令和　８年（ケ）第　　２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１０月１９日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　本　部　裕　也

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１１月　９日　午前　９時００分から 令和　８年１１月１６日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１１月１９日　午前１０時００分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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　８年１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５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　８年１０月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	970, 000 776, 000	一括	194, 000	0	0
1	680, 000				
2	290, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　20号

物　件　目　録

1　所　　在　　長岡市中条新田字丸山

　　地　　番　　１４８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．００平方メートル

2　所　　在　　長岡市中条新田字丸山　１４８７番地

　　家屋　番号　　１４８７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．００平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月３１日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　本　部　裕　也

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。

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　長岡市中条新田字丸山

　　地　　番　　１４８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．００平方メートル

２　所　　在　　長岡市中条新田字丸山　１４８７番地

　　家屋　番号　　１４８７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．００平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和８年(ケ)第２０号
令和８年６月２３日受理
令和８年７月**22**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

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　長岡市中条新田字丸山

　　地　　番　　１４８７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．００平方メートル

２　所　　在　　長岡市中条新田字丸山　１４８７番地

　　家屋　番号　　１４８７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６５．００平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（土地・建物用）

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	
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	室内で猫を一匹飼育しているためかなり臭気が感じられた。また、内壁が剥落していたり、二階和室の天井に穴が開いているなど何か所かに破損が見られた。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者）	物件２は私が居宅として使用しており、猫を一匹室内で飼育している。なお、風呂場のボイラーは壊れており、風呂を沸かすことができない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月24日（水） 11：45－12：00	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年6月25日（木） 15：40－15：55	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年7月2日（木） 10：50－11：00	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
8年7月2日（木） 13：15－13：50	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年7月6日（月） 9：00－9：05	電話照会	所有者に占有関係等調査
8年7月15日（水） 8：40－9：25	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、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。

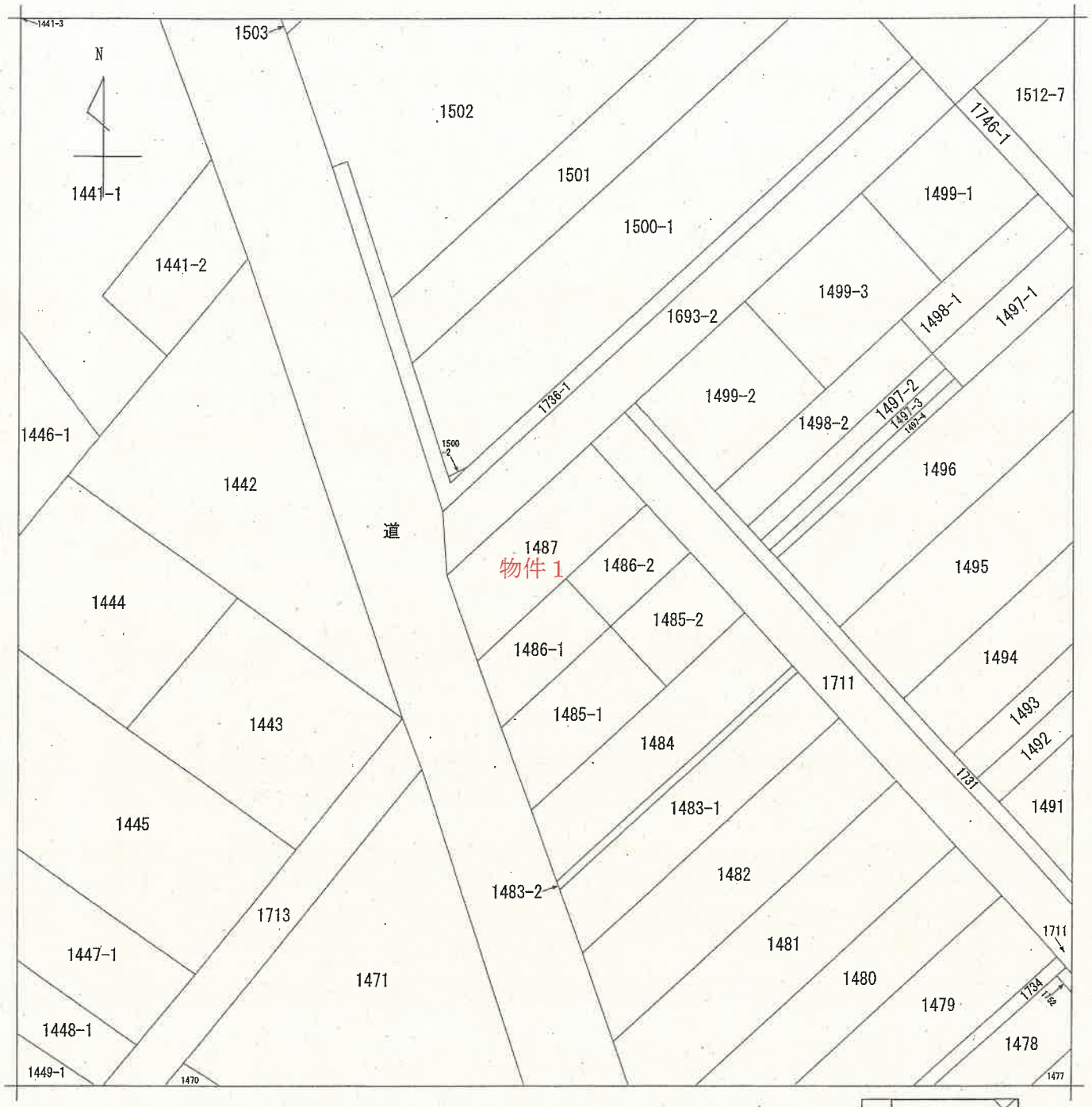
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

新潟地方法務局長岡支局備付図面　　Ａ３をＡ４に縮小



地番区域見出	中条新田

請求部分	所在	長岡市中条新田字丸山		地番	1487番		
出力縮尺	1/500	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	昭和44年1月10日			備付年月日（原図）		補記事項	

請求番号：11-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成3年3月30日

694267

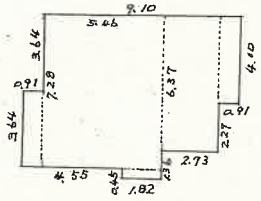
各階平面図

家屋番号 1487

建物の所在 ~~南蒲原郡中之島町大字~~ 中条新田字丸山 1487番地

長岡市

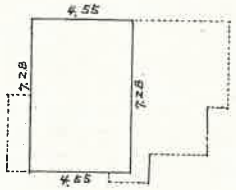
1階



3.64 × 0.91 = 3.3124
7.28 × 5.46 = 39.7488
6.37 × 2.73 = 17.3901
4.10 × 0.91 = 3.7310
0.45 × 1.82 = 0.8190
計 65.0013

床面積 65.00㎡

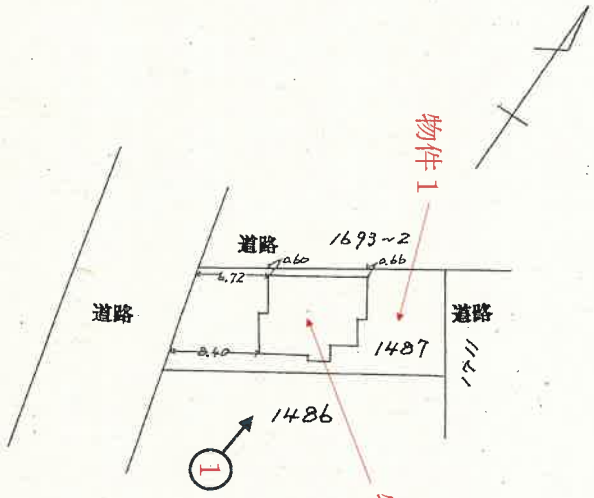
2階



7.28 × 4.55 = 33.1240

床面積 33.12㎡

○印は写真撮影位置，方向



新潟地方法務局長岡支局備付図面　A3をA4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成3年3月27日作製）

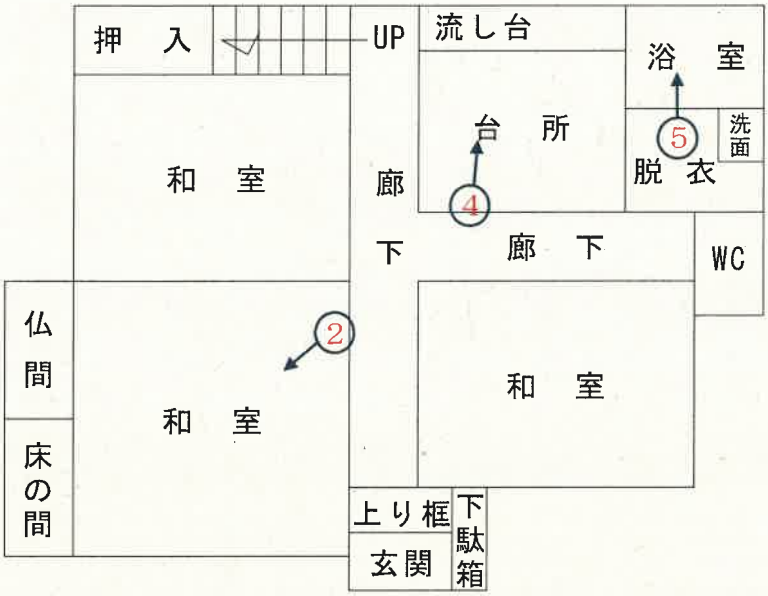
新潟県土地家屋調査士会　~~昭和~~ 平成3年3月30日登記

請求番号：11-2

間取図

S＝1/100

1階



2階



←○印は写真撮影位置，方向

評価人作成

写　真
1



写　真
2



写　真
3



写　真
4



写 真
5



令和８年　（ケ）　第　２０　号
令和８年７月１５日 現地調査
令和８年７月２２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
河　田　将　明

第１　評価額

一 括 価 格	
金 970,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件１（土地）	金 680,000 円
物件２（建物）	金 290,000 円

①　一括価格は、物件１、２の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件１の土地の内訳価格は物件２の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか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	長岡市中条新田字丸山 １４８７番 宅地 ２５４．００㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	長岡市中条新田字丸山１４８７番地 １４８７番 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階６５．００㎡ ２階３３．１２㎡	
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	物件１はJR越後線「分水」駅のほぼ南方約2.9ｋｍ（道路距離）の県道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「丸山入口」の南東方約210m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、旧中之島町の北西辺縁部で、県道見附分水線沿いに住宅と工場や倉庫等が混在し、農地も介在する地域である。系統連続性は普通。	
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域外
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	指定なし
	容積率	指定なし
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件（規模、形状等）	南西側が県道に、北西側及び北東側が市道に接面する南西側間口約10m、奥行約22～25m（いずれも概測）のほぼ台形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南西側が幅員約6.5mの県道見附分水線に概ね等高に、北西側が同約4mの市道中之島844号線に概ね等高に、北東側が同約4.5mの市道中之島819号線に概ね等高～約0.3m程度高く接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１の土地は、物件２の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、南東側が駐車場等であり、概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道　あり（引込済） ガス配管 なし 下水道　あり（特記事項のとおり）	
特記事項	長岡市の下水道台帳図によれば、敷地内に公共ますが存するとみられる。	

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（登記簿上）　平成３年３月２７日新築 経過年数　約３５年 経済的残存耐用年数　既に満了と判定
仕　　様	構　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 外　壁　サイディング等 内　壁　ビニールクロス、京壁等 天　井　ビニールクロス、目透かし等 床　　フローリング、畳等 設　備　なし その他　なし
床 面 積 (現況)	第３　目的物件記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層　　２階建 現況用途　居宅 間 取 り　５Ｋ（添付の建物間取図参照）
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特　記　事　項	２階和室天井に破損している部分がある。また２階内壁の剥がれが複数見られる。

第５ 評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 物件１（土地）

物件１の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

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	8,500	1.04	254.00	0.6	1,350,000

ア 標準画地価格 ：近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 ：三方路で優る・・・＋４

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件２（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	98.12	0.02	370,000

ウ 現価率

・既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率を上記のとおり査定した。

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	1,350,000	0.1	場所的利益	140,000

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	敷地利用権価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,350,000	−140,000		0.8	0.7	680,000
2	370,000	＋140,000	−	0.8	0.7	290,000
一括価格（合計）						970,000

ウ 占有減価率　　：不要と判断した。

エ 市場性修正率　：建物の老朽化が進行している事、やや需要の弱い地域に存する事等を考慮した。

オ 競売市場修正率：「第２　評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30％の減価を行った。

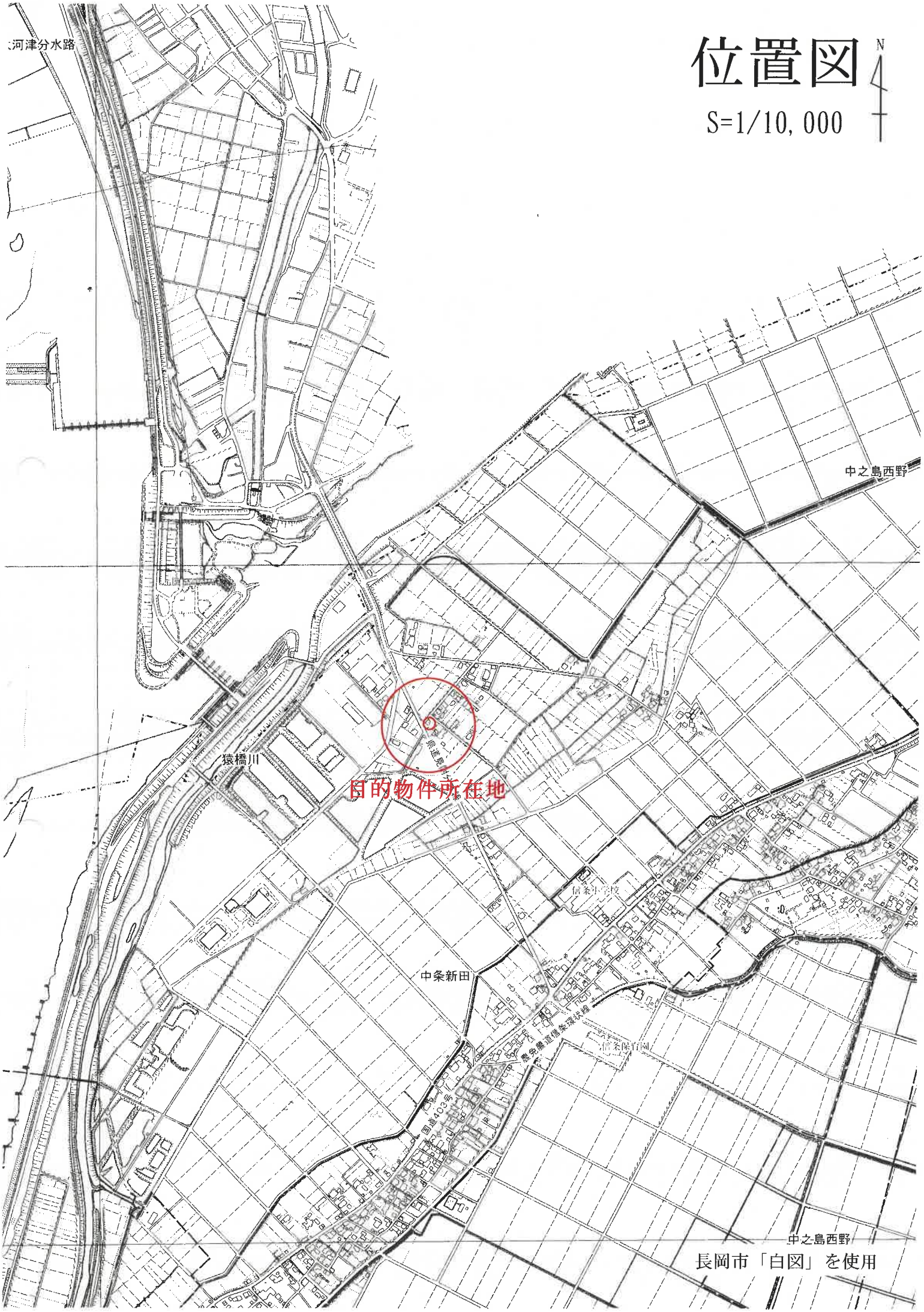
第６　附属資料の表示

１　受命物件の位置図
２　公図写
３　建物図面写
４　間取図

以　上

位置図

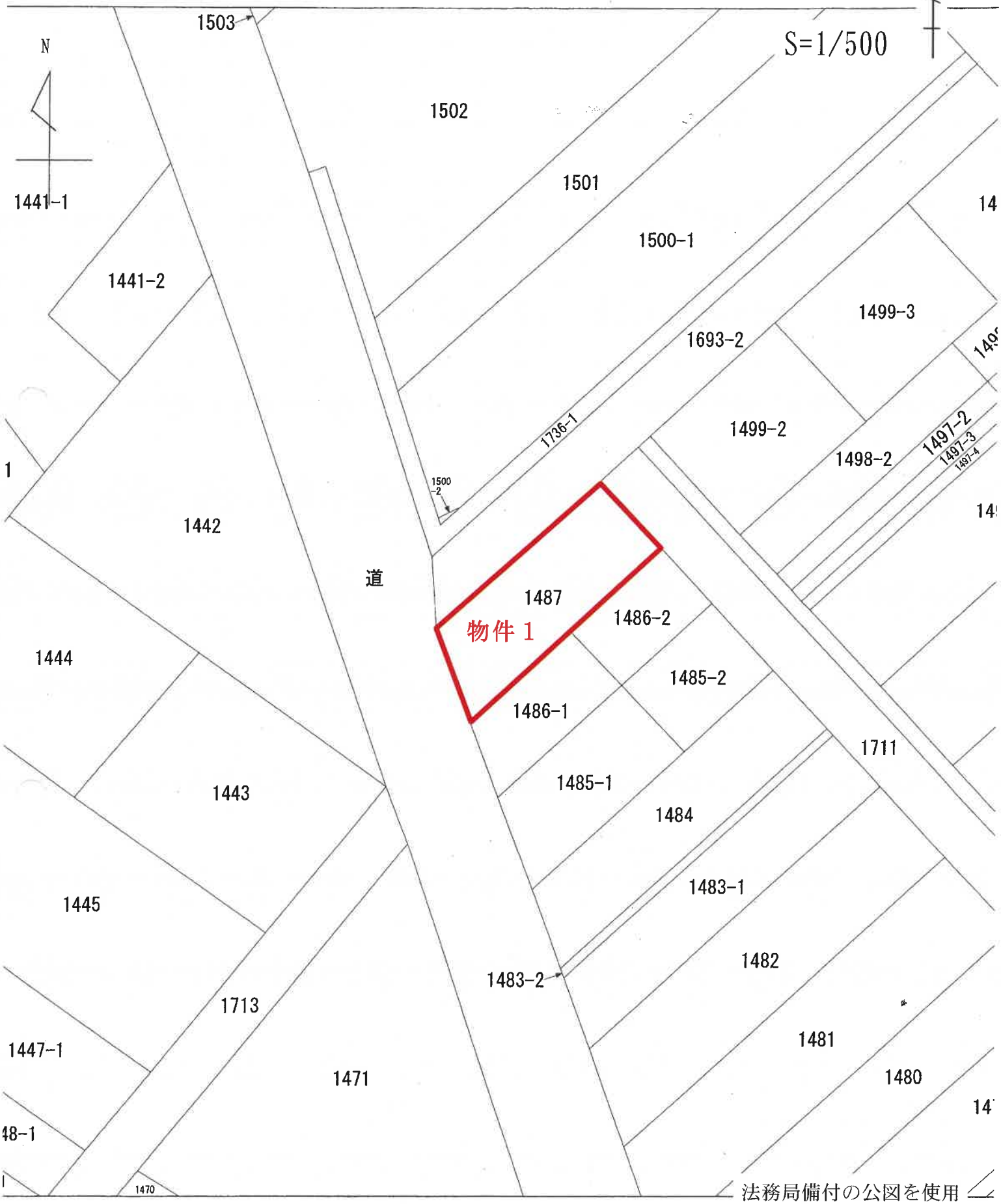
S=1/10,000



長岡市「白図」を使用

公図写

S=1/500



法務局備付の公図を使用

地番区域

登記年月日：平成3年3月30日

694267

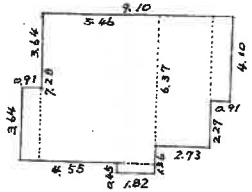
各階平面図

家屋番号	1487
建物の所在	南蒲原郡中之島村大字中条新田字丸山 1487番地

建物図面

長岡市

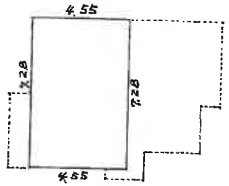
1階



3.64 × 0.91 = 3.3124
7.28 × 5.46 = 39.7488
6.37 × 2.73 = 17.3901
4.10 × 0.91 = 3.7310
0.45 × 1.82 = 0.8190
計 65.0013

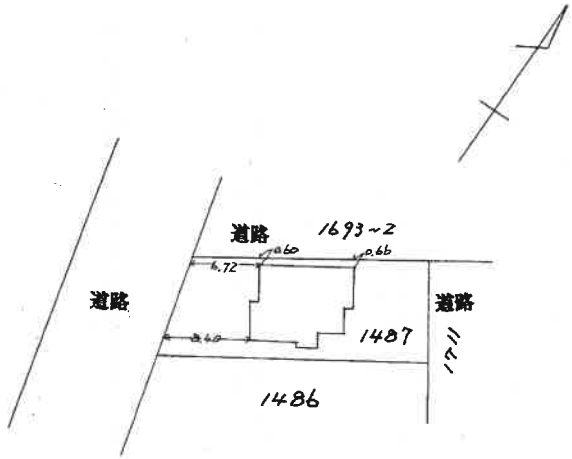
床面積 65.00㎡

2階



7.28 × 4.55 = 33.1240

床面積 33.12㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会 ~~昭和~~ 平成3年3月30日登記

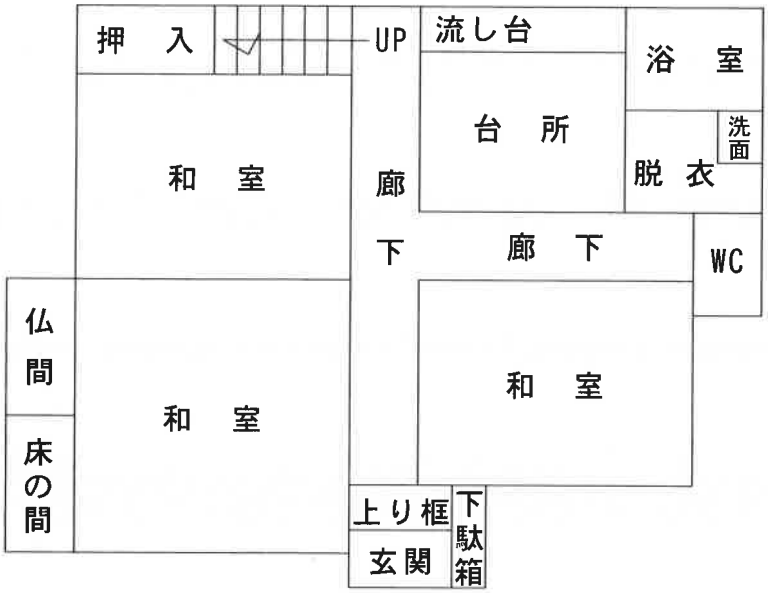
建物図面写
A3をA4に縮小

請求番号：11-2

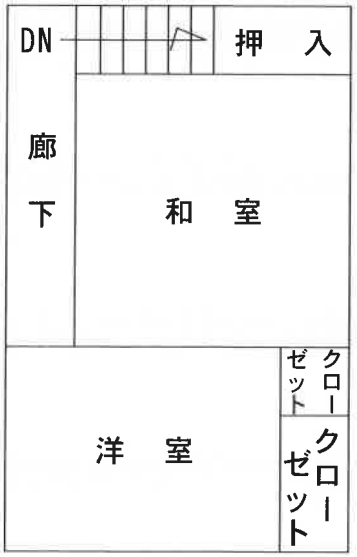
間取図

S＝1/100

1階



2階



評価人作成