

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 1日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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24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12月15日 午前 9時00分から 令和 7年12月17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11月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	35,025	7,795
1	5,750,000				
2	310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市大島新町一丁目 |
| | 地 番 | 2047 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市大島新町一丁目 2047 番地 |
| | 家屋 番号 | 2047 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 99.66 平方メートル
2 階 56.85 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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

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】

本件共有者らが占有している。

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 長岡市大島新町一丁目
地 番 2047番
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル
- 2 所 在 長岡市大島新町一丁目2047番地
家屋 番号 2047番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建
床 面 積 1階 99.66平方メートル
2階 56.85平方メートル



令和7年(ケ)第32号
令和7年8月6日受理
令和7年8月**28**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 | 長岡市大島新町一丁目 |
| | 地 番 | 2047番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市大島新町一丁目2047番地 |
| | 家屋 番号 | 2047番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.66平方メートル
2階 56.85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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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		
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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	1 冷蔵庫、エアコン、金庫、食器棚等の外、車庫部分に家具等が残置されている。 2 食堂の天井に雨漏りすると思われる箇所がある。	
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月7日 (木) 13:55-14:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月15日 (金) 9:25-9:40	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年8月15日 (金) 10:05-10:40	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年8月15日 (金) 12:00-12:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月26日 (火) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
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7年8月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

(3 枚目)

イ 2068-3 ハ 2022-5 ニ 甲1488-1
ロ 2064-5 ヒ 甲1483-1



請求部	所在	長岡市大島新町一丁目				地番	2047番			
出力縮	1/600	精度分		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		

登記年月日：令和7年4月11日

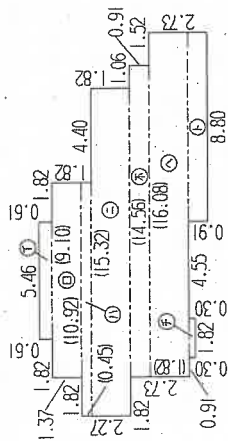
新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

各階平面図 建物図面

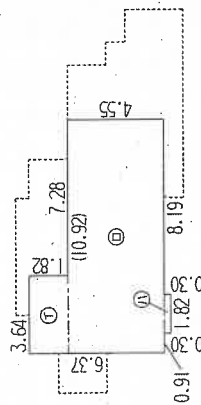
家屋番号	2047番
建物の所在	長岡市大島新町一丁目2047番地

1階



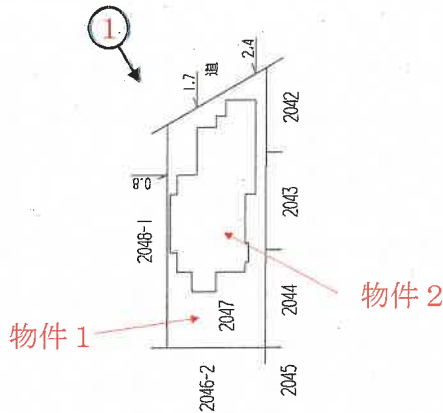
求積表
① 5.46 × 0.61 = 3.3306
② 9.10 × 1.37 = 12.4670
③ 10.92 × 0.45 = 4.9140
④ 15.32 × 1.82 = 27.8824
⑤ 14.56 × 0.91 = 13.2496
⑥ 16.08 × 1.82 = 29.2656
⑦ 8.80 × 0.91 = 8.0080
⑧ 1.82 × 0.30 = 0.5460
合計 99.6632
床面積 99.66 m ²

2階



求積表
① 3.64 × 1.82 = 6.6248
② 10.92 × 4.55 = 49.6860
③ 1.82 × 0.30 = 0.5460
合計 56.8568
床面積 56.85 m ²

印は写真撮影位置、方向



縮尺 500

申請人

作成者

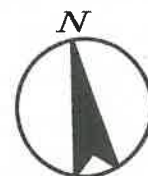
縮尺 250

令和 7 年 4 月 3 日作成

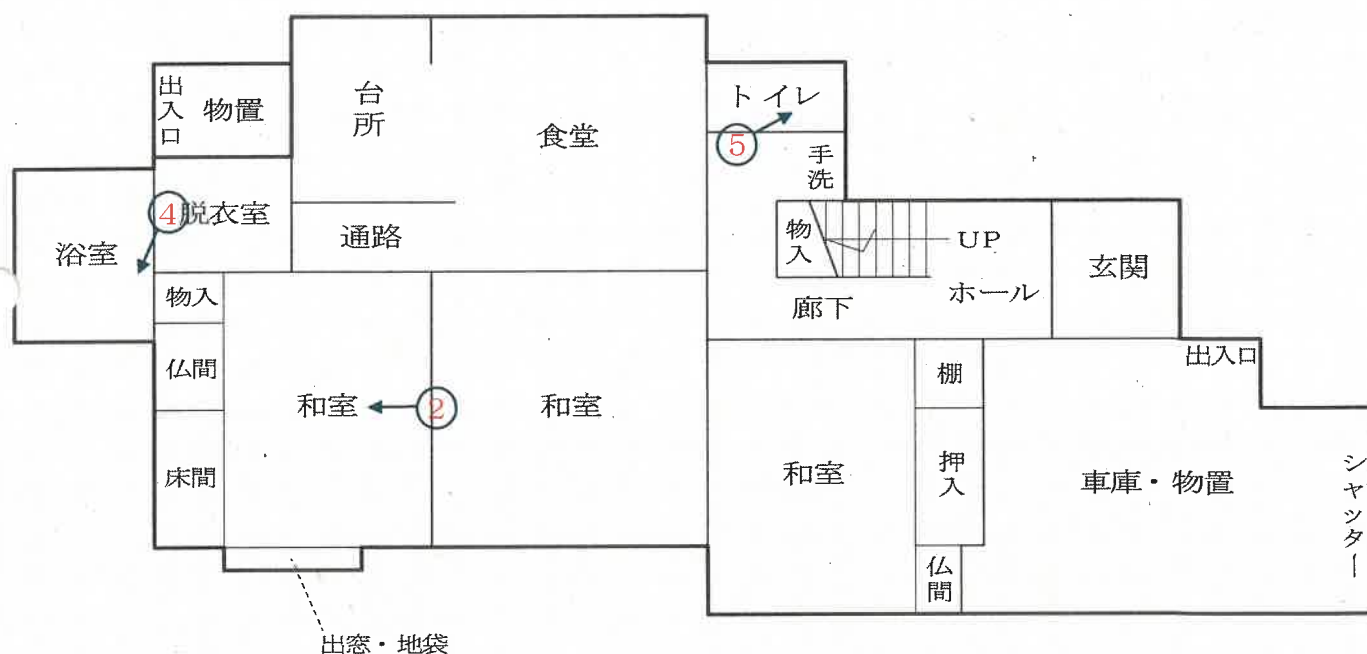
間取図

S=1/100

物件2 居宅

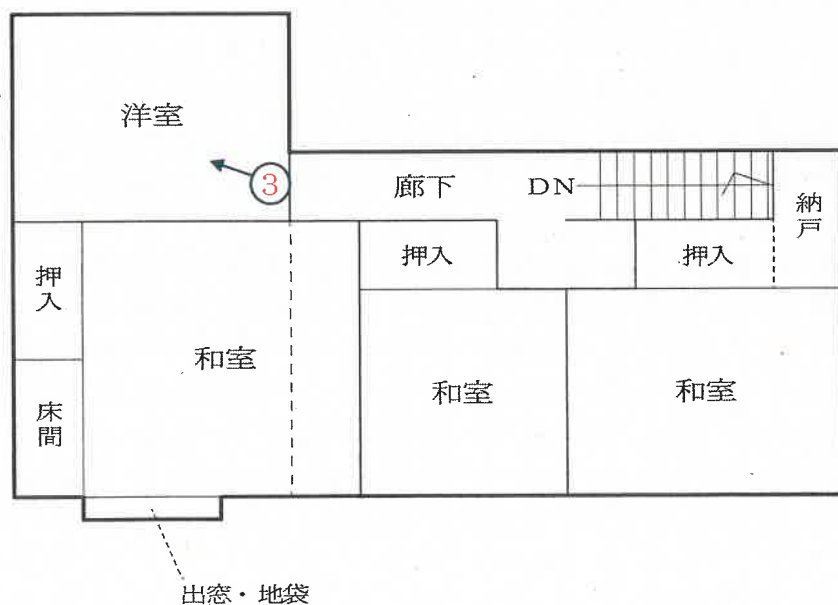


1 階



2 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



令和7年（ケ）第32号
令和7年8月26日 現地調査
令和7年9月2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
檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,060,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 5,750,000円
2 (建物)	金 310,000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の建物のための場所的利益を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	長岡市大島新町一丁目 2047番 宅地 208.00㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市大島新町一丁目 2047番地 2047番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建 1階 99.66㎡ 2階 56.85㎡	
番号	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	JR信越本線「長岡」駅のほぼ西方、道路距離約2.6kmに、バス停「長生橋西詰」からは北東方、道路距離約450mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、一級河川信濃川左岸の既成住宅地域であり、戸建住宅を中心としてアパートなどが建っている。居住の快適性は概ね普通だが、古正寺・千秋が原地区の路線商業地域に比較的近く利便性が良い。
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 市街化区域 用 途 地 域 第一種中高層住居専用地域 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(以下「対象土地」という)は、北東側が道路に等高に接面する間口約10.5m、奥行約21～約26mの台形の平坦な中間画地である。
接 面 道 路	対象土地は北東側が幅員約8mの舗装道路(市道西幹線19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	対象土地は物件2の建物(居宅)の敷地として利用されており、居宅は対象土地の中央よりやや東寄りに建っている。 南側、北側、西側の隣地はいずれも戸建住宅の敷地である。道路を介して東側にはアパートが建っている。
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	特になし

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) 昭和40年月日不詳新築 昭和49年月日不詳増築 経過年数 新築後概ね60年程度経過 増築後概ね51年程度経過 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了と判定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 京壁、ビニールクロス、プリント合板等 天 上 合板目透し、竿縁天井、ビニールクロス等 床 畳、フローリング、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)	現地概測により第3項・目的物件記載のとおりと判断した。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 7DK(別添建物間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者(共有者)が居宅として占有している(但し空家状態)。
特 記 事 項	物件2の建物は、北側隣地との境界に近接して建っている。なお、民法第234条では「建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない」とされている。 物件2の建物は非常に老朽化している。塗膜が劣化しており外壁には錆が散見される。軒裏が剥がれている箇所がある。内装は時の経過により劣化しているほか、使用により損耗している。内壁の剥離、破損などが見られる。建付の悪くなっている引戸がある。2階の天井にはシミがあり、食堂の天井の一部がない(雨漏りしているものと思料される)。

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	54,700	0.95	208.00	0.80	8,650,000

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「長岡ー15」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 64,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/116 & \div & 54,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位 + 1

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 16

イ 個別格差：形状 △ 5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 20%

② 物件2(建物)

当該建物の新築後及び増築後の経過年数、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、備忘価格として総額10,000円と判定した。

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				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

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) $ア \times イ \div ウ$
1	8,650,000	0.05	場所的利益	430,000

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(建物が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)を考慮するものとし、その割合(敷地利用権等)を5%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 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	8,650,000	－ 430,000	1.00	1.00	0.70	5,750,000
2	10,000	＋ 430,000	1.00	1.00	0.70	310,000
一 括 価 格 (合 計)						6,060,000

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「長岡－15」

所	在	:	長岡市大島新町三丁目 甲1272番3		
価	格	:	64,100円/㎡		
位	置	:	JR信越本線「長岡」駅まで道路距離約3.1kmに位置する。		
価	格	時	点	:	令和7年1月1日
地	積	:	165㎡		
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道			
接面街路	:	東側11.4m市道			
用途指定等	:	市街化区域、第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%)			
地域の概要	:	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域			

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

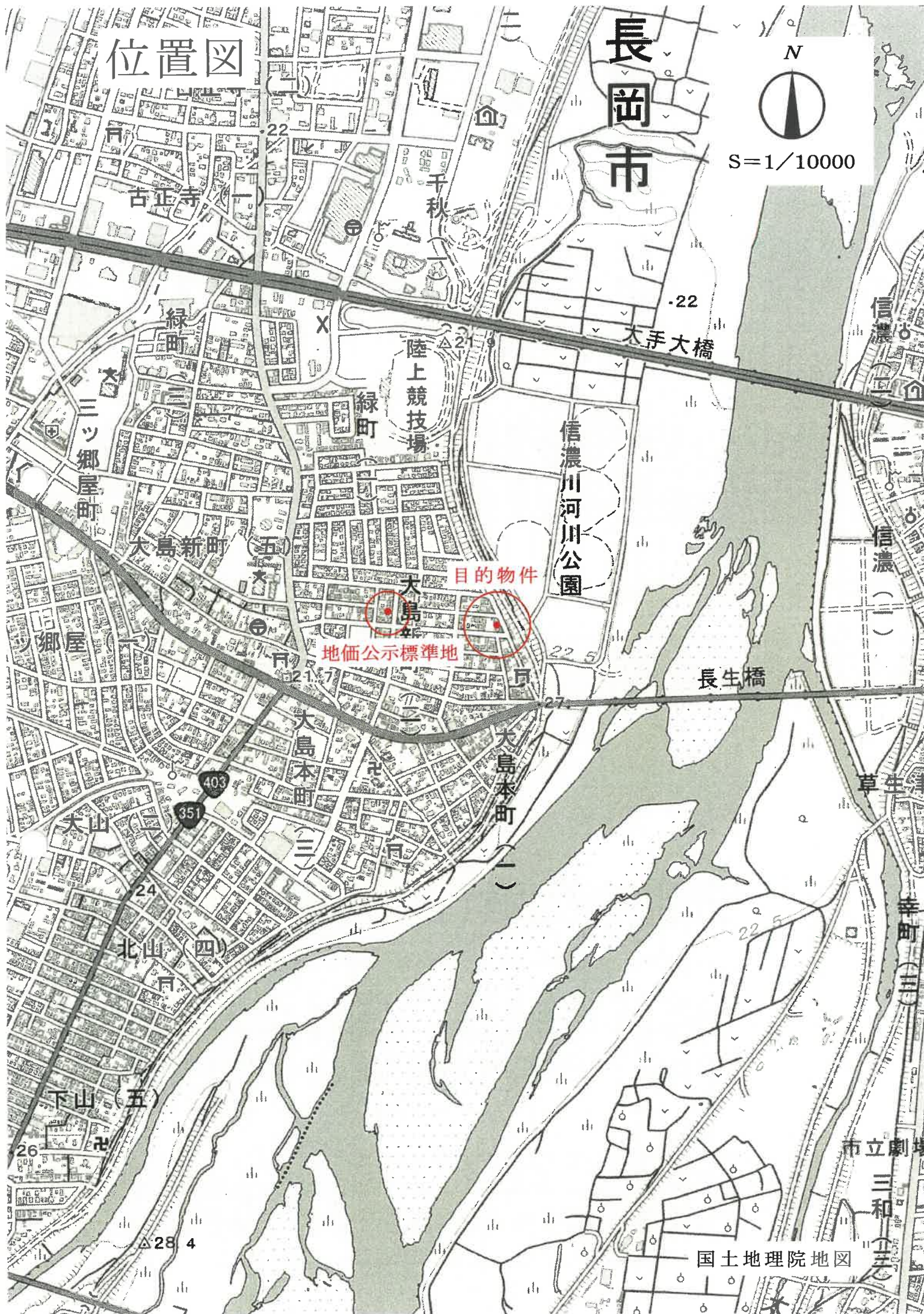
以 上

位置図

長岡市



S=1/10000



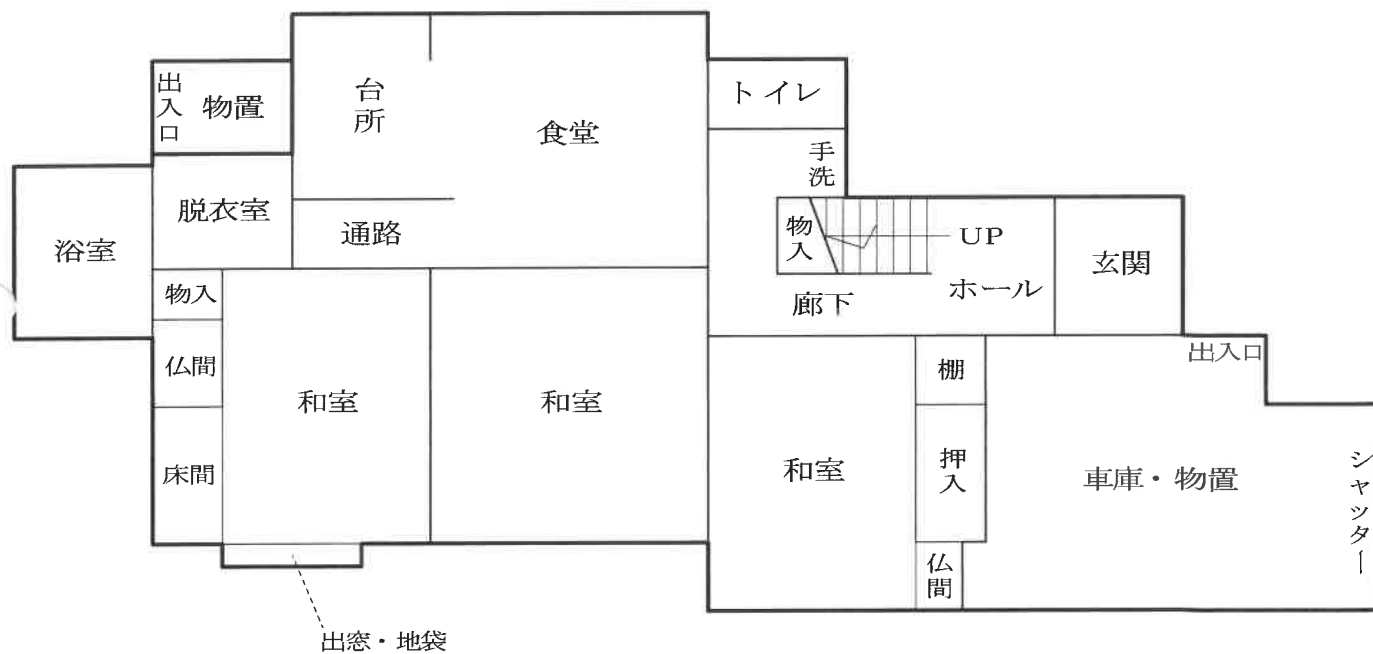
問取図

S = 1 / 1 0 0

物件2 居宅



1 階



2 階

