

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, 2	7,360,000 5,888,000	一括	1,472,000	90,116	12,872
1	2,240,000				
2	5,120,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市弓町一丁目 |
| | 地 番 | 74 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市弓町一丁目 74 番地 |
| | 家屋 番号 | 74 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 83.01 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 7 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 長岡市弓町一丁目
地 番 74 番
地 目 宅地
地 積 150.14 平方メートル
- 2 所 在 長岡市弓町一丁目 74 番地
家屋 番号 74 番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 83.01 平方メートル



令和6年(ケ)第43号
令和7年2月3日受理
令和7年3月4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 長岡市弓町一丁目
地 番 74番
地 目 宅地
地 積 150.14平方メートル
- 2 所 在 長岡市弓町一丁目74番地
家屋 番号 74番
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 83.01平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		新潟県長岡市弓町1丁目6番13号	
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 令和 年（ ）第 号		
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は、物件2の敷地として使用されている。
- 2 物件1の北東角及び南西角に金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の東側及び南側にはブロック塀があり、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2は高床式平家建の建物で、床下部分は駐車スペース等として使用されていたと思われる。同所北西角付近には、簡易物置（動産）が置かれている。
- 4 物件2の階段上り口付近、玄関前には所有者名の看板が設置されている。また、階段上り口付近にある郵便受けは郵便物等で溢れている。
- 5 物件2内には、事務机や椅子、カウンター、パソコン、複合機（「リース物件」の表示あり）、書類棚、ソファセット、更衣ロッカー、冷蔵庫、電子レンジの他、仕事関係の書類等がそのまま残置されている。
- 6 物件2内のカレンダー、書類等の日付から、同物件は、2年ほど前までは使用されていたと思われる。隣家の住民も、同様の時期頃まで営業していた旨述べていた。

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
7年2月6日 (木) 15:45-15:52	物件所在地	状況確認 (看板あり、営業していない)、外観写真撮影
7年2月10日 (月) 12:55-13:26	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
7年2月10日 (月) 13:36-13:50	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
7年2月20日 (木) 9:58-10:55	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7年2月20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

イ 70-6



地番区域見出
弓町1丁目

請求部	所在	長岡市弓町一丁目					地番	74番		
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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：平成13年3月23日

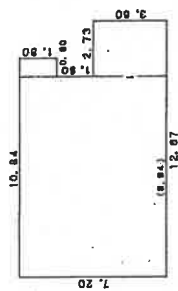
611301

各 階 平 面 図

74

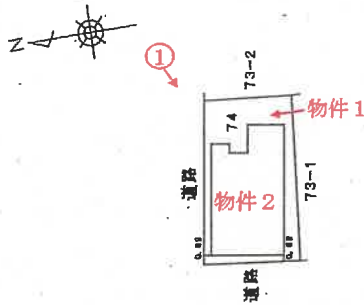
建 物 図 面

家屋番号
74
建物の所在
長岡市弓町1丁目74番地



求積数	
8.84 x 7.20	= 71.5680
0.90 x 1.80	= 1.6200
2.73 x 3.00	= 8.1900
計	83.0100

床面積 83.01 m²



印は写真撮影位置、方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

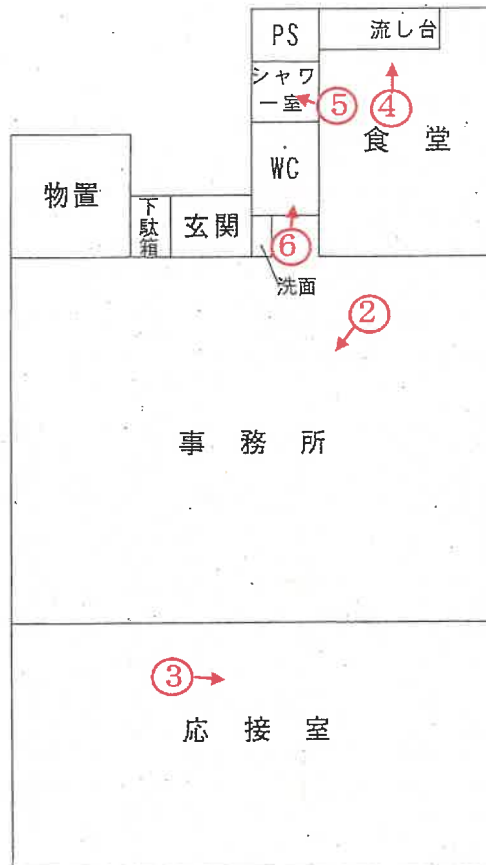
(平成13年3月19日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成13年3月23日登記

間取図

S=1/100



○→ 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



写真

6



令和6年（ケ）第43号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年3月3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 7,360,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 2,240,000 円
物件 2（建物）	金 5,120,000 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 6 1 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 5 8 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	長岡市弓町1丁目 74番 宅地 150.14m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市弓町1丁目74番地 74番 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 83.01m ²	
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 信越本線「長岡」駅のほぼ南方約 700m（道路距離）の市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「四郎丸」のほぼ西方約 450m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、国道 352 号の南側背後で、信越本線軌道に近い一般住宅を中心とする概ね区画整然とした地域である。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 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％ なし なし
画地条件（規模、形状等）	西側及び北側が市道に接面する西側間口約 9.5m、奥行約 16m（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	西側が幅員約 4m の市道 756 号線に、北側が同約 4m の市道 755 号線に、それぞれ概ね等高に接面している。	
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、南側が一般住宅、東側が併用住宅であり、いずれも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 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13年3月19日新築 経過年数 約23.5年 経済的残存耐用年数 約11.5年と判定
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧石膏ボード等 床 カーペットタイル等 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 平家建 現況用途 事務所 間 取 り 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	・高床式である。 ・事務所の備品等の残置物が多数存する。 ・内壁ビニールクロスに染みや汚れが複数、また浮きが見られる。 高床部分の鉄骨に錆が見受けられる。 ・公課証明書には軽量鉄骨造との記載がある。

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	64,500	1.02	150.14	0.9	8,890,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、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。

地価調査基準地 長岡（県）－16 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $72,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 64,500 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 角地で優る・・・+2

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	155,000	83.01	0.33	4,250,000

ウ 現価率

経過年数 23.5 年、経済的残存耐用年数 11.5 年、観察減価率 10%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数 11.5 年／(経過年数 23.5 年＋経済的残存耐用年数 11.5 年)}×(1－観察減価率 10%)

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	8,890,000	0.55	法定地上権	4,890,000

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	8,890,000	－4,890,000		0.8	0.7	2,240,000
2	4,250,000	＋4,890,000		－	0.8	0.7
一括価格（合計）						7,360,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 残置物の存在及びやや汎用性に劣る用途である事等を考慮した。

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 参考価格資料

1 地価調査価格 長岡（県）－16

所 在：長岡市弓町1丁目14番

価 格：72,200 円／㎡

位 置：JR 信越本線「長岡駅」まで道路距離約 700m に位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地 積：282 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西側 11m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：一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

目的物件所在地

地価調査基準地

長岡市「白図」を使用



611301

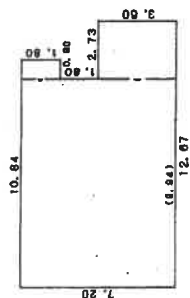
各階平面図

74

家屋番号

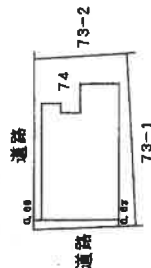
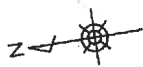
建物図面

建物の所在
長岡市弓町1丁目74番地



求積数	
8.84 x 7.20	= 71.5680
0.80 x 1.80	= 1.4400
2.73 x 3.80	= 10.3740
計	83.3820

床面積 83.01 ㎡



建物図面写

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成13年3月23日登記

間取図

S=1/100

