

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 8 年 2 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 00 分まで                                                                |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 18 日 午後 4 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 12 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*513\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 7,910,000<br>6,328,000 | 一括       | 1,582,000  | 57,809   | 9,128    |
| 1    | 1,230,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,680,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長岡市陽光台四丁目                        |
|   | 地 番   | 7番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 216.54平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長岡市陽光台四丁目7番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 7番6                              |
|   | 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 39.74平方メートル<br>2階 32.29平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 22 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

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   | 長岡市陽光台四丁目                                    |
|   | 地 番   | 7 番 6                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 1 6 . 5 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 長岡市陽光台四丁目 7 番地 6                             |
|   | 家屋 番号 | 7 番 6                                        |
|   | 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 3 9 . 7 4 平方メートル<br>2 階 3 2 . 2 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第38号  
令和7年9月4日受理  
令和7年10月9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   | 長岡市陽光台四丁目                        |
|   | 地 番   | 7 番 6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 216.54平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長岡市陽光台四丁目7番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 7 番 6                            |
|   | 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 39.74平方メートル<br>2階 32.29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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 隣地所有者等   1379番78   雑種地   282㎡   所有者   長岡市                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を管理業務の一環として破産者を居住させて管理して占有している                                                                                                                                      |  |  |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 室内で犬を1匹飼育している。                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

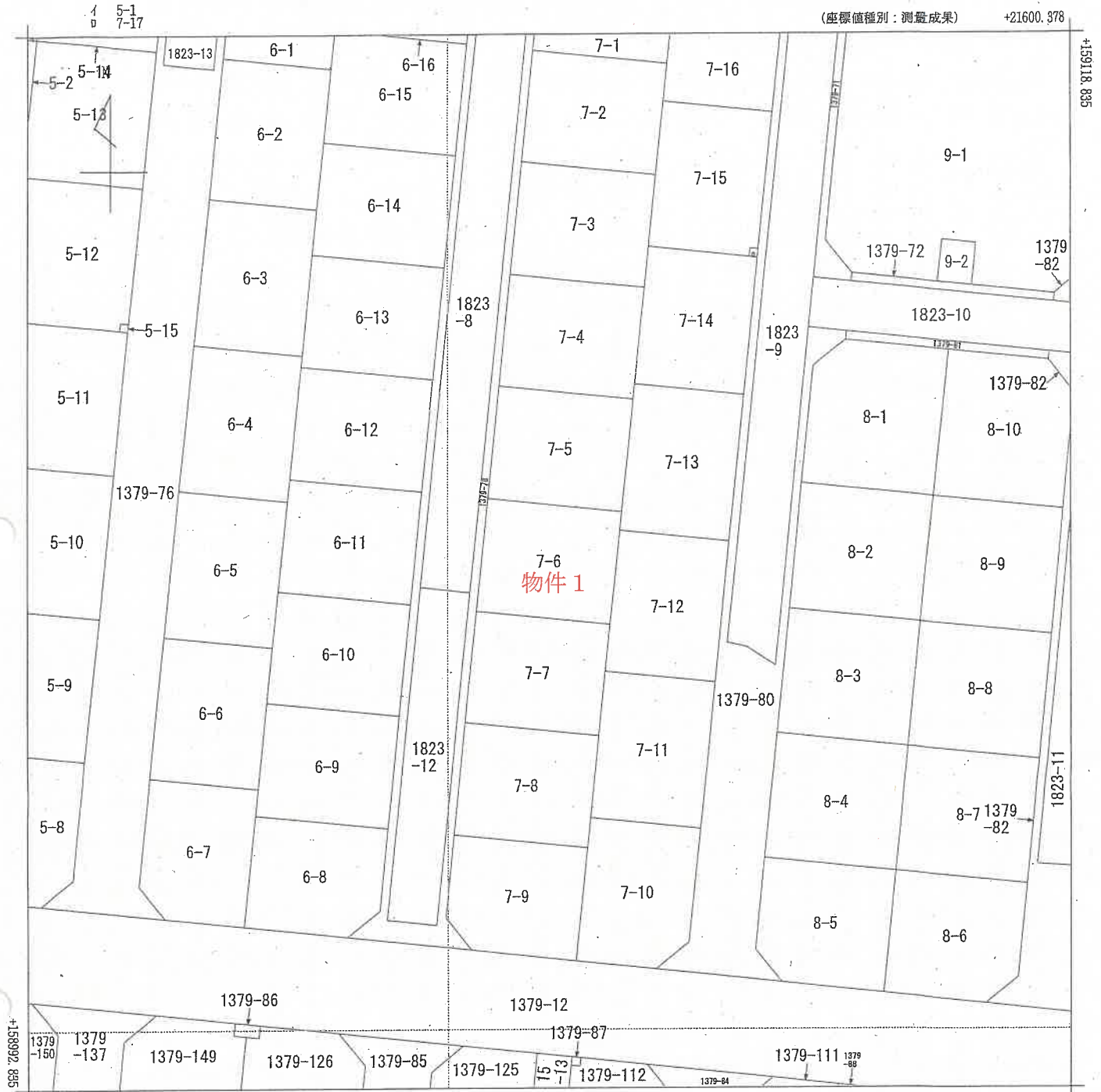


| 関係人の陳述等                   |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                                 |
| <p>■ A<br/>(所有者の妻)</p>    | <p>1 物件2は所有者が家族である私と共に居宅として使用している。なお、室内で秋田犬を1匹飼育している。</p> <p>2 所有者は今年8月27日に破産手続が開始されているが、夫からは、破産管財人からしばらくは住み続けていて良いと言われていると聞いている。</p> |
| <p>■ B<br/>(所有者破産管財人)</p> | <p>上記2はそのとおりである。</p>                                                                                                                  |

(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9月4日 (木)<br>16:00-16:10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影               |
| 7年9月12日 (金)<br>8:50-9:05                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 外観調査、所有者の妻に占有関係等調査、写真撮影 |
| 7年9月12日 (金)<br>9:25-9:45                                                                                                                                                                                                                                                                           | 新潟地方法務局長岡支局 | 公図・要約書等請求               |
| 7年9月12日 (金)<br>10:20-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                         | 長岡市資産税課     | 固定資産評価書・家屋見取図請求         |
| 7年9月30日 (火)<br>9:10-9:45                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 立入調査、所有者の妻に占有関係等調査、写真撮影 |
| 7年9月30日 (火)<br>15:10-15:15                                                                                                                                                                                                                                                                         | 電話照会        | 所有者破産管財人に占有関係等調査        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                         |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024.BL.par)による修正がされています。  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番  
区域見出

陽光台 4 丁目

|       |            |           |  |                   |                    |     |          |            |    |     |
|-------|------------|-----------|--|-------------------|--------------------|-----|----------|------------|----|-----|
| 請求部   | 所 在        | 長岡市陽光台四丁目 |  |                   |                    | 地 番 | 7番6      |            |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精 度 区 分   |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 | VIII               | 分類  | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 平成21年7月31日 |           |  |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>事 項 |    |     |

登記年月日：平成21年12月9日

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

1/16

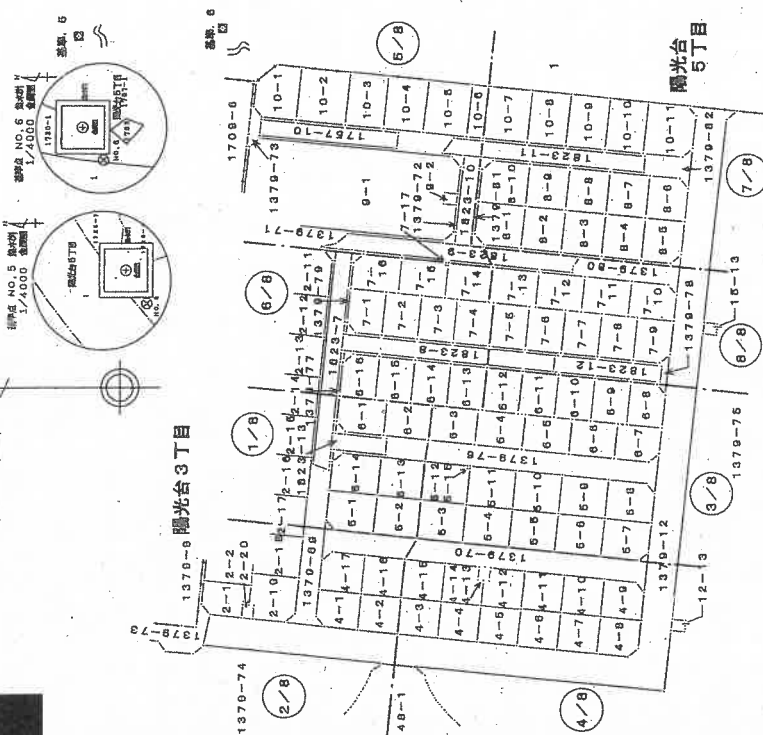
土地所在図  
土地積測量図

番地  
土地の所在  
長岡市陽光台4丁目

(全図)

引張点表

| 引張点   | X座標        | Y座標       | 距離      | 方位        | 引張点名称 |
|-------|------------|-----------|---------|-----------|-------|
| 基準点 6 | 159100.306 | 21604.911 | 218.606 | 0-00-00   | 基準点 6 |
| 基準点 5 | 159383.823 | 21764.804 | 218.606 | 0-00-00   | 基準点 5 |
| 境界点   |            |           |         |           |       |
| 引張点   | X座標        | Y座標       | 距離      | 方位        |       |
| 基準点 6 | 159147.721 | 21635.247 | 98.260  | 205-55-54 |       |
| 基準点 6 | 159149.787 | 21615.300 | 52.700  | 220-45-38 |       |
| 基準点 6 | 159116.934 | 21612.196 | 73.947  | 197-27-13 |       |
| 基準点 6 | 159114.900 | 21631.800 | 63.401  | 183-23-12 |       |
| 基準点 6 | 159093.663 | 21628.685 | 92.923  | 175-10-35 |       |
| 基準点 6 | 159095.590 | 21606.111 | 100.351 | 186-00-14 |       |
| 基準点 6 | 159093.171 | 21606.916 | 120.729 | 181-01-04 |       |
| 基準点 6 | 159091.192 | 21626.398 | 114.944 | 171-58-41 |       |
| 基準点 6 | 159092.339 | 21623.445 | 143.009 | 169-14-11 |       |
| 基準点 6 | 159094.328 | 21604.097 | 147.978 | 178-39-40 |       |
| 基準点 6 | 159093.908 | 21620.475 | 171.785 | 167-25-06 |       |
| 基準点 6 | 159090.110 | 21616.581 | 175.875 | 168-22-44 |       |
| 基準点 6 | 159091.393 | 21604.415 | 178.950 | 172-15-20 |       |
| 基準点 6 | 159092.954 | 21589.423 | 182.494 | 175-51-34 |       |
| 基準点 6 | 159094.256 | 21677.146 | 186.723 | 180-27-36 |       |
| 基準点 6 | 159095.545 | 21664.873 | 191.055 | 183-53-12 |       |
| 基準点 6 | 159018.825 | 21678.608 | 173.244 | 184-27-55 |       |
| 基準点 6 | 159093.741 | 21680.100 | 189.658 | 182-18-55 |       |
| 基準点 6 | 159048.875 | 21581.588 | 146.335 | 187-03-19 |       |
| 基準点 6 | 159083.588 | 21583.080 | 183.985 | 190-08-57 |       |
| 基準点 6 | 159081.008 | 21584.822 | 118.895 | 184-36-05 |       |
| 基準点 6 | 159079.784 | 21586.933 | 112.108 | 185-34-29 |       |
| 基準点 6 | 159080.789 | 21597.035 | 111.244 | 189-60-37 |       |
| 基準点 6 | 159083.286 | 21572.819 | 125.634 | 190-22-18 |       |
| 基準点 6 | 159082.250 | 21572.713 | 126.423 | 190-03-45 |       |
| 基準点 6 | 159127.795 | 21562.150 | 110.302 | 220-28-51 |       |
| 基準点 6 | 159128.795 | 21562.250 | 109.831 | 220-56-35 |       |
| 基準点 6 | 159128.782 | 21552.538 | 118.892 | 222-38-33 |       |
| 基準点 6 | 159130.498 | 21536.626 | 134.432 | 225-49-05 |       |
| 基準点 6 | 159115.391 | 21551.280 | 125.260 | 217-05-41 |       |
| 基準点 6 | 159117.015 | 21535.262 | 139.270 | 220-32-39 |       |
| 基準点 6 | 159110.868 | 21550.814 | 127.599 | 218-21-12 |       |
| 基準点 6 | 159109.507 | 21563.845 | 118.958 | 211-50-14 |       |
| 基準点 6 | 159103.901 | 21533.901 | 146.051 | 212-07-53 |       |
| 基準点 6 | 159093.493 | 21540.914 | 132.769 | 215-62-23 |       |
| 基準点 6 | 159092.104 | 21540.040 | 138.027 | 209-16-42 |       |
| 基準点 6 | 159075.226 | 21547.183 | 150.283 | 205-32-51 |       |
| 基準点 6 | 159078.846 | 21531.178 | 182.135 | 207-49-46 |       |
| 基準点 6 | 159050.836 | 21545.588 | 161.679 | 199-52-54 |       |



作成者

H 21 年 11 月 16 日 (作成)

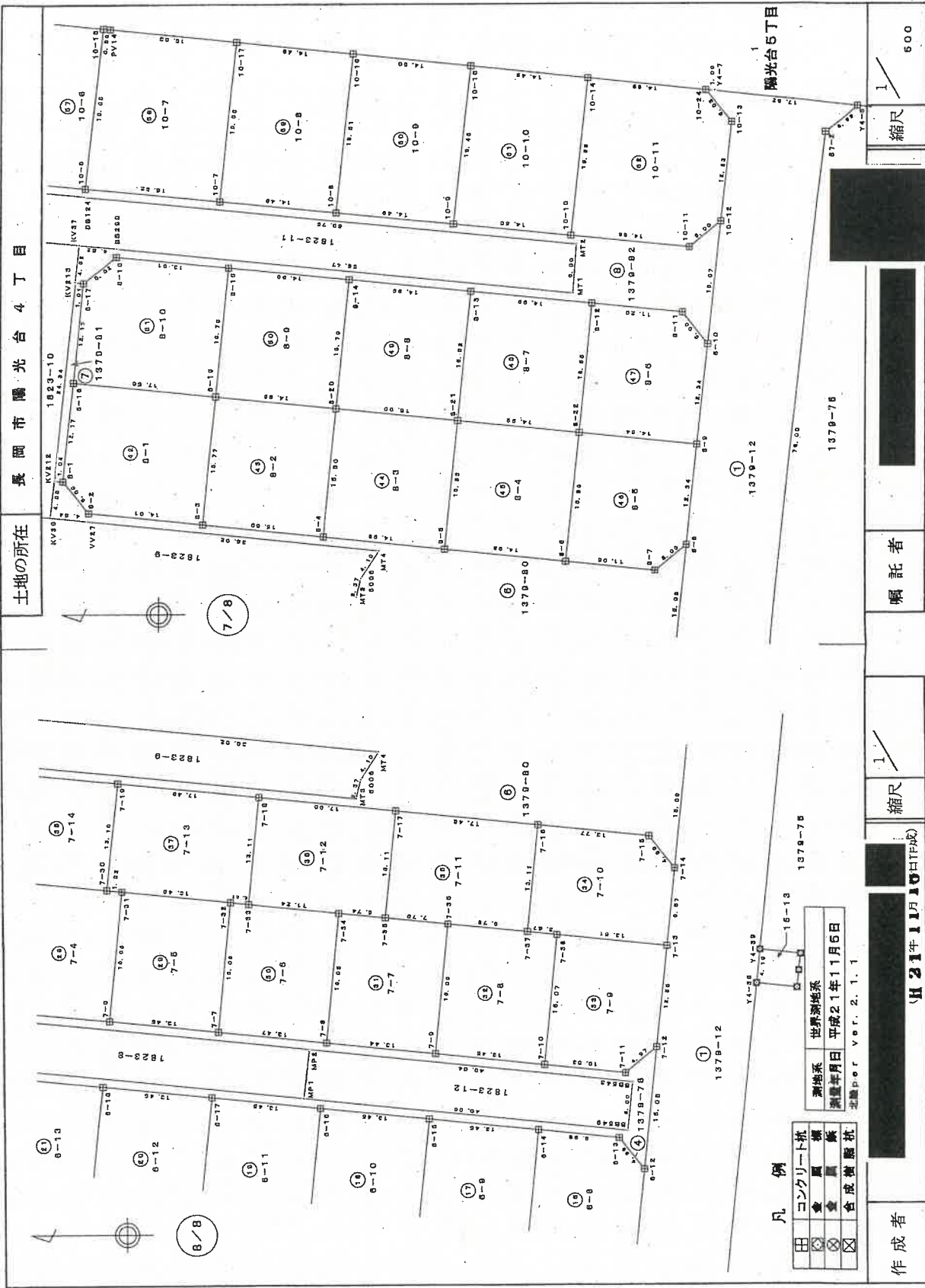
縮尺 1/

嘱託者

縮尺 1/ 2000

番地

土地の所在



登記年月日：平成21年12月9日

12/16

新潟地方方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

土地所在図  
土地積測量図

地番 7-1ないし7-8

土地の所在 豊岡市陽光台4丁目

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-5  | 7-5  | 150076.846 | 21531.178 | -17.366   | -2762528.507858       | 13.46 |
| 7-6  | 7-6  | 150083.462 | 21527.086 | 14.638    | 2325370.066786        | 16.08 |
| 7-7  | 7-7  | 150061.898 | 21545.816 | 17.366    | 2762267.878706        | 13.45 |
| 7-31 | 7-31 | 150075.226 | 21547.183 | -14.638   | -2325343.188188       | 16.08 |
|      | 計    |            |           |           | -432.890360           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.445180            |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.44 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-6  | 7-6  | 150063.462 | 21529.917 | -17.366   | -2762296.081082       | 13.47 |
| 7-7  | 7-7  | 150060.059 | 21528.480 | 14.638    | 2325379.513347        | 16.08 |
| 7-34 | 7-34 | 150048.448 | 21544.450 | 17.138    | 2727772.287548        | 11.24 |
| 7-33 | 7-33 | 150059.836 | 21545.588 | 1.366     | 217276.492776         | 2.21  |
| 7-32 | 7-32 | 150061.898 | 21545.816 | -18.771   | -2505854.247098       | 16.08 |
|      | 計    |            |           |           | -432.084819           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.542259            |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.54 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-8  | 7-8  | 150050.059 | 21528.480 | -17.361   | -2761206.074298       | 13.44 |
| 7-9  | 7-9  | 150036.854 | 21527.086 | 14.638    | 2325674.907024        | 16.08 |
| 7-36 | 7-36 | 150035.057 | 21543.086 | 16.776    | 2667972.116282        | 7.70  |
| 7-35 | 7-35 | 150042.727 | 21543.866 | 1.364     | 216934.276658         | 5.74  |
| 7-34 | 7-34 | 150048.448 | 21544.450 | -16.415   | -2451731.786090       | 16.08 |
|      | 計    |            |           |           | -432.588505           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.283252            |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.28 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-9  | 7-9  | 150036.854 | 21527.086 | -17.366   | -2761831.064344       | 13.46 |
| 7-10 | 7-10 | 150023.296 | 21526.720 | 14.826    | 2325674.727296        | 16.07 |
| 7-39 | 7-39 | 150021.870 | 21541.718 | 18.376    | 2604139.847920        | 3.67  |
| 7-37 | 7-37 | 150026.322 | 21542.086 | 1.371     | 216028.716482         | 8.76  |
| 7-36 | 7-36 | 150035.057 | 21543.086 | -16.007   | -2398636.100399       | 16.08 |
|      | 計    |            |           |           | -432.643085           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.421525            |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.42 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-1  | 7-1  | 150130.030 | 21540.130 | -16.366   | -2803049.161504       | 4.97  |
| 7-2  | 7-2  | 150120.801 | 21538.280 | -4.866    | -774829.706388        | 8.92  |
| 7-3  | 7-3  | 150117.015 | 21538.262 | 15.000    | 2360755.225000        | 16.10 |
| 7-26 | 7-26 | 150116.381 | 21551.280 | 17.370    | 2764788.860268        | 13.45 |
| 7-24 | 7-24 | 150128.702 | 21552.638 | -11.180   | -1774206.696300       | 12.57 |
|      | 計    |            |           |           | -420.478036           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 210.2390180           |       |
|      | 面積   |            |           |           | 210.23 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-3  | 7-3  | 150117.015 | 21535.282 | -17.370   | -2765294.008685       | 13.45 |
| 7-4  | 7-4  | 150109.627 | 21533.901 | 14.862    | 2311166.342004        | 16.09 |
| 7-27 | 7-27 | 150101.898 | 21549.914 | 16.913    | 2500492.093174        | 8.90  |
| 7-26 | 7-26 | 150110.858 | 21550.814 | 1.366     | 217346.403028         | 4.84  |
| 7-25 | 7-25 | 150116.301 | 21551.280 | -16.562   | -2474552.405312       | 16.10 |
|      | 計    |            |           |           | -433.141991           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.5709955           |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.57 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-4  | 7-4  | 150109.627 | 21533.901 | -17.378   | -2764425.519125       | 13.45 |
| 7-5  | 7-5  | 150080.237 | 21532.539 | 14.942    | 2320399.260154        | 16.08 |
| 7-20 | 7-20 | 150088.609 | 21548.543 | 16.501    | 2625121.137109        | 4.87  |
| 7-26 | 7-26 | 150093.463 | 21549.040 | 1.371     | 210117.137773         | 8.58  |
| 7-27 | 7-27 | 150101.898 | 21549.914 | -16.139   | -2408846.147722       | 16.09 |
|      | 計    |            |           |           | -433.141811           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.5709055           |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.57 m <sup>2</sup> |       |

| 地番   | 点名   | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1-Yn-1)      | 距離    |
|------|------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 7-5  | 7-5  | 150080.237 | 21532.539 | -17.366   | -2762001.956805       | 13.46 |
| 7-6  | 7-6  | 150076.848 | 21531.178 | 14.844    | 2329521.332824        | 16.08 |
| 7-31 | 7-31 | 150076.226 | 21547.183 | 16.189    | 2675268.633714        | 1.82  |
| 7-30 | 7-30 | 150077.044 | 21547.387 | 1.360     | 216944.770840         | 11.82 |
| 7-29 | 7-29 | 150068.609 | 21548.543 | -14.826   | -2358865.894252       | 16.08 |
|      | 計    |            |           |           | -432.913379           |       |
|      | 1/2  |            |           |           | 216.4566895           |       |
|      | 面積   |            |           |           | 216.46 m <sup>2</sup> |       |

作成者

嘱託者

縮尺

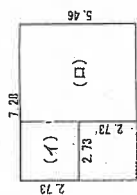
(H21年11月16日作成)

登記年月日：平成27年7月13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  
階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 7 番 6              |
| 建物の所在 | 長岡市曙光台 4 丁目 7 番地 6 |



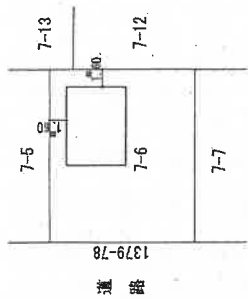
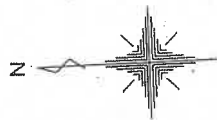
2 階

求積表  
イ)  $2.73 \times 2.73 = 7.4529$   
ロ)  $5.46 \times 4.55 = 24.9430$   
合計 32.2959  
床面積 32.29㎡



1 階

求積表  
 $5.46 \times 7.20 = 39.7488$   
床面積 39.74㎡



作成者

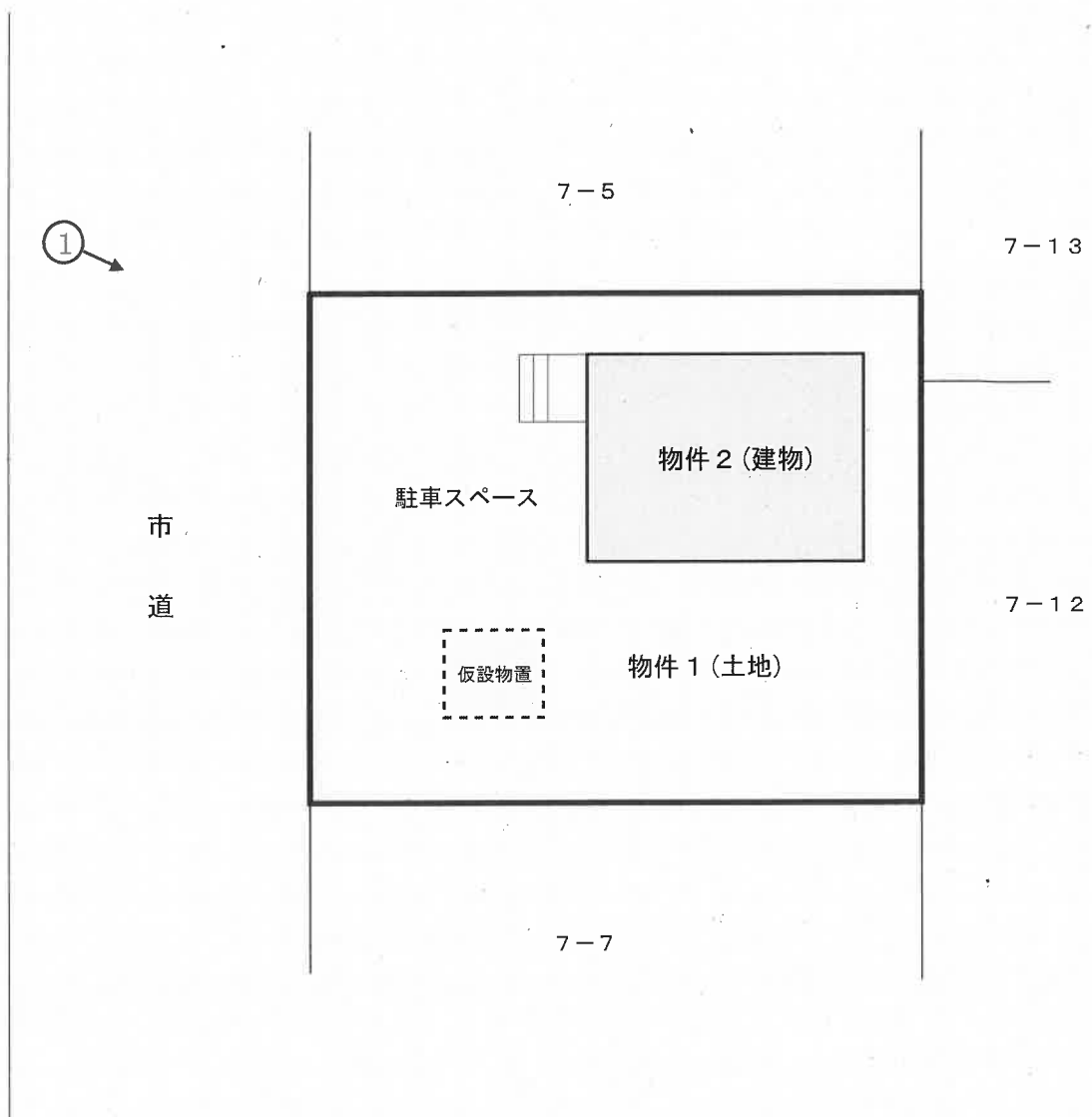
(平成27年7月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会



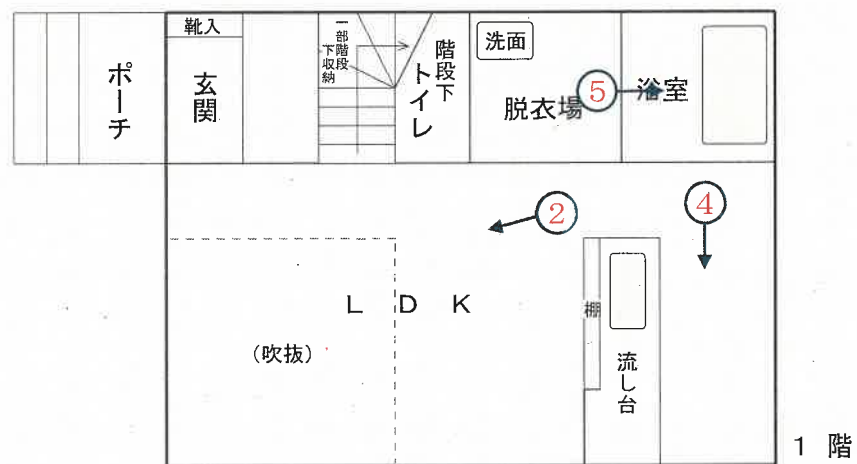
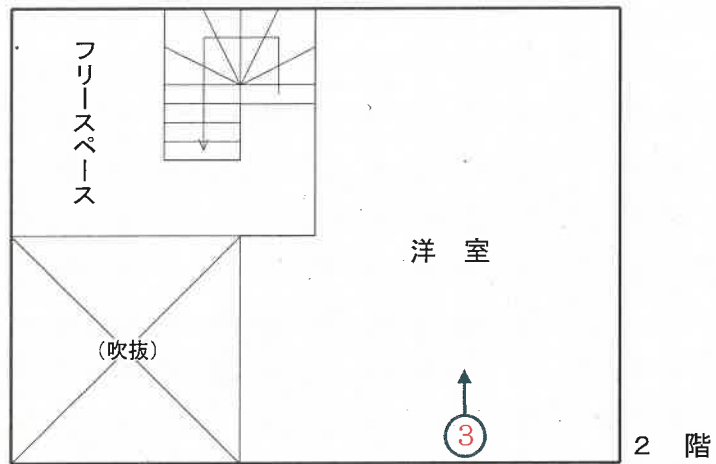
土地建物位置関係図

縮尺：約1／200

作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向





物件2 建物間取図

縮尺：約1／91

←○印は写真撮影位置，方向

作成者：評価人

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 38 号  
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 16 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7,910,000円 |             |
| 物件番号        | 内訳価格        |
| 1           | 金1,230,000円 |
| 2           | 金6,680,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 長岡市陽光台四丁目<br>7 番 6<br>宅 地<br>2 1 6 . 5 4 m <sup>2</sup>                                         |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 長岡市陽光台四丁目7番地6<br>7 番 6<br>居 宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階39.74m <sup>2</sup> 、2階32.29m <sup>2</sup> |     |
| 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「長岡」駅 西方 約12km (道路距離) 別添位置図参照                                                                                                                                                                                            |                                                             |
| 付 近 の 状 況               | <p>評価物件の所在する地域は、長岡ニュータウンエリア西寄りにある越後丘陵公園近くの新しい住宅地域で、東側には規模の大きな運動公園がある。</p> <p>木造二階建ての住宅が多く、近くでは建築中の住宅も多く見られる。</p> <p>また、ニュータウン内には青葉台小中学校や保育園があり、ニュータウンセンターにスーパーやホームセンターなどがある。</p> <p>長岡中心市街地からはやや離れているが、住環境に恵まれた自然豊かな地域である。</p> |                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等    | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>建築基準法22条地区<br>第一種高度地区 |
| 画 地 条 件                 | 物件1の土地は西側が幅員約8m舗装市道に接面する間口約13.5m・奥行約16mの長方形地。                                                                                                                                                                                  |                                                             |
| 接 面 道 路                 | 西側 ――― 市道 青葉台115号線<br>建築基準法上の道路                                                                                                                                                                                                |                                                             |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>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。<br>建物南西側の道路近くにプレハブの物置が置かれている。                                                                                                                                                                       |                                                             |
| 供給、処理施設                 | 上水道    あり<br>ガ    ス    あり<br>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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日 平成27年7月建築<br>経過年数 10年<br>経済的残存耐用年数 19年                                                              |
| 仕 様                     | 構 造 木造<br>屋 根 合金メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 サイディング<br>内 壁 ビニールクロス<br>天 井 ビニールクロス<br>床 フローリング<br>設 備 _____<br>その他 _____ |
| 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 居宅<br>間取り 1LDK                                                                                       |
| 品 等                     | 普 通                                                                                                       |
| 保守管理の状態                 | 普 通                                                                                                       |
| 建物の利用状況                 | 建物所有者が家族と居住している。                                                                                          |
| 特 記 事 項                 | 築後、10年程度を経過している。<br>比較的築浅の建物で、屋内には細かなキズや浴室床の汚れなどが見られるが、大きな損傷や汚れなどは認められない。概ね良好に管理されており、外壁にも大きな傷みなどは見られない。  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 17,100               | 1.00          | 216.54         | 0.95      | 3,520,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長岡(県)－20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 17,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：な い

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|----------------|----------|-------------------------|
| 2        | 180,000             | 72.03          | 0.60     | 7,780,000               |

ウ 現価率

経過年数10年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率10%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{3\%} + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数19年}}{\text{経過年数10年} + \text{経済的残存耐用年数19年}} \right\} \times \overset{\text{観察減価率}}{(1 - 10\%)}$$

$$\div 60\%$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 3,520,000         | 50%           | 法定地上権 | 1,760,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ<br>×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1         | 3,520,000           | -1,760,000                      | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 1,230,000                     |
| 2         | 7,780,000           | +1,760,000                      | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 6,680,000                     |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 7,910,000                     |

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)－20）

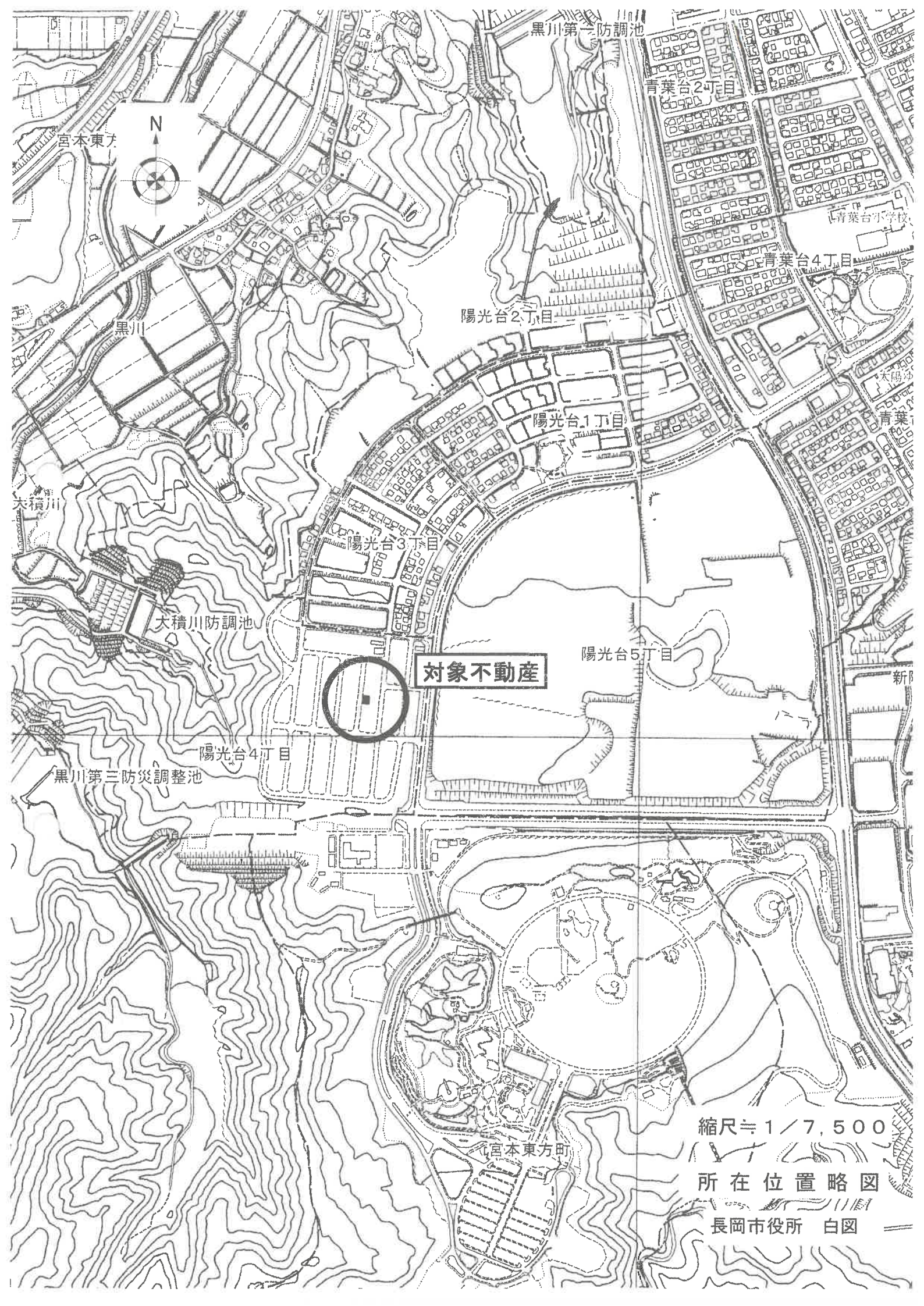
所 在：長岡市青葉台2丁目4番5  
価 格：20,500円／㎡  
位 置：長岡駅から11kmに位置する  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積、形 状：276㎡、長方形（間口：奥行＝1：1.5）  
供給処理施設：上水道、都市ガス、公共下水道がある  
接 面 道 路：北側が幅員8mの舗装市道に接面  
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、指定容積率80%  
地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

## 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 －





黒川第一防調池

青葉台2丁目

青葉台小学校

青葉台4丁目

陽光台2丁目

陽光台1丁目

陽光台3丁目

陽光台5丁目

対象不動産

大積川防調池

陽光台4丁目

黒川第三防災調整池

宮本東方



黒川

大積川

縮尺 1/7,500

所在位置略図

長岡市役所 白図

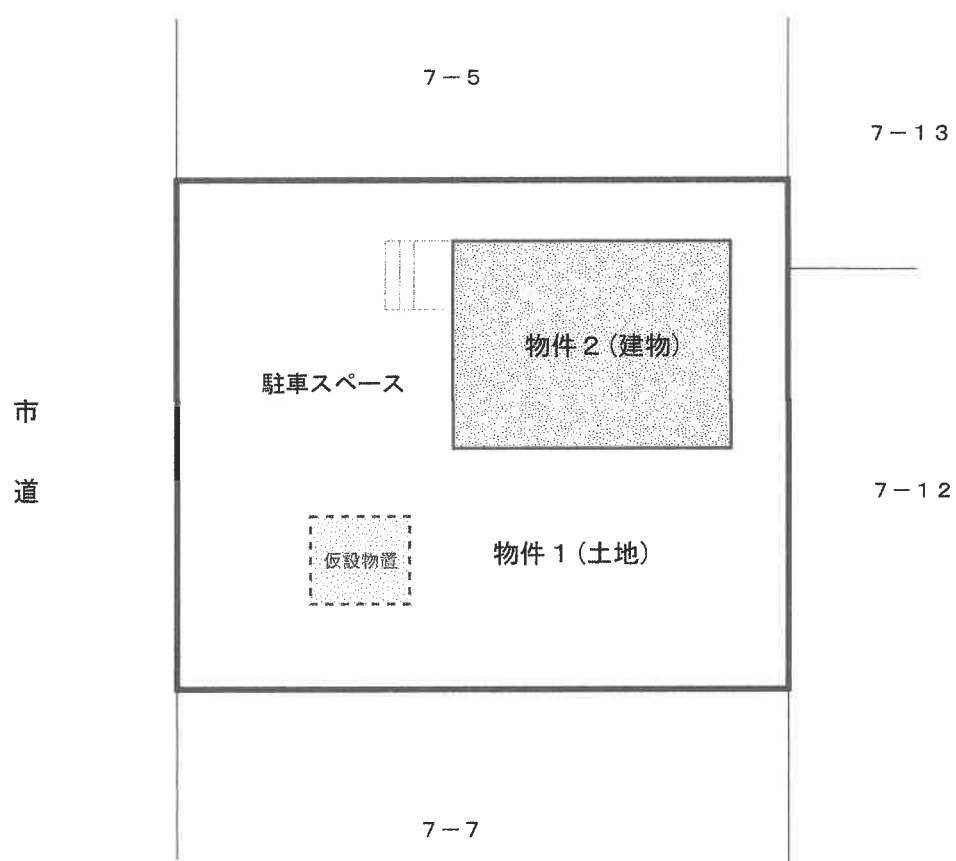
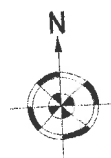
宮本東方町





縮尺：1／500

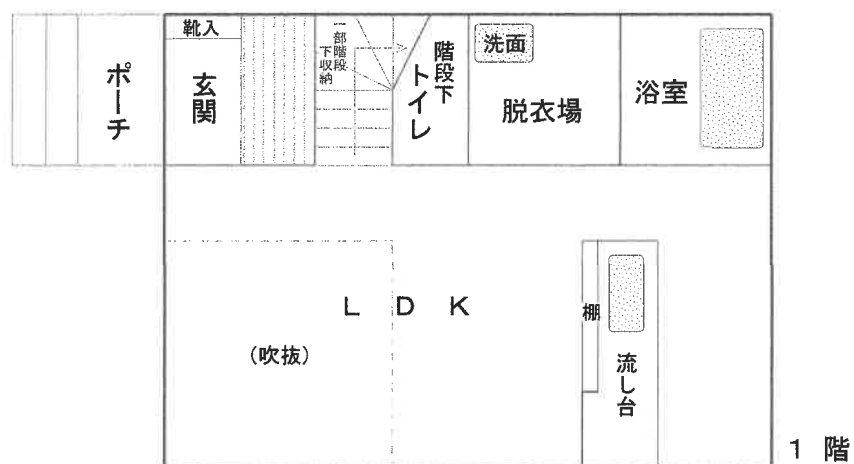
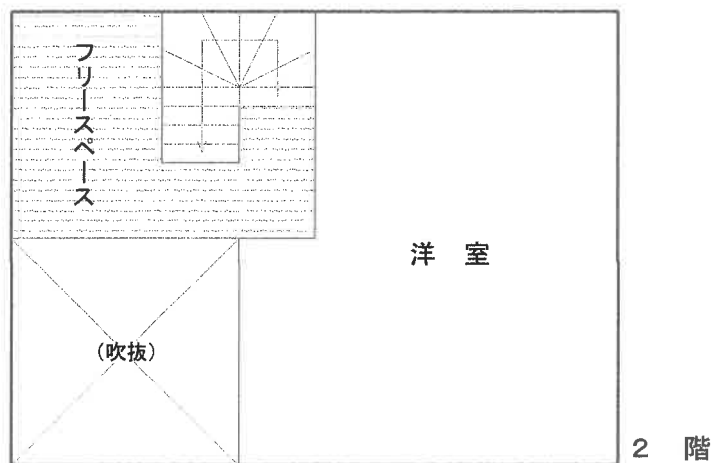
公 図 写



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