

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 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 9 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 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 7 月 28 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	3, 050, 000 2, 440, 000	一括	610, 000	38, 759	6, 514
1	1, 460, 000				
2	1, 590, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡市中興野字四枚配 |
| | 地 番 | 4 0 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市中興野字四枚配 4 0 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5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 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 | 長岡市中興野字四枚配 |
| | 地 番 | 4 0 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市中興野字四枚配 4 0 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第7号
令和7年4月1日受理
令和7年5月 7 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 | 長岡市中興野字四枚配 |
| | 地 番 | 4 0 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市中興野字四枚配 4 0 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 0 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 3 8 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 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	隣地所有者等 408番1 公衆用道路 243㎡ 所有者 建設省		
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	玄関の天井に雨漏りの跡がある。		
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		

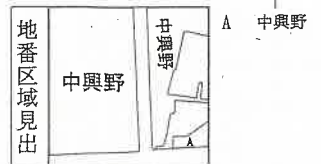
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。昨年1月の能登半島地震による被害は特にはないが、建てられてから年数が経っているので屋根が傷んでおり玄関が雨漏りする。

(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4月2日 (水) 10:50-11:15	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年4月2日 (水) 11:25-12:00	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年4月2日 (水) 13:05-13:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年4月3日 (木) 11:55-12:10	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年4月17日 (木) 13:15-13:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年5月2日 (金) 15:15-15:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月6日 (火) 12:45-13:15	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
(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7年5月6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



請求部	所在	長岡市中興野字四枚配				地番	408番5			
出力縮	1/600	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38年4月3日			備付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：昭和61年6月14日

114167

前 408-1 新 同

地 積 測 量 図

地 番 408-2 ないし 408-5

土地の所在 新潟県中野村大字中興野字四枚配

長岡市

408-2, 408-3, 408-4, 408-5 分筆

地番 (B) 408-2	底 辺	高 さ	低 面 積
NO.	28.65	13.69	392.2185
	28.65	13.67	391.6455
		低 面 積	783.8640
		低 面 積	391.93200
		地 積	391.93200 m ²

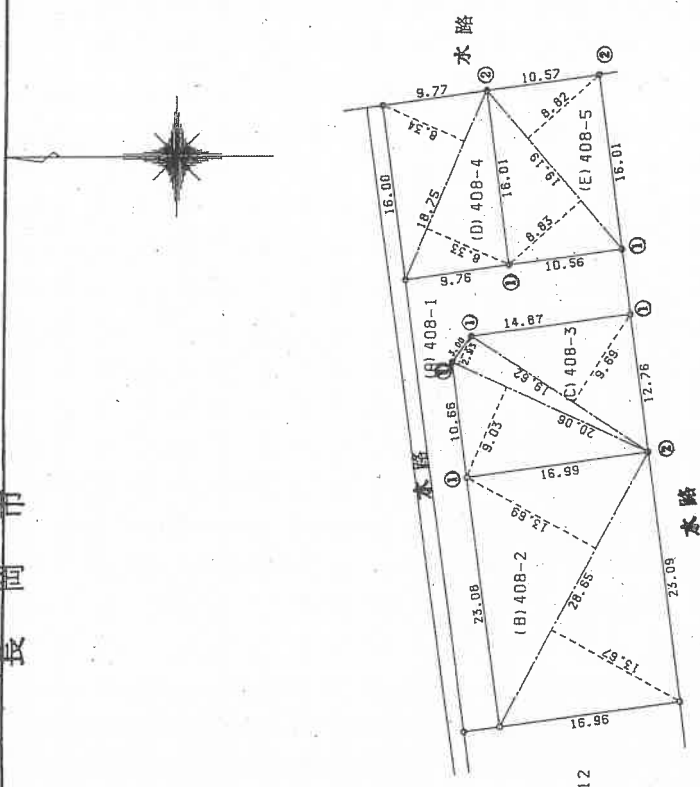
地番 (C) 408-3	底 辺	高 さ	低 面 積
NO.	20.06	9.03	181.1418
	20.06	2.93	58.7758
	19.82	9.69	190.1178
		低 面 積	430.0354
		低 面 積	215.01770
		地 積	215 m ²

408-4 分筆

地番 (D) 408-4	底 辺	高 さ	低 面 積
NO.	18.75	8.34	156.3250
	18.75	8.33	156.1875
		低 面 積	312.5625
		低 面 積	156.28125
		地 積	156 m ²

地番 (E) 408-5	底 辺	高 さ	低 面 積
NO.	19.19	8.83	169.4477
	19.19	8.82	169.2558
		低 面 積	338.7035
		低 面 積	169.35175
		地 積	169 m ²

地 番 (A) 408-1	底 辺	高 さ	低 面 積
公 簿 1176			932.58270
		低 地 積	243.41730
		地 積	243 m ²



(注記)
① 金属板
② 金属板

⑤ 石杭・⑥ 金属板・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

申請人

昭和61年6月10日作製

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年6月14日登記

縮尺 1/500

登記年月日：昭和62年11月10日

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

694690 各階平面図 建物図面

家屋番号

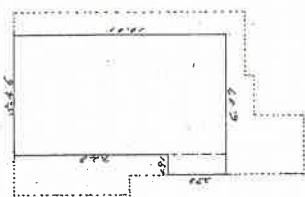
408番

建物の所在
新潟県長岡市中之島北1丁目中興野字田代通乙408番地3

長岡市

2 階

1 階



床面積

691.2 x 2.73 = 2,424.3
446 x 1.01 = 54.6546
計 2,478.9546

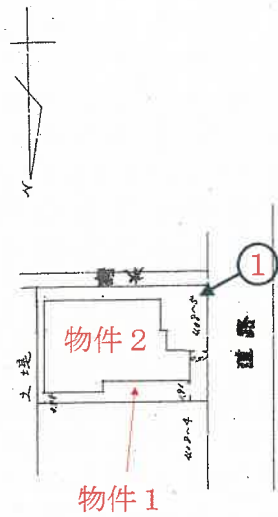
691.2 x 2.36 = 2,029.272
260 x 2.92 = 81.136
520 x 2.29 = 1,240.8
492.8 x 2.45 = 1,240.8
計 4,592.008

床面積

67.18 m²

24.38 m²

← ○ 印は写真撮影位置，方向



作製者

7 日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

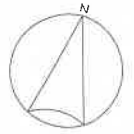
1/300

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成62年11月10日登記

間 取 図 (概 略)

$$S = \frac{1}{100}$$



写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



令和7年（ケ）第7号

令和7年5月6日 現地調査

令和7年5月12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 3,050,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 1,460,000 円
物件 2（建物）	金 1,590,000 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	長岡市中興野字四枚配 4 0 8 番 5 宅地 1 6 9 . 3 5 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市中興野字四枚配 4 0 8 番地 5 4 0 8 番 5 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 9 4 . 3 8 m ² 2階 5 7 . 1 3 m 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「押切」駅のほぼ北方約1.8km（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「上通小学校前」のほぼ東方約550m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、国道8号の東側背後及び県道押切停車場線の西側背後で、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。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 準工業地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	西側が市道に接面する間口約10.5m、奥行約16m（いずれも概測）のほぼ長方形の宅地である。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6mの市道中之島804号線に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、南側が水路を挟んで併用住宅、北側が一般住宅であり、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 なし 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） 昭和62年11月6日新築 経過年数 約37.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木造セメント瓦・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 5LDK（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	所有者によれば、玄関の天井に雨漏りがあるとの事であり、雨漏り跡が見られる。

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	23,700	1	169.35	0.8	3,210,000

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）－27 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
 $25,400 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 \approx 23,700 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 南向方位+3

◇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 : ほぼ標準的・・・±0

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	151.51	0.04	1,150,000

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	3,210,000	0.35	法定地上権	1,120,000

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	3,210,000	-1,120,000		1.0	0.7	1,460,000
2	1,150,000	+1,120,000	-	1.0	0.7	1,590,000
一括価格（合計）						3,050,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 不要と判断した。

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）－27

所 在：長岡市大曲戸新田字村下6 2 4 番7

価 格：25,400 円／m²

位 置：JR 信越本線「押切駅」まで道路距離約 1,700m に位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地 積：165 m²

供給処理施設：水道、下水

接面街路：南側 6m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：中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1/10,000

+170.0

+169.5

+169.0

+168.5

+168.0

+167.5

大保

灰島新田

葛巻西町

山吉町

県道押切停車場線

目的物件所在地

興野

上通小学校

刈谷町

青木町

傍所町

中之島川

大曲戸新田

福島江用水

大曲戸

中之島川

押切新田

池之島

長岡市「白図」を使用

猿橋川

大口

上通保育園

十二湯町

坪根

高見町

川辺町

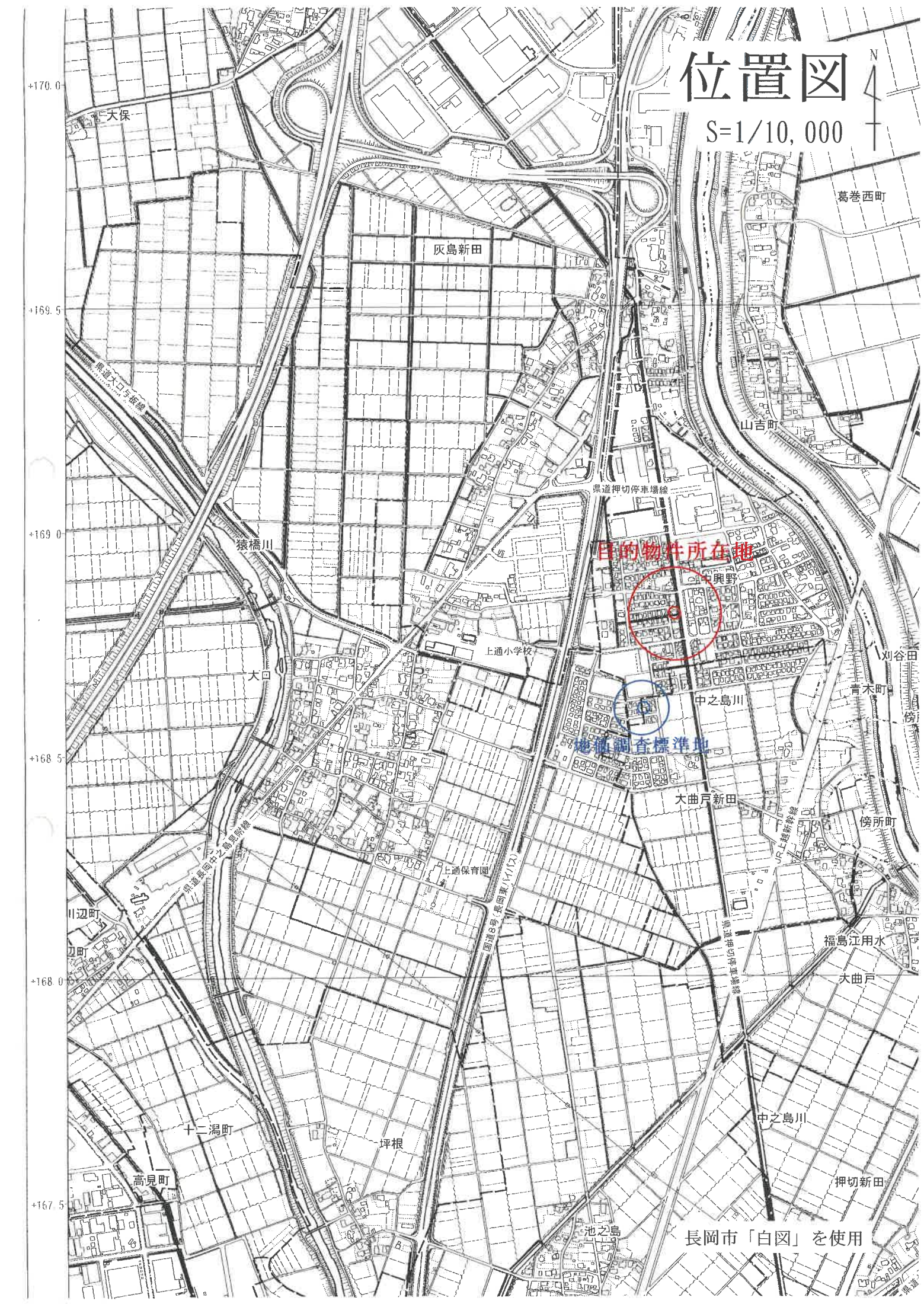
辺町

JR上越新幹線

県道押切停車場線

県道奥田中之島川線

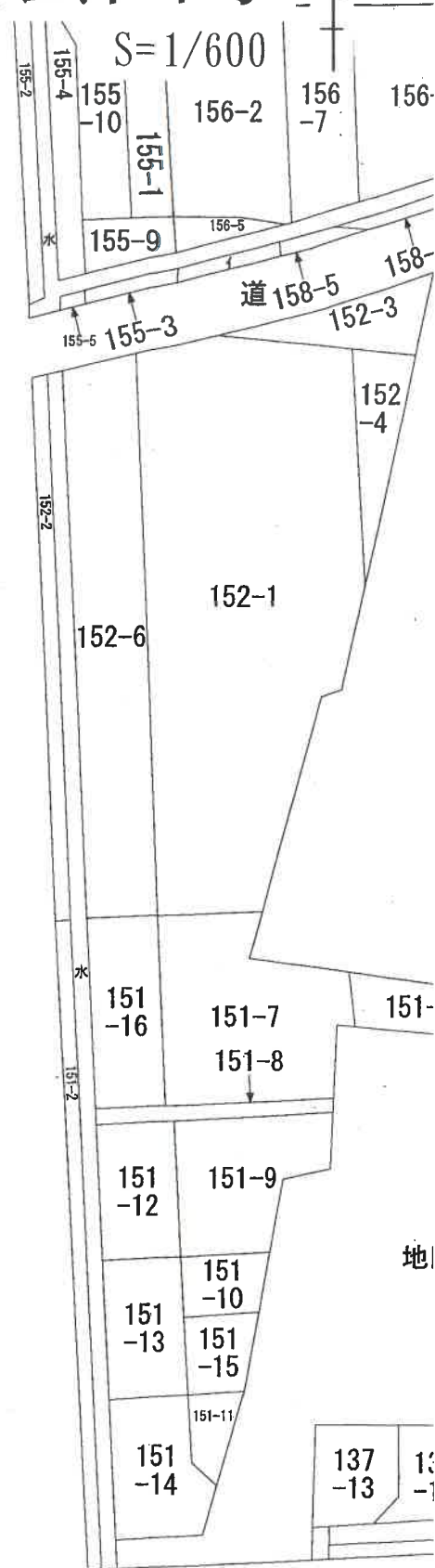
国道8号(長岡東171号)



イ 156-3 ハ 159-9 ホ 412-6
ロ 159-5 ニ 412-5 ヘ 416-16

公図写

S=1/600



長岡市「白図」を使用

地番
区域
中

114167

地積測量図

前 408-1 新同

地番 408-2 ないし 408-5

土地の所在

市周報

地番	(01408-2)	底辺	高さ	低面積	高面積
NO.		28.65	13.69	392.2185	
		28.65	13.67	391.6455	
			低面積	783.8640	
			高面積	391.93200	
			地積	391.93200	

408-2
408-8
408-9

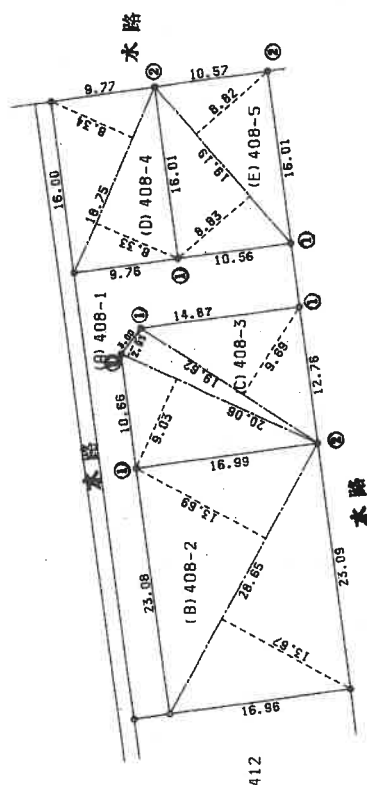
地番 NO.	区 NO.	面 積	高 さ	估 価
		20.06	9.03	181.1418
		20.06	2.93	58.7258
		19.62	9.69	190.1178
		估	面 積	430.0354
			地 積	215.01770
			地 積	215

地番	(0)408-4	高	倍	面積
NO.	庭 辺	18.75	8.34	156.3750
		18.75	8.33	156.1875
			倍 面積	312.5625
			倍 面積	156.28125

408-4) 分

地番	(E) 408-5	高	延	価	面 積
NO.	底 辺	19.19	8.83	169.4477	
		19.19	8.82	169.2858	
			価 面 積	338.7035	
			延 面積	169.35175	
			地 積	169	m ²

殘地番	(A)408-1			
公簿	1176	總計	932.58270	
		殘地	243.41730	
		地種	243	m ²



412

(注意)

一、
 二、
 三、
 四、

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

昭和61年6月10日(製作)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 壬午 6月 生登記

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作者

694630

各階平面圖

1 警

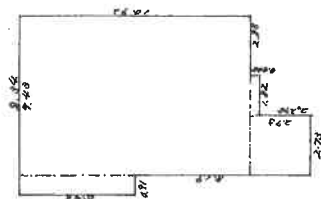
2 陸

面
圖
物
建

408 5

建物の所在

市岡豊

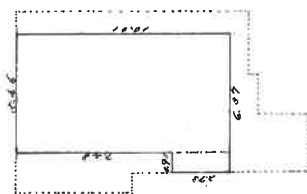


朱

$0.91 \times 10.46 = 4.9886$
 $2.48 \times 10.92 = 8.1206$
 $2.23 \times 2.73 = 7.4829$
 $1.83 \times 2.405 = 4.8201$
Sum $94.3802 m^2$

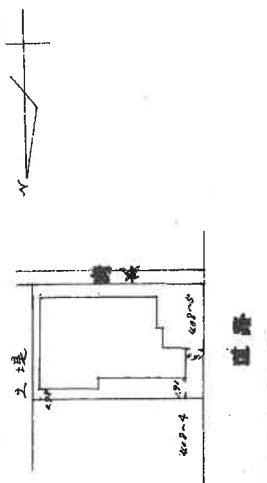
床面積

94.38 m²



$$\begin{array}{r} 2.91 \times 2.73 = 2.4843 \\ 5.46 \times 1.01 = 5.46546 \\ \hline \text{計} \quad 57.1389 \text{ m}^2 \end{array}$$

67, 13, 22



作者

1	250
橢尺	

人讀中

新瀉県土地家屋調査士会

縮尺 $\frac{1}{500}$

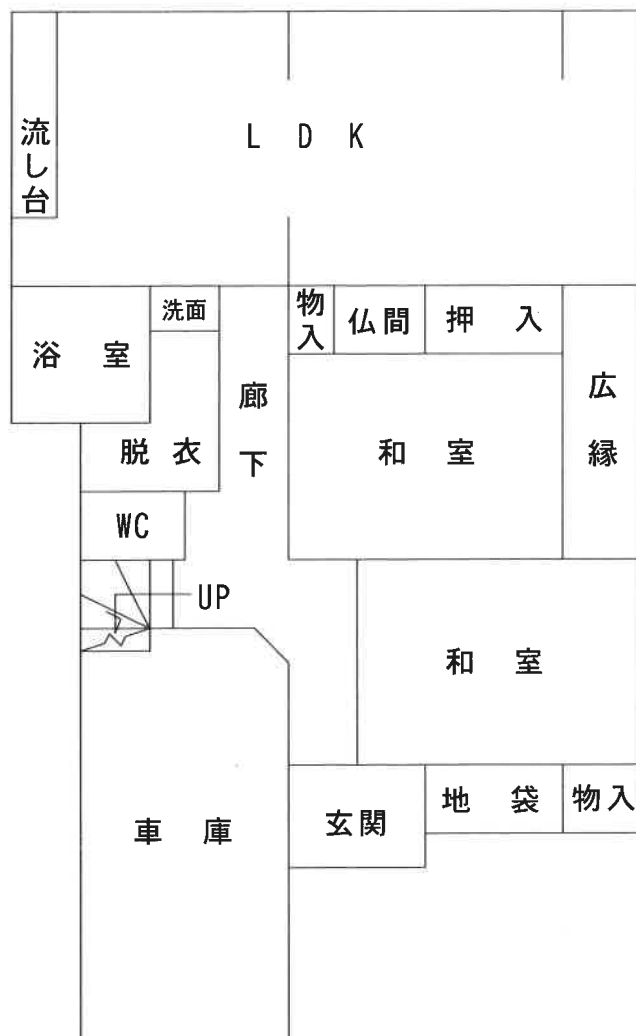
建物図面写

A3をA4に縮小

間取図

S=1/100

1 階



間取図

S=1/100

2 階

