

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 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	13, 160, 000 10, 528, 000	一括	2, 632, 000	89, 969	14, 373
1	2, 210, 000				
2	10, 950, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市上前島三丁目 |
| | 地 番 | 1902番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市上前島三丁目1902番地 |
| | 家屋 番号 | 1902番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.44平方メートル
2階 57.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月10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, 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

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 | 長岡市上前島三丁目 |
| | 地 番 | 1902番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市上前島三丁目1902番地 |
| | 家屋 番号 | 1902番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.44平方メートル
2階 57.13平方メートル |



令和7年(ケ)第31号
令和7年7月11日受理
令和7年8月14日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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 | 長岡市上前島三丁目 |
| | 地 番 | 1902番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市上前島三丁目1902番地 |
| | 家屋 番号 | 1902番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.44平方メートル
2階 57.13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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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

- 1 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。
- 2 物件1の土地は北東側で幅員約13メートル(車道約7メートル、歩道各3メートル)の市道宮内68号線に、北西側で幅員約4メートルの市道宮内650号線に各々接面する。市道宮内650号線は車止めがあって、車による乗り入れができない。
- 3 物件1の土地は北東側の間口が約11.2メートル、奥行きが約18.2メートルの土地で、土地の形状はほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約4.5メートル×約5.4メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 物件2の建物の南側部分にウッドデッキ(約2.7メートル×約1.8メートル)が造作されている。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 長岡市上前島三丁目1894番の所有者：A
 - ② 長岡市上前島三丁目1895番の所有者：B、C
 - ③ 長岡市上前島三丁目1901番の所有者：D、E
 - ④ 長岡市上前島三丁目2039番、同所2040番、同所2030番(いずれも公衆用道路)の所有者：長岡市

(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
☒ F (債務者兼所有者)	1 物件2の建物には私が1人で居住しています。 2 物件2の建物の2階部分は殆ど使用していません。 3 物件2の建物は平成28年4月に新築した建物です。建物は特に目立った不具合はありません。 4 物件1の土地は区画整理がなされ、分譲された宅地です。土地の境界については境界杭も入っています。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。 5 物件1の土地の北西側はＪＲ信越線が通過します。電車の振動や騒音は殆ど気になりません。

(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7月18日 (金) 12:50-12:55	新潟地方法務局長岡支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年7月18日 (金) 13:30-13:35	長岡市役所財務部資産税課	評価証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和7年7月28日評価証明書等取得)
7年7月18日 (金) 17:55-18:00	目的物件所在地	外観調査
7年8月7日 (木) 9:40-10:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者 F と面談
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 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

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写

(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)



(座標値種別：測量成果)

+28829.061

所 在：長岡市上前島三丁目

A 上前島3丁目

上前島
3丁目

地番区域見出

• *A*



+28704.061

(座標値種別：測量成果)

新潟地方法務局長岡支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)



A 上前島3丁目

請求部	所在	長岡市上前島三丁目					地番	2040番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第1.4条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成28年10月				備付年月日(原図)	平成29年7月31日			補記事項	

(7 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

作成者	縮尺	申請人	縮尺	各階平面図	家屋番号	建物図面
(平成 29 年 4 月 10 日 作成)	縮尺 1/500		縮尺 1/500		1902番	建物図面
					建物の所在	長岡市上前島三丁目1902番地

物件(1)

物件(2)

2040 (道路)

1902 2.50

1901 2.50

1894 2.50

1895

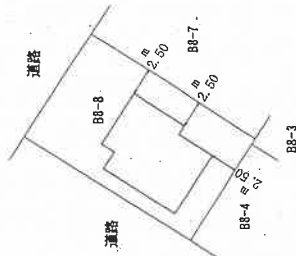
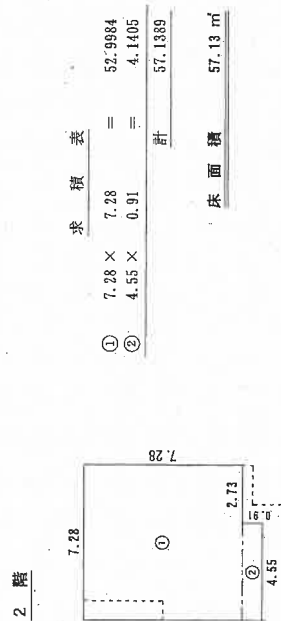
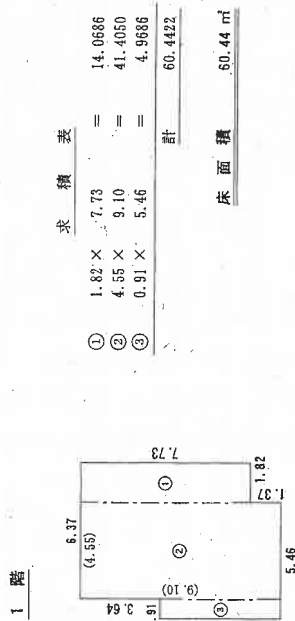
2039 (道路)

北

登記年月日：平成28年4月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

家屋番号	308番の4	建物各階図	図面図
建物の所在		長岡市上前島町字浦田 308番地、307番地 (仮換地) 長岡市上前島町字浦田 街区番号B8 符号8)	



作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

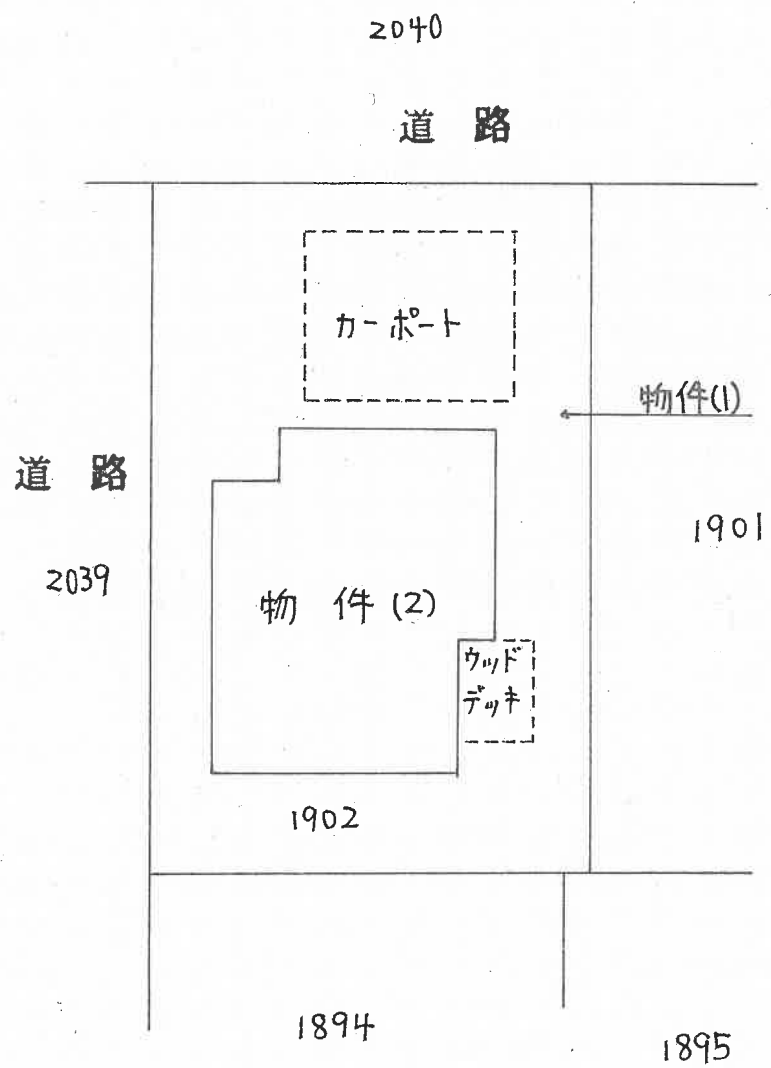
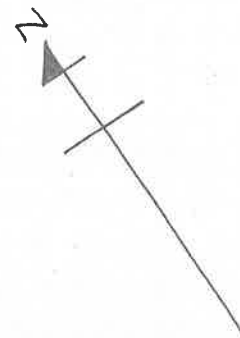
新潟県土地家屋調査士会

(1) 平成29年11月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
平成29年7月31日登記

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)

(10 枚目)

土地建物位置関係図(概略)

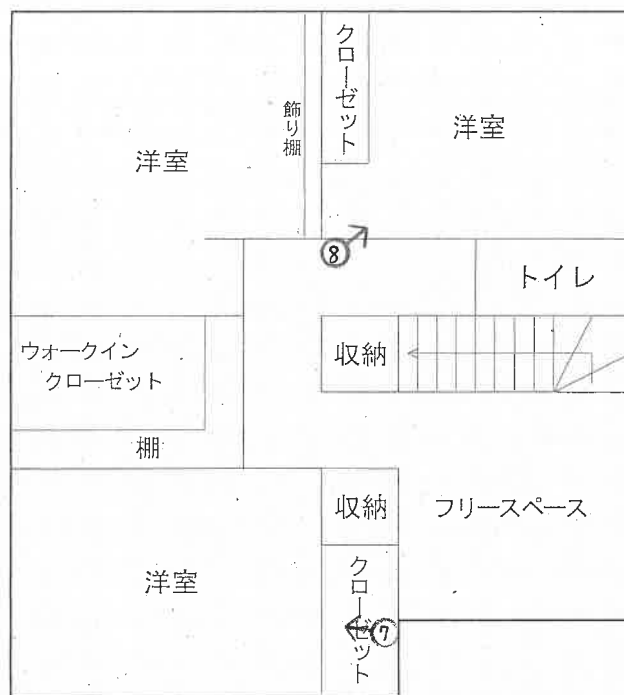


⇒ 印は写真撮影位置、方向

(// 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

執行官作成



物件2 建物間取図

縮尺：約1／91

作成者：評価人

○印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 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

富 所 健 司

第1 評価額

一括価格	
金13,160,000円	
物件番号	内訳価格
1	金2,210,000円
2	金10,950,000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売却の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の土地価格は物件2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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	長岡市上前島3丁目 1902番 宅 地 201.20㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市上前島3丁目1902番地 1902番 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階60.44㎡、2階57.13㎡	
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	JR信越本線「前川」駅 北東方 約0.2km (道路距離) 別添位置図参照	
付 近 の 状 況	評価物件の所在する地域は、前川駅周辺の比較的新しい住宅地域で、北西側を信越本線が走っている。 木造二階建ての住宅のほか、アパートも多く見られる地域で、前川小学校や前川こども園は近くにあるが、そのほかの主な生活上の便益施設は長岡市街地方面に依存する。 駅から近く鉄道の利便性が良好な地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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% 建築基準法22条地区
画 地 条 件	物件1の土地は北東側が幅員約13m両側歩道付きの舗装市道に接面するほか、北西側が幅員約4mの舗装市道に接面する間口約11.2m・奥行約18.2mの長方形地。 但し、北西側の市道は車止めのため車の通行はできない。	
接 面 道 路	北東側 ——— 市道 宮内68号線 北西側 ——— 市道 宮内650号線 建築基準法上の道路	
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建物の敷地として利用されている。 建物の北東側に隣接してカーポートがある。 信越本線の踏切に近く、騒音などの影響が考えられる。	
供給、処理施設	上水道 あり ガ ス あり 下水道 あり	
特 記 事 項		

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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成28年4月建築 9年 20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造 合金メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング・畳
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 間取り 居宅 4LDK
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	建物所有者が一人で居住している。 二階には生活用品などが無く、二階はほとんど利用されていない様子。
特 記 事 項	築後9年程度を経過している。 比較的築浅の建物で、屋内の所々には汚れや変色、傷みなどが見られ、浴室には黒カビが目立つが極端に大きな損傷などは認められない。 二階部分は壁や天井に一部汚れの見られる箇所もあるが、あまり使われていない様で傷みも少ない。 外壁は全体的に雨水による水垢などの汚れが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,300	1.02	201.20	0.95	6,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長岡(県)－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,500\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 32,300\text{円/㎡}$

◇ 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：接近条件・街路条件・環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：角地

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検討した

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	117.57	0.59	12,490,000

ウ 現価率

経過年数9年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率15%、残価率は3%を採用し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{3\%} + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数20年}}{\text{経過年数9年} + \text{経済的残存耐用年数20年}} \right\} \times \overset{\text{観察減価率}}{(1 - 15\%)}$$

$$\approx 59\%$$

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、さらに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土地利用権価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,300,000	50%	法定地上権	3,150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 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	6,300,000	-3,150,000	1.0	1.0	0.7	2,210,000
2	12,490,000	+3,150,000	1.0	1.0	0.7	10,950,000
一括価格(合計)						13,160,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：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

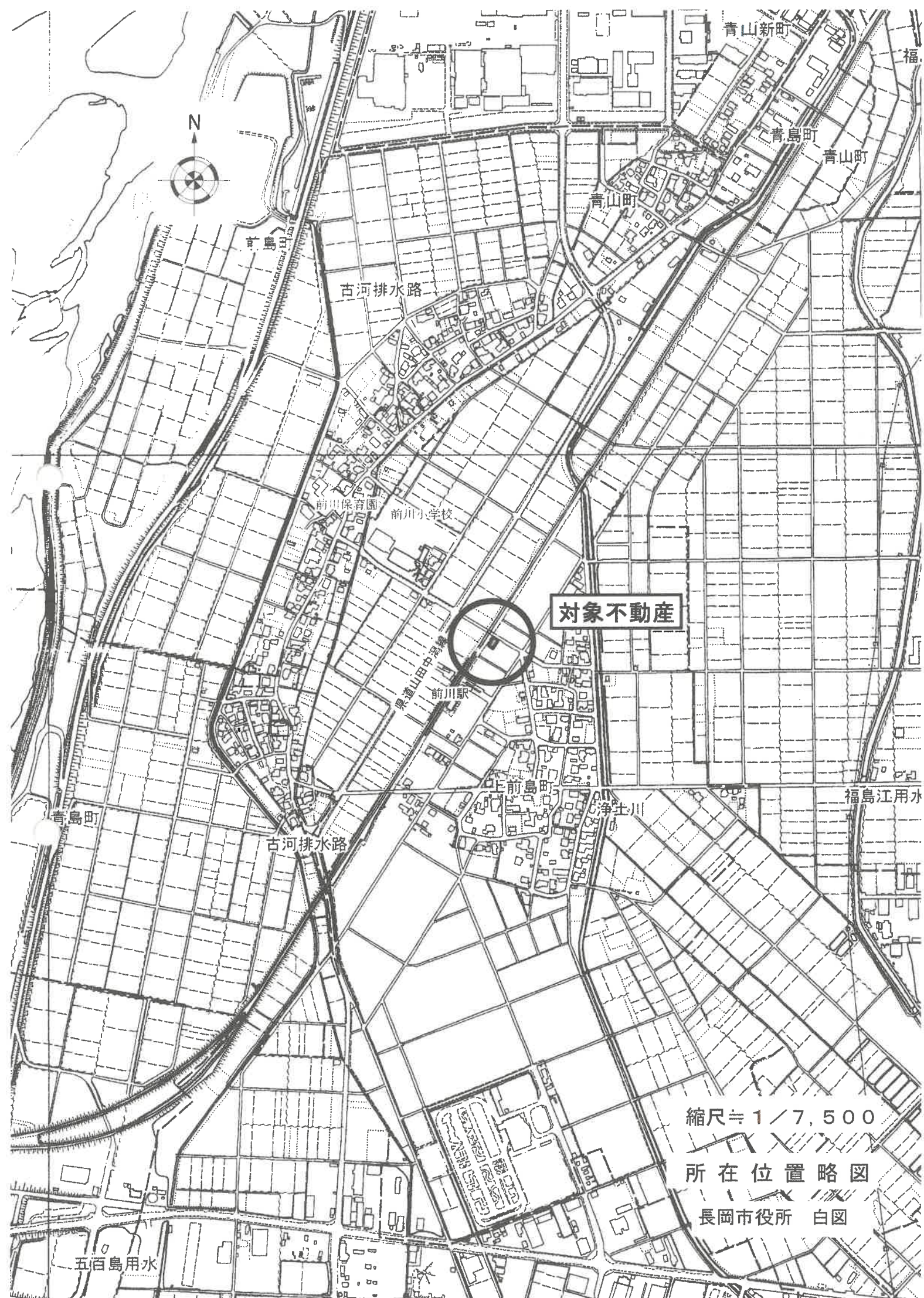
1 地価調査（長岡（県）－11）

所 在：長岡市豊詰町204番22
価 格：35,500円／㎡
位 置：宮内駅から1.8kmに位置する
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積、形 状：247㎡、長方形（間口：奥行＝1：1.5）
供給処理施設：上水道、都市ガス、公共下水道がある
接 面 道 路：東側が幅員10mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、指定容積率100%
地 域 の 概 要：中規模住宅と共同住宅が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置略図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 建物間取図

－ 以 上 －



対象不動産

縮尺 $\approx 1/7,500$

所在位置略図

長岡市役所 白図

信
越
本
線

踏
切

歩道

市道宮内68号線



歩道

車止め

市道宮内650号線

カーポート

給湯器

物件2(建物)

物件1(土地)

1901

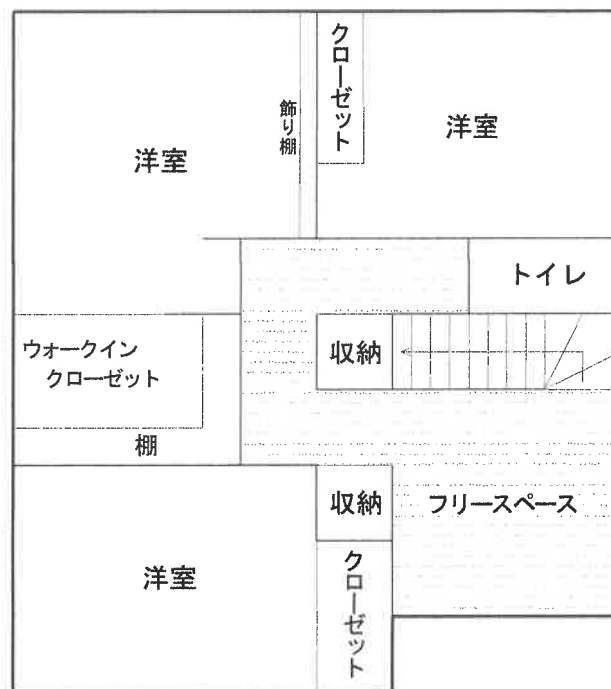
1894

1895

土地建物位置関係図

縮尺：約1／200

作成者：評価人



物件2 建物間取図

縮尺：約1／91

作成者：評価人