

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 5 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 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 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 21 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	13,450,000 10,760,000	一括	2,690,000	168,469	24,065
1	1,520,000				
2	1,330,000				
3	130,000				
4	10,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.97 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.61 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 3 番地 20, 3 番地 21,
3 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 3 番 20 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 132.66 平方メートル
2 階 137.14 平方メートル
3 階 137.14 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.19 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.97 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.61 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市呉服町一丁目 3 番地 2 0, 3 番地 2 1,
3 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 132.66 平方メートル
2 階 137.14 平方メートル
3 階 137.14 平方メートル |



令和6年(ケ)第25号
令和6年9月3日受理
令和6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 小 野 敏 幸

(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 長岡市呉服町一丁目
 地 番 3 番 20
 地 目 宅地
 地 積 88.19 平方メートル
- 2 所 在 長岡市呉服町一丁目
 地 番 3 番 21
 地 目 宅地
 地 積 76.97 平方メートル
- 3 所 在 長岡市呉服町一丁目
 地 番 3 番 27
 地 目 宅地
 地 積 7.61 平方メートル
- 4 所 在 長岡市呉服町一丁目 3 番地 20, 3 番地 21,
 3 番地 27
 家屋 番号 3 番 20
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 132.66 平方メートル
 2 階 137.14 平方メートル
 3 階 137.14 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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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倉庫・事務所(空き家)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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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1～3は、物件4の敷地として一体利用されている。
- 2 物件1の北西角及び南西角には、それぞれコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。また、物件1及び2の南側、物件2及び3の東側には、それぞれ細いU字溝があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1～3の北側道路は市道である。
- 4 物件4の1階には、大型冷凍庫が複数あり、うち一つは建物の設備の一部となっている。この他に金庫や保管庫、更衣ロッカーや座卓等があり、段ボールの空き箱も残置されている。また、東側の壁クロスが黒ずんで剥がれている箇所がある。
- 5 物件4の2階には、ダイニングテーブルセット、座卓、テレビ等の他、段ボール箱に入った帳簿類や資料等の書類が多数残置されている。
- 6 物件4の3階は、内装材が貼られておらず、鉄骨や梁がむき出しになっている。壁には雨漏りによると思われるシミが散見され、天井の鉄骨の一部にもシミが見られる。卓球台と応接セットが残置されている。

以 上

(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
6年9月4日 (水) 11:51-12:04	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
6年9月4日 (水) 12:15-12:21	物件所在地	状況確認 (所有者名の看板あり。空き家。)、外観写真撮影
6年9月4日 (水) 12:54-13:14	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
6年9月17日 (火) 9:24-10:42	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		

(特記事項)

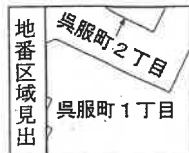
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年9月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、所有者代理人弁護士から借用した鍵で解錠し、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



請求番号：13-1
(1/1)

登記年月日：平成5年7月30日

537134

各階平面図

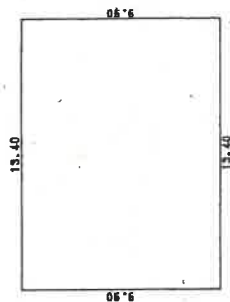
3番20

建物図面

家屋番号

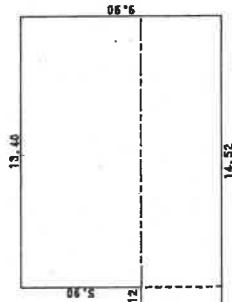
建物の所在

長野市呉服町1丁目3番地20、3番地21、3番地24



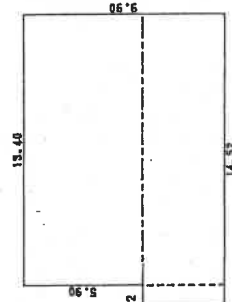
1階床面積

求積数	
9.90 x 13.40 =	132.6600
合計	132.6600
床面積	132.66m²



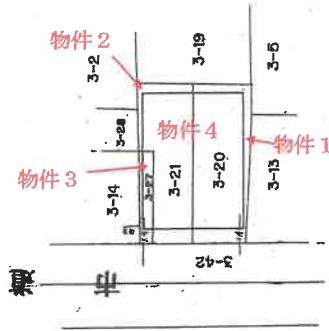
2階床面積

求積数	
13.40 x 5.90 =	79.0600
14.52 x 4.00 =	58.0800
合計	137.1400
床面積	137.14m²



3階床面積

求積数	
13.40 x 5.90 =	79.0600
14.52 x 4.00 =	58.0800
合計	137.1400
床面積	137.14m²



作製者

(22日作製)

縮尺

1/250

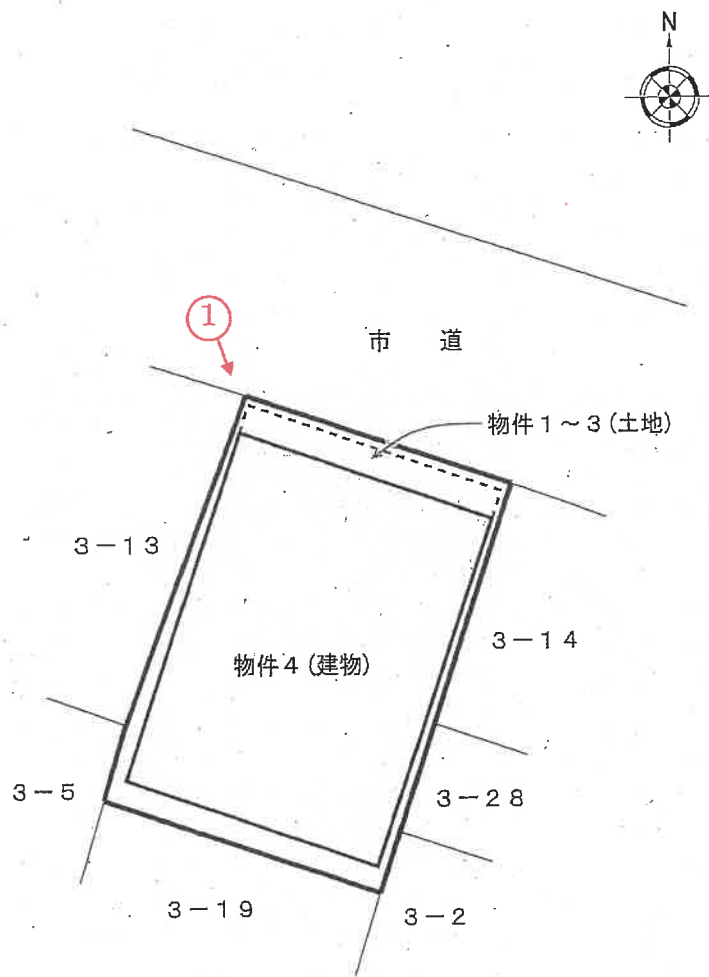
申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

昭和・平成5年7月30日登記

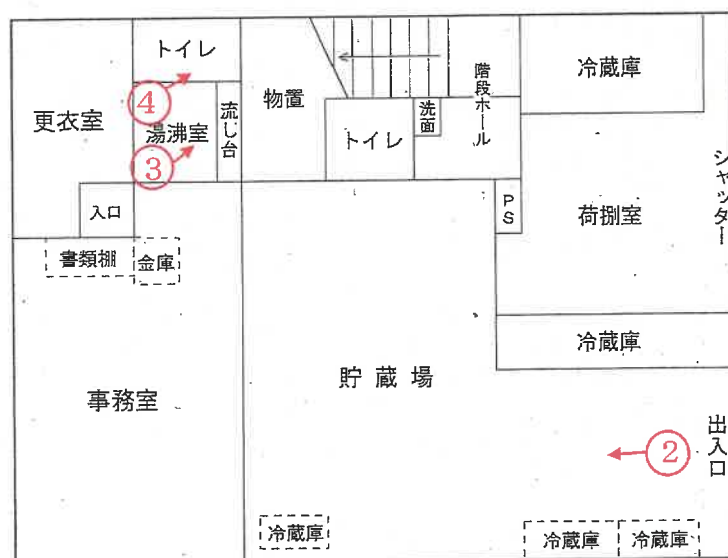
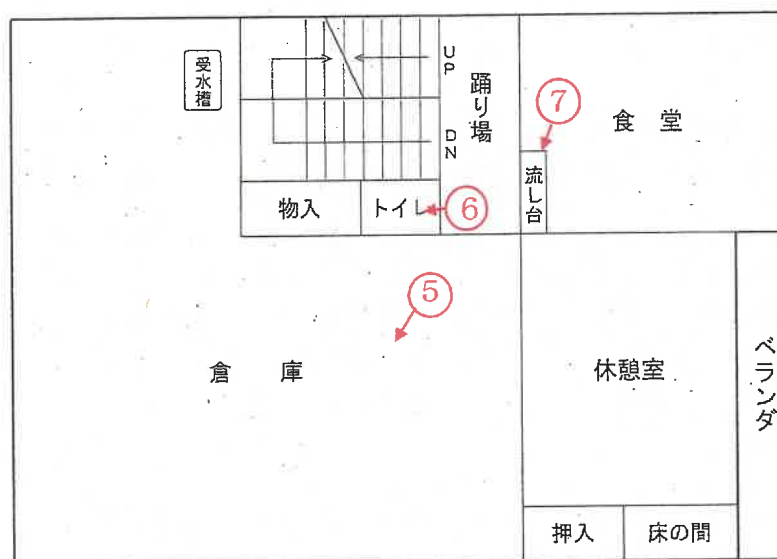
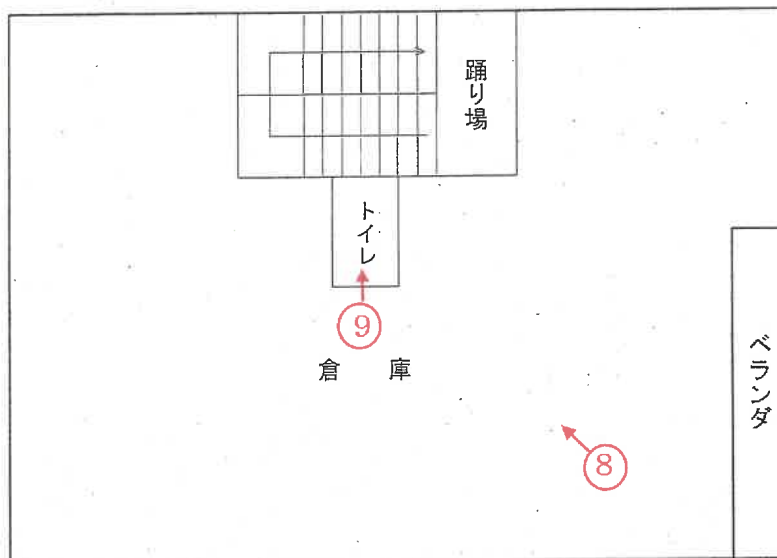


○→ 印は写真撮影位置、方向

土地建物位置関係図

縮尺：約1/250

作成者：評価人



物件 4

建 物 間 取 図

縮尺：約 1 / 124

作成者：評価人

○→ 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



令和 6 年（ケ） 第 25 号
令和 6 年 9 月 17 日 現地調査
令和 6 年 10 月 11 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13,450,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金1,520,000円
2	金1,330,000円
3	金130,000円
4	金10,470,000円

- ①一括価格は、物件1～4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1～3の土地価格は物件4建物等のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4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	長岡市呉服町1丁目 3番20 宅 地 88.19㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市呉服町1丁目 3番21 宅 地 76.97㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市呉服町1丁目 3番27 宅 地 7.61㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市呉服町1丁目3番地20、 3番地21、3番地27 3番20 倉庫・事務所 鉄骨造陸屋根3階建 1階132.66㎡、2階137.14㎡、 3階137.14㎡	
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1～3)

位置・交通	JR信越本線「長岡」駅 北西方 約1km (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、市の中心市街地にある住宅と事業所の混在する地域で、長岡駅から近く利便性も良好である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域
画地条件	物件1～3の土地は建物の敷地として一体利用されており、北側が幅員約8mの舗装市道に接面する間口約11m・奥行約16m程度の長方形地。	
接面道路	北側 ―― 市道 長岡 400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1～3の土地は物件4建物の敷地として一体利用されている。	
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4）

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 平成5年7月頃建築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 サイディング・セメント板 内壁 石膏ボード・ビニールクロス・現し 天井 石膏ボード・ビニールクロス・現し 床 Pタイル・タイルカーペット・塗床・畳・モルタル 設備 _____ 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 倉庫・事務所 間取り 1階 貯蔵場・事務所等、2階 倉庫・休憩室等、3階 倉庫
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	1階には複数の大型冷凍庫や金庫、ロッカーが、2階にはテーブルセットやテレビ、掃除機、資料と多数の段ボールが残されている。3階には応接セット、卓球台、段ボールなどが見られるものの残された荷物は比較的少ない。各階とも利用されていない模様。
特記事項	築後31年程度を経過している。1～2階の床や内壁には傷みや汚れが目立ち、壁クロスのはがれや変色も目につく、2階倉庫の内壁・天井は石膏ボードのみの簡易な仕上げである。 3階内装の仕上げはなく、鉄骨剥き出しの状態で、壁や天井の一部に雨漏りの跡らしきシミが認められる。天井・内壁に吹付け材が使用されているが、目視ではアスベスト含有の有無は分からない。平成5年の建築であり、アスベスト含有の可能性は否定できない。

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1～3）

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	71,200	1.00	88.19	0.9	5,650,000
2	71,200	1.00	76.97	0.9	4,930,000
3	71,200	1.00	7.61	0.9	490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長岡(県)－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,500\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 71,200\text{円/㎡}$

◇ 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：なし

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4）

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
4	200,000	406.94	0.17	13,840,000

ウ 現価率

経過年数31年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率35%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \overset{\text{残価率}}{3\%} + (1 - 3\%) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数31年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \right\} \times \overset{\text{観察減価率}}{(1 - 35\%)} \\ &\div 17\% \end{aligned}$$

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	5,650,000	50%	法定地上権	2,830,000
2	4,930,000	50%	法定地上権	2,470,000
3	490,000	50%	法定地上権	250,000
合 計				5,550,000

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	5,650,000	-2,830,000	1.0	0.9	0.6	1,520,000
2	4,930,000	-2,470,000	1.0	0.9	0.6	1,330,000
3	490,000	-250,000	1.0	0.9	0.6	130,000
4	13,840,000	+5,550,000	1.0	0.9	0.6	10,470,000
一括価格 (合計)						13,450,000

ウ 占有減価修正 : ない

エ 市場性修正 : 建物の吹付け材にアスベストが含有する可能性を否定できないことを考慮した

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

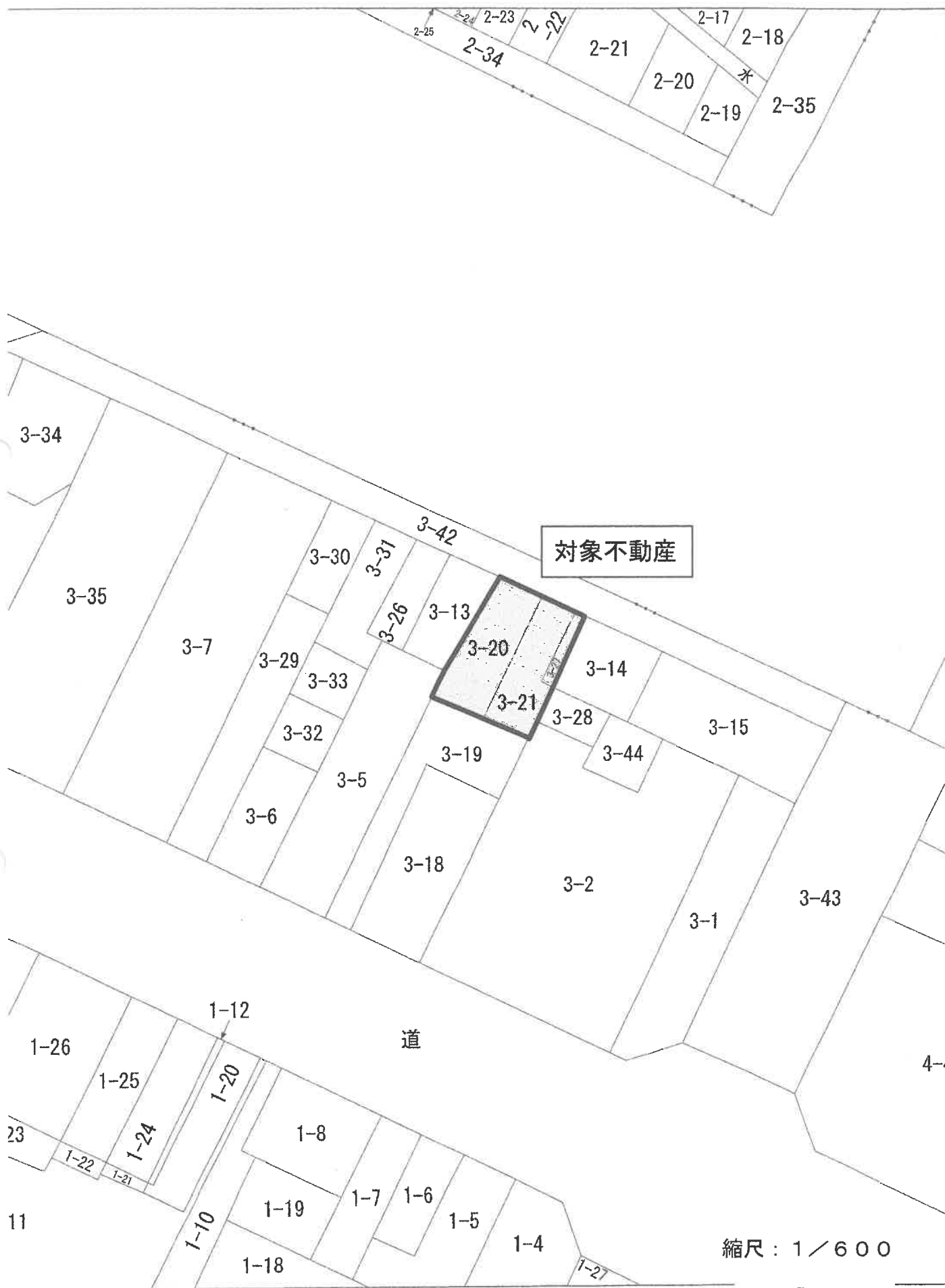
1 地価調査 (長岡 (県) - 21)

所 在 : 長岡市中島2丁目92番1「中島2-3-18」
 価 格 : 65,500円/㎡
 位 置 : 長岡駅から1.5kmに位置する
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積、形 状 : 151㎡、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8mの舗装市道に接面
 用途指定等 : 第一種住居地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%
 地域の概要 : 一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

－ 以 上 －

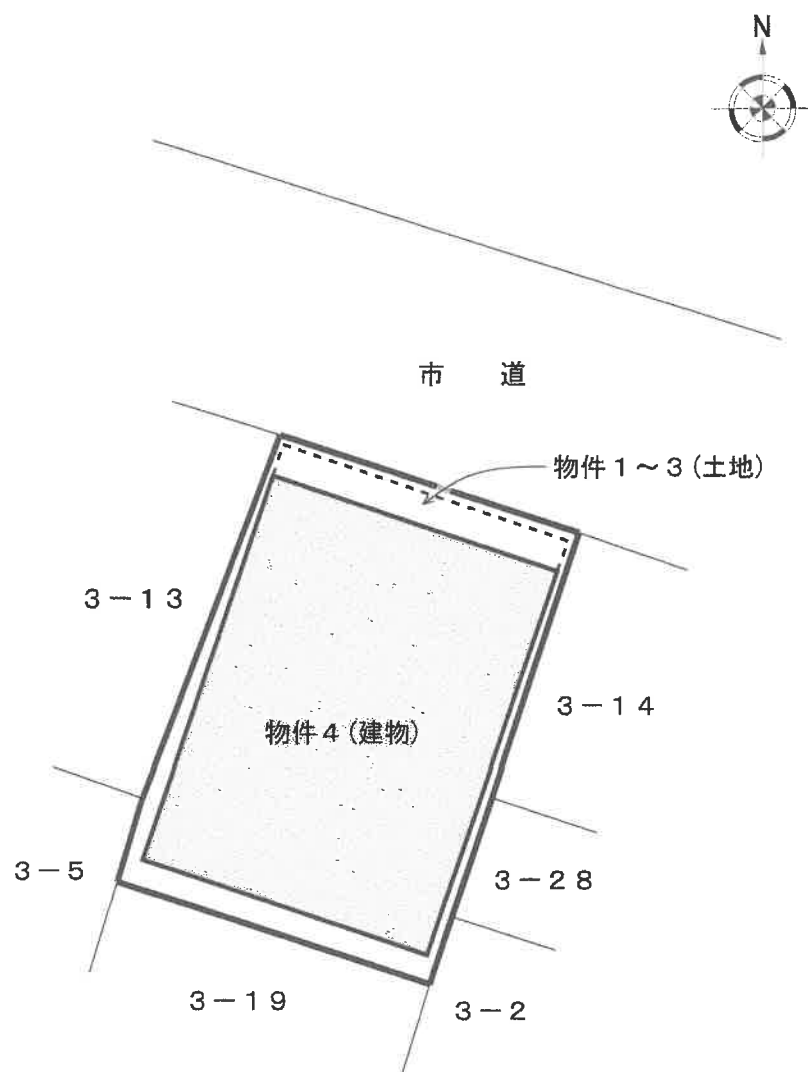


対象不動産

道

縮尺：1／600

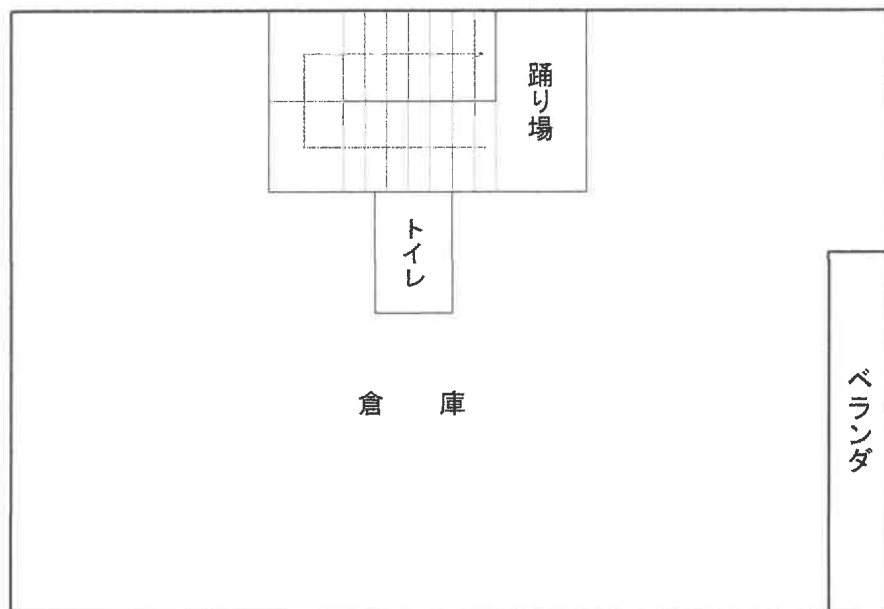
公 図 写



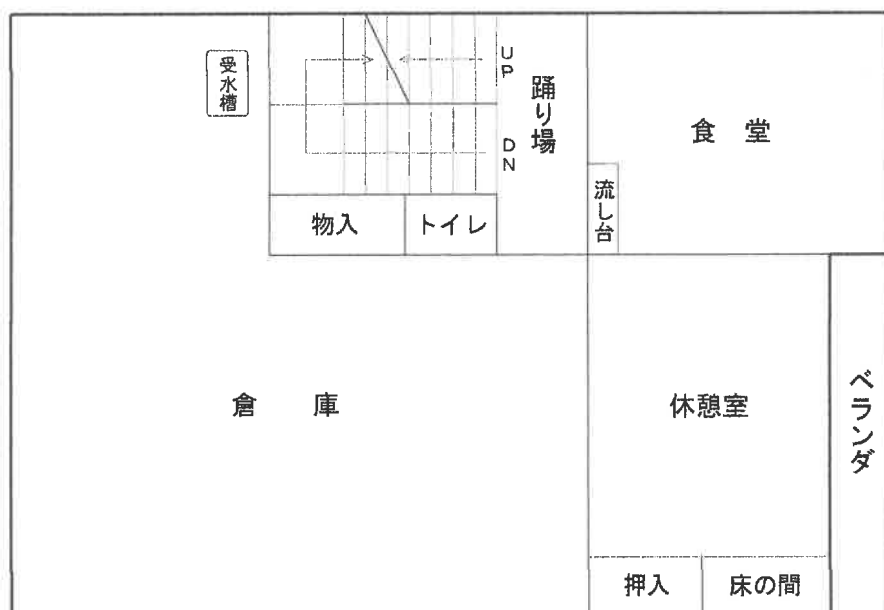
土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 250

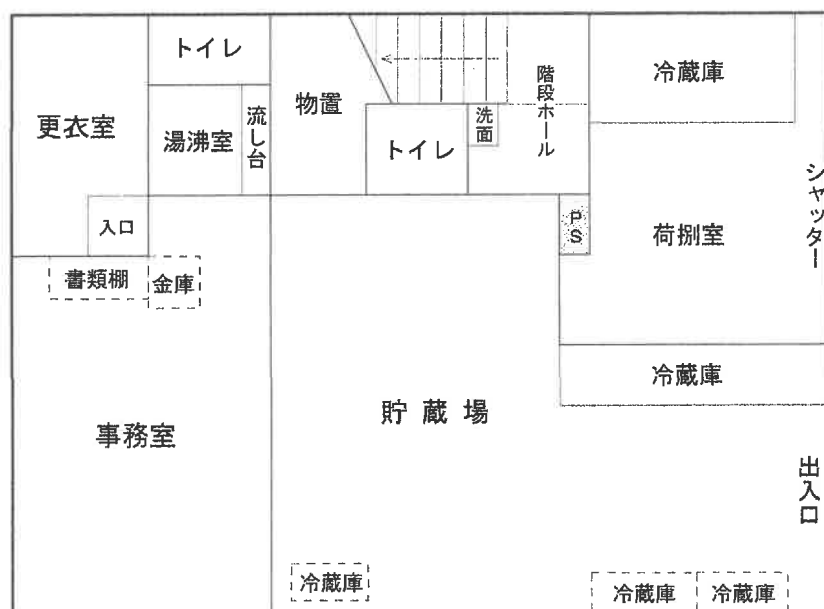
作成者：評価人



3 階



2 階



1 階

物件 4
建 物 間 取 図
縮尺：約 1 / 124
作成者：評価人