾市民会館前」からは北西方、道路距離約370mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、幹線市道沿いに一般住宅のほか事業所などが見られる混在地域である。当該地域内やその周辺に特筆すべき商業施設はないものの、長岡市栃尾支所などの公共施設に比較的近い。
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 非線引都市計画区域 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 特別工業地区 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1、5～8は隣接する一体地(以下「対象土地」という)である。東側と西側の二方に道路が通っており、対象土地は東側道路に等高に接面しているが、西側道路には建物2階分程度低く位置している。従って、対象土地が更地であった場合、東側道路にのみ接面する中間画地という判定になる。但し、現況では対象土地上の建物(物件4と物件9の一棟の建物)と、西側道路とが橋で結ばれているため、土地・建物と一体として二方路の効用を享受している。 なお、対象土地と隣地や道路との境界は不明確だが、対象土地の東側間口は約10m、東側からの奥行は約20mであり、その形状はほぼ長方形である。また、対象土地の地勢は平坦である。
接 面 道 路	対象土地は、東側が舗装道路(市道栃尾山田町栄町線)に接面する(建築基準法42条1項1号の道路に該当)。東側道路は場所により幅員が異なるが、対象土地の接面部分の幅員は概ね10m弱である。 対象土地の西側には幅員約7.7mの舗装道路(市道栃尾坂金町線)が通っている。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件4と物件9の一棟の建物の敷地として利用されている。隣地は南側が駐車場、北側が住宅の敷地である。

供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	上述のとおり、物件4と物件9の一棟の建物と西側道路(市道)の間には橋が架けられている。当該橋は市道の法面の上を通っているものと思料されることから、道路占用許可を得なければならない可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4、9)

区 分	物件4と物件9の一棟の建物
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付塗装、タイル貼り
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
特 記 事 項	- 物件4と物件9は区分所有建物であり、物件4が1階部分と2階部分、物件9が3階部分である。物件4と物件9の区分所有者(共有者)は異なる。 対象土地(物件1、5～8)と、物件4と物件9の所有者(共有者)は一部異なる。共有者が異なる部分の建物の敷地利用権は使用借権である。よって、物件4と物件9の区分所有建物の敷地利用権は一部が所有権、一部が使用借権である。 - 当該一棟の建物は老朽化している。外壁は所々に腐食が見られ、吹付塗装が剥離している。また、一部に穴が開いている。シャッターなどの金属部には錆が認められる。 - 物件4の共有者である法人(債務者・株式会社渡健)の元代表者によれば、当該一棟の建物にはアスベストは使用されていないと思われるとのことである。また、本件評価における外観目視調査では、飛散性のアスベストの存在を確認することはできなかった。但し、使用資材にアスベストが含有している可能性を否定はできない。 - 物件4と物件9の一棟の建物は、現在の用途地域の建ぺい率や容積率をオーバーしている可能性がある。

区 分	物件4
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和55年10月20日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了と判定
仕 様	構 造 鉄骨造2階建

仕 様	内 壁	現し、合板、ビニールクロス等
仕 様	天 上 床 設 備 そ の 他	現し、ジップトン、ビニールクロス、合板目透し等 コンクリート、フローリング、畳、クッションフロア等 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 特になし
床面積（現況）	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 倉庫・事務所 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件4は、一棟の建物の1階部分と2階部分であり、1階事務所部分を占有者（特記事項参照）が使用している。また、それ以外を物件4の共有者（債務者・株式会社渡健）が占有している。なお、当該債務者の破産手続きは終結しており、もう一者の共有者は相続財産法人である。	
特記事項	1階事務所部分は賃貸借に供されており、賃貸借契約の概要は以下のとおりである。なお、貸主の破産手続開始後から賃料の支払いは停止されている。 <u>賃貸借契約の概要</u> 占 有 権 原：賃借権 占有開始時期：平成15年7月頃 契 約 日：平成15年7月頃 契 約 期 間：平成15年7月頃から期間の定めなし 貸 主：物件4の共有者（債務者・株式会社渡健） 借 主：有限会社テキスタイルウイード（占有者） 契 約 の 範 囲：物件4の1階事務所部分 賃 料：月額金5,000円 賃料の支払時期：毎月末日までに当月分を支払う 敷金・保証金：なし	

	物件4の建物の内部は、時の経過や使用により劣化している。内装は硬化しており、クッションフロアは所々破損している。1階のトイレは使用不能である。2階の天井や壁面に雨漏りの跡が散見される。債務者の元代表者によれば降雨時には、1階まで雨水が侵入して来るとのことである。
--	--

区 分	物件9
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和55年10月20日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了と判定
仕 様	構 造 鉄骨造1階建 内 壁 ビニールクロス、京壁等 天 上 ビニールクロス、合板目透し等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 そ の 他 特になし
床 面 積 (現 況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 1階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 5K(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	物件9は一棟の建物の3階部分であり、所有者(共有者の一人)が居宅として利用している。
特 記 事 項	物件9の建物の内部は時の経過や使用により劣化している。外観目視調査では特筆すべき大きな損傷は認められなかった。但し、階下に雨漏りがあることから、物件9(3階部分)も雨漏りの被害がある可能性が高い。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、5～8(土地)

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	18,400	0.71	178.51	0.60	1,400,000
5	18,400	0.71	0.95	0.60	10,000
6	18,400	0.71	13.00	0.60	100,000
7	18,400	0.71	9.91	0.60	80,000
8	18,400	0.71	13.22	0.60	100,000
合計					1,690,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺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「長岡－29」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 18,400\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 18,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 △ 1

イ 個 別 格 差 : 道路接面状況、土砂災害警戒区域 △ 29%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の状態、建物取壊費用相当額、更地化の難易等を考慮した。 △ 40%

② 物件4、9(建物)

物件4と物件9の一棟の建物の新築後の経過年数、保守管理の状態等を勘案し、当該建物の経済的価値は乏しいと判断した。よって、物件4、物件9それぞれに備忘価格を付すものとし、いずれも総額10,000円とした。

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 ^ニ エ
4				備忘価格 10,000
9				備忘価格 10,000

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、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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,400,000	0.1	場所的利益	140,000
5	10,000	0.1	場所的利益	0
6	100,000	0.1	場所的利益	10,000
7	80,000	0.1	場所的利益	10,000
8	100,000	0.1	場所的利益	10,000
合計				170,000

イ 敷地利用権等割合

法定地上権は成立しないと判定した。但し、場所的利益(建物を容易に撤去できないため、建物所有者が敷地を事実上利用できることによる利益)を考慮することが妥当であると判断した。そして、物件4と物件9の一棟の建物の位置、規模、構造等を勘案し、場所的利益(敷地利用権等割合)を10%と査定した。

なお、物件5については、査定された価格が少額となったことから敷地利用権等価格を0円とした。

また、物件4と物件9の床面積の割合に基づき上記で査定した敷地利用権等価格を配分するものとし、以下のとおり各物件に加算する敷地利用権等価格を査定した。

物件 番号	敷地利用権等価格 (合計)	床面積割合	各物件に加算する 敷地利用権等価格
4	170,000	339.25㎡ / 493.82㎡	120,000
9	170,000	154.57㎡ / 493.82㎡	50,000

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	敷地利用権等価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) 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	1,400,000	－ 140,000	1.00	1.00	0.70	880,000
4	10,000	＋ 120,000	0.95	1.00	0.70	90,000
5	10,000	－ 0	1.00	1.00	0.70	10,000
6	100,000	－ 10,000	1.00	1.00	0.70	60,000
7	80,000	－ 10,000	1.00	1.00	0.70	50,000
8	100,000	－ 10,000	1.00	1.00	0.70	60,000
9	10,000	＋ 50,000	1.00	1.00	0.70	40,000
一 括 価 格 (合 計)						1,190,000

ウ 占有減価修正 : 物件4の1階事務所部分に係る賃貸借契約は、短期賃貸借として保護されると判断した。そこで、契約期間、契約の範囲、利用状況等を考慮し、物件4については△5%の占有減価を行うものとした。

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「長岡－29」

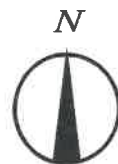
所 在 : 長岡市金町一丁目丙190番4
「金町1－3－12」
価 格 : 18,400円/㎡
位 置 : JR信越本線「見附」駅まで道路距離約13kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 240㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路 : 西側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第二種住居地域
(建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い栃尾地区中心部の既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 間取図

以 上

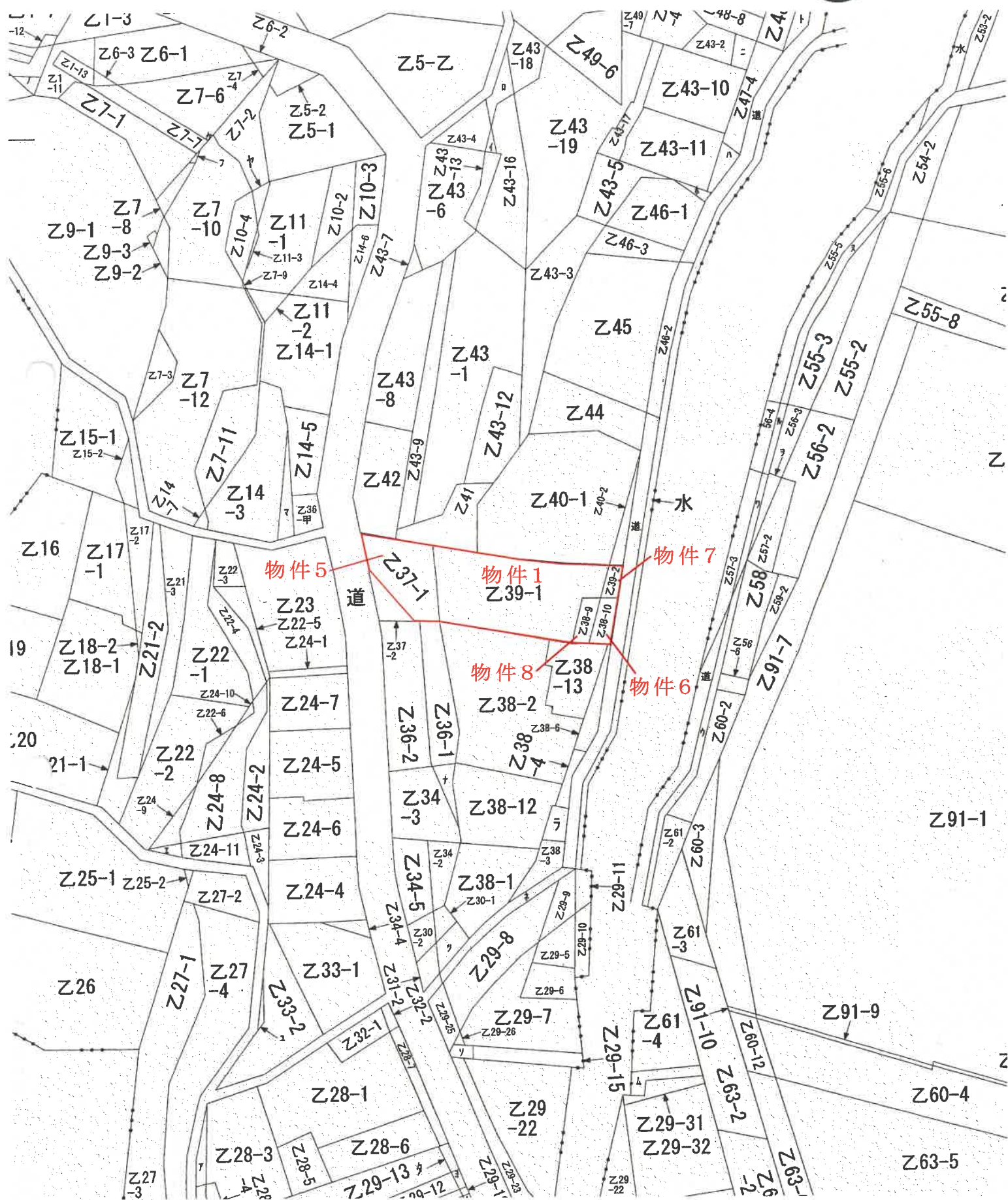
位置図


$$S=1/10000$$


国土地理院地図

天下

公図写



縮尺不明

登記年月日：昭和55年11月21日

685028

各階平面図

建物図面

家屋番号

長岡市新尾山田町

建物の所在

新尾山田町 23番地1号、23番地2号、23番地3号

建物の存する部分

1 階



求積

$$\begin{aligned} 12,500 \times 8,400 &= 1,050,000 \text{ cm}^2 \\ 12,500 \times 8,400 &= 1,050,000 \text{ cm}^2 \\ \text{計} &1,050,000 \text{ cm}^2 \end{aligned}$$

床面積

2 階



求積

$$\begin{aligned} 12,500 \times 8,400 &= 1,050,000 \text{ cm}^2 \\ \text{計} &1,050,000 \text{ cm}^2 \end{aligned}$$

床面積

作製者

昭和55年11月21日(作製)

縮尺

1/250

申請人

申請人

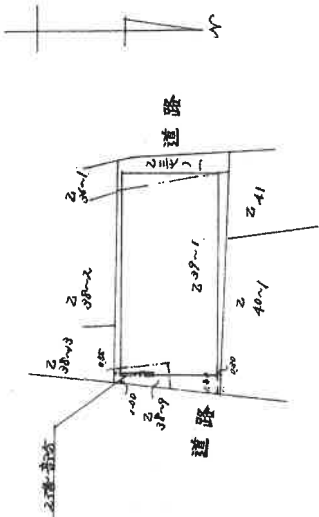
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年11月21日登記

建物図面写 (物件4)

建物の存する部分、2階



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年11月21日

685029

各階平面図

建物図面

乙39番ノウチ

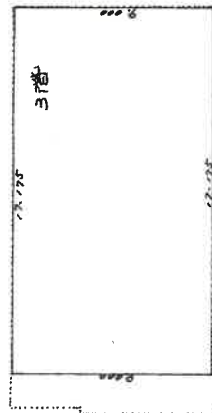
家屋番号

長岡市新尾山田町

建物の所在

乙39番地ノウチ 乙39番地ノウチ 乙39番地ノウチ 乙39番地ノウチ

建物の存する部分 3階



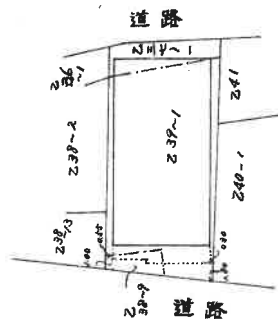
求積

$$12.125 \times 9.000 = 109.125$$

床面積

$$109.125 \text{ m}^2$$

建物の存する部分 3階



作製者

10月27日作製

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

新潟県土地家屋調査士会

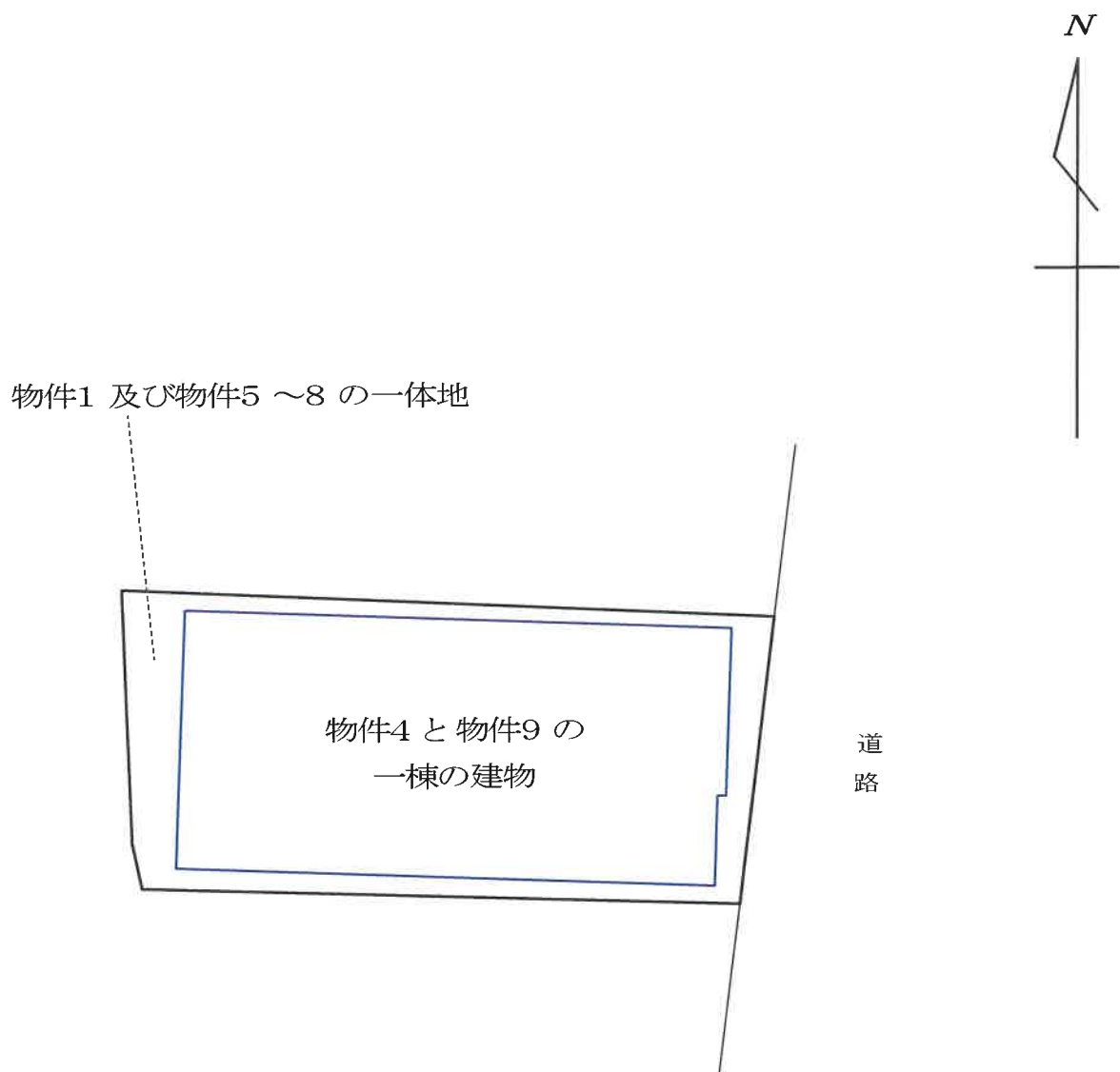
昭和55年11月1日登記

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 2 5 0



※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すために法務局備付けの建物図面を参考に
評価人が作成した概略図面である。

土地の正確な現況形状や建物の正確な位置などを表す図面ではない。

なお、物件1、物件5 ～8 の土地の現況における筆界は不明である。

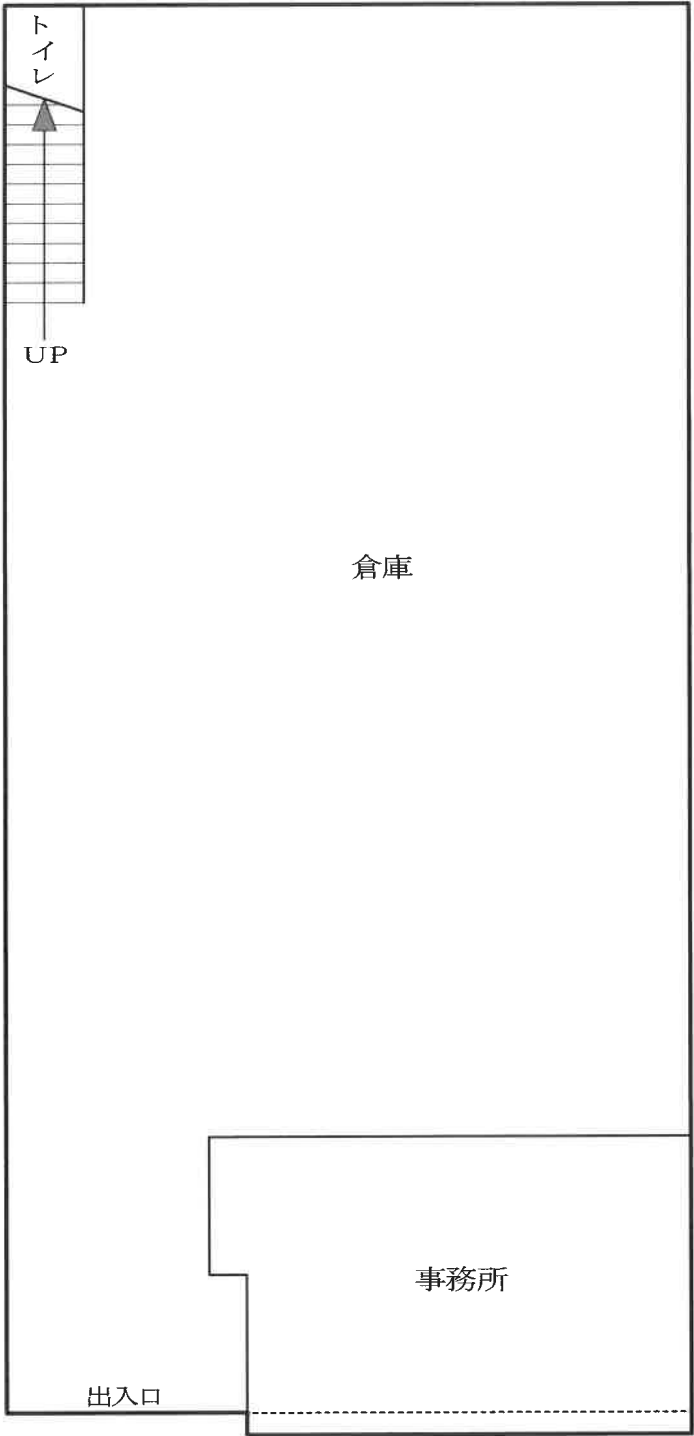
間取図

S =1 /1 0 0

物件4 倉庫・事務所



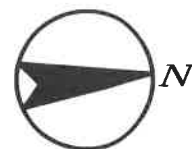
1 階



間取図

S=1/100

物件4 倉庫・事務所



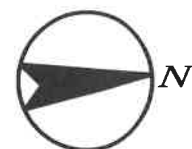
2 階



間取図

S=1/100

物件9 居宅



3 階

