

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 1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 9月29日 午前 9時00分から 令和 7年10月 6日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月29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10月14日 午前 9時00分から 令和 7年10月16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 9月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡市浦瀬町字石ノ下 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市浦瀬町字石ノ下87番地 |
| | 家屋 番号 | 87番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 72.46平方メートル
3階 62.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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 | 長岡市浦瀬町字石ノ下 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市浦瀬町字石ノ下87番地 |
| | 家屋 番号 | 87番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 72.46平方メートル
3階 62.93平方メートル |



令和7年(ケ)第6号
令和7年5月19日受理
令和7年6月17日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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 | 長岡市浦瀬町字石ノ下 |
| | 地 番 | 8 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市浦瀬町字石ノ下 8 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 7 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 7 2 . 4 6 平方メートル
3 階 6 2 . 9 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	「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・物置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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は、北側で幅員約6.4メートルの市道東幹線82号線に、東側で幅員約3メートルの市道山本129号線に各々接面する。
- 3 物件1の土地上にコカ・コーラボトラーズジャパンベンディング株式会社が管理する飲料用自動販売機(管理番号：221-597-8750)1台が存在する。債務者兼所有者Aの妻によれば、本件自動販売機は、無償で物件1の土地上に設置させる対価として、自動販売機の売上げに応じた手数料を債務者兼所有者Aがコカ・コーラボトラーズジャパンベンディング株式会社から受領するという内容である旨、述べている。
- 4 物件2の建物は、いわゆる高床式の建物で、1階物置部分の天井高は約1.8メートルないし2.2メートルである。
- 5 物件2の建物の1階東側部分に下屋が造作されている。
- 6 物件2の建物には屋根裏物置部分(約3.64メートル×約8.19メートル)が存在する。屋根裏物置部分には3階廊下の天井部分に折りたたみ式の梯子が格納されていて、その梯子を利用して昇降する。屋根裏物置部分の最も低い場所の天井高が約1.3メートルであること等から、建物の階数及び床面積に換算しなかった。
- 7 債務者兼所有者Aは物件2の建物の3階南東側洋室の天井板を一部除去し、同室から屋根裏物置部分に昇降するための梯子を付設する等している。
- 8 物件2の建物の2階LDK室の壁面(クロス)はタバコの脂等による汚れが目立つ。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 長岡市浦瀬町字石ノ下86番、同所85番の所有者：B
 - ② 長岡市浦瀬町字石ノ下87番1の所有者：C
 - ③ 長岡市浦瀬町字石ノ下51番1の所有者：山本村大字浦瀬
 - ④ 長岡市浦瀬町字石ノ下52番2、同所54番3、同所55番2の所有者：新潟県

(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
■ D (債務者兼所有者 A の妻)	1 物件1の土地の所有者で、物件2の建物の共有者であった E は義父にあたります。義父は令和6年9月に他界し、夫が物件1の土地と物件2の建物のうち、義父の共有持分を相続しました。 2 物件2の建物には夫である A とその家族が居住しています。 3 物件2の建物は、特に目立った不具合はありません。 4 物件1の土地上に存在する飲料用の自動販売機はコカ・コーラボトラーズジャパンベンディング株式会社が管理する自動販売機です。これは、電気代は当方が負担し、かつ、自動販売機を無償で土地上に設置させる対価として売上げに応じて一定の手数料が当方に支払われるという内容です。物件1及び物件2の土地建物に対して競売の手続が開始されたので、今後、自動販売機は撤去してもらうようコカ・コーラボトラーズジャパンベンディング株式会社に申し入れをする予定です。 5 物件1の土地に対する物件2の建物の敷地利用権に関し、E と夫との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月22日 (木) 13:00-13:10	新潟地方法務局長岡支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年5月22日 (木) 13:50-14:00	長岡市役所税務部資産税課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年5月30日名寄帳写等取得)
7年5月22日 (木) 14:50-15:00	目的物件所在地	外観調査。債務者兼所有者Aの妻Dと面談
7年6月10日 (火) 13:30-14:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aの妻Dと面談
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 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。

☒ 令和7年6月10日
債務者兼所有者Aの妻Dから物件2の建物の3階南東側洋室(長男の部屋)の写真撮影を拒絶されたので、同室については見分のみにとどめ、写真撮影は差し控えた。

(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の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部 分	所 在	長岡市浦瀬町字石ノ下				地 番	87番			
出 力 縮 尺	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11年6月29日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項				

(6 枚目)

新潟地方法務局長岡支局備付の図面等
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成11年8月31日

505226

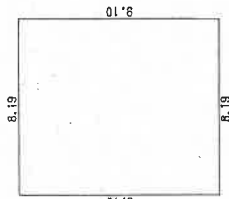
各階平面図

家屋番号 87

建物図面

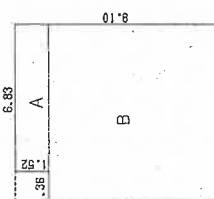
建物の所在
長岡市浦瀬町字石ノ下 87番地

1 階



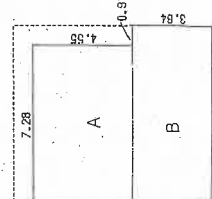
1階		求積表
9.10 × 8.19 =	74.5290	
合 計	74.5290	
床面積	74.52 ㎡	

2 階

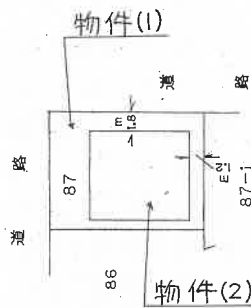


2階		求積表
A 1.52 × 6.83 =	10.3816	
B 7.58 × 8.19 =	62.0802	
合 計	72.4618	
床面積	72.46 ㎡	

3 階



3階		求積表
A 4.55 × 7.28 =	33.1240	
B 3.64 × 8.19 =	29.8116	
合 計	62.9356	
床面積	62.93 ㎡	



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

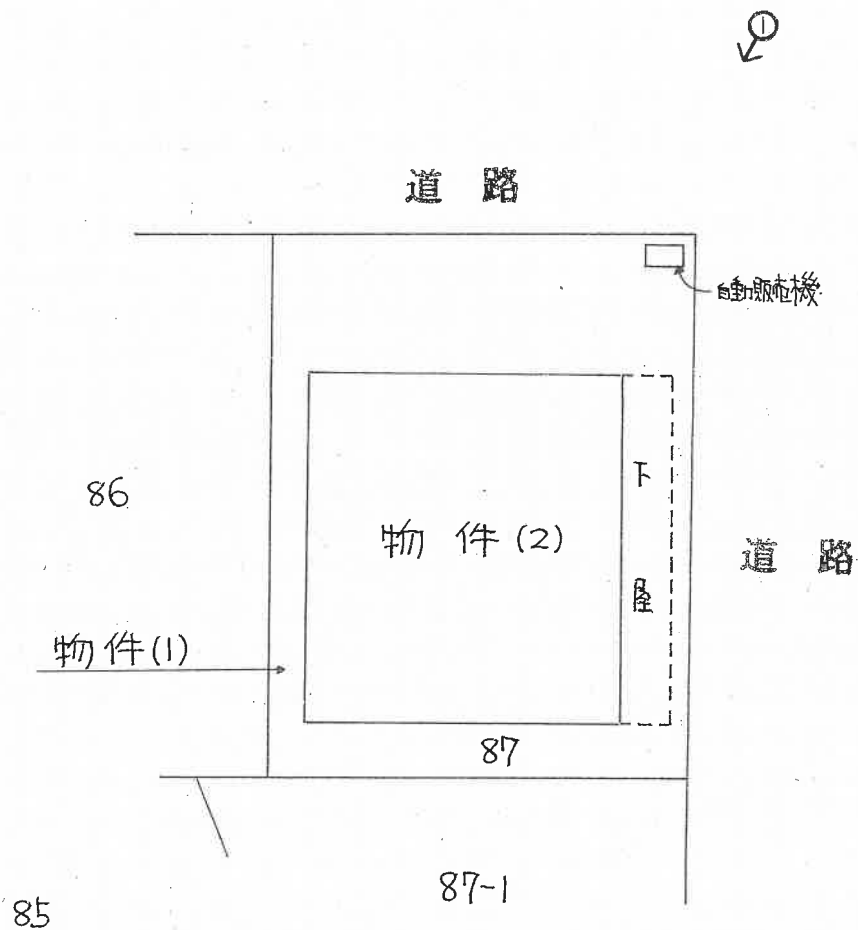
(平成11年8月24日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)11年8月31日登記



土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

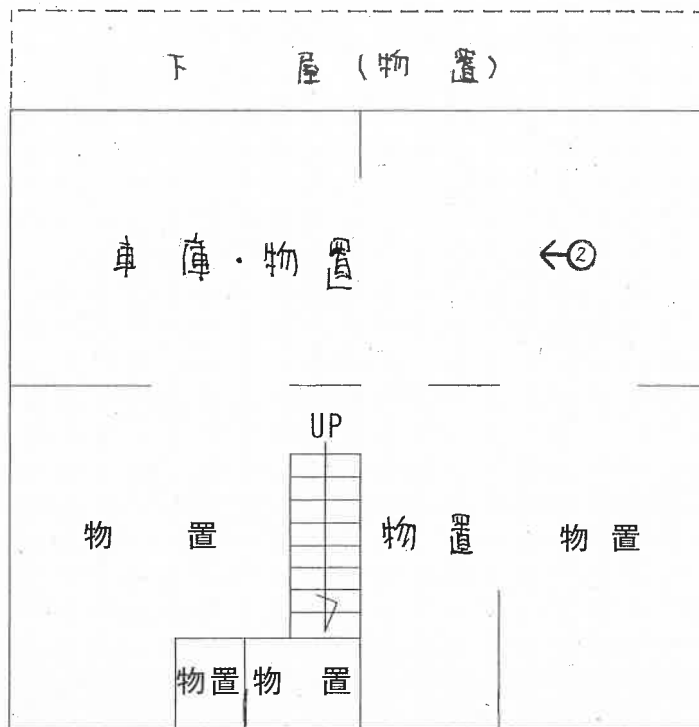
縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

執行官作成

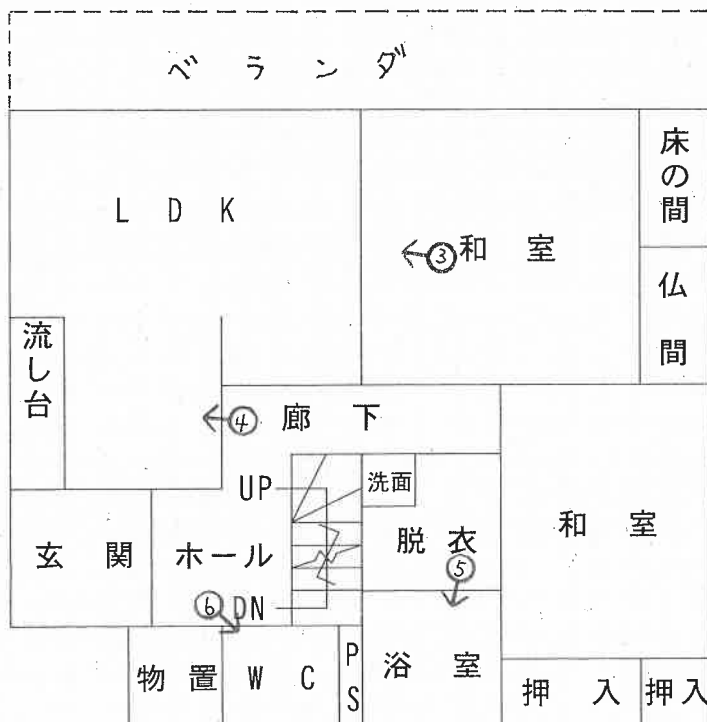
1 階 物 件 (2)

間取図 (概 略)

S=1/100



2 階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

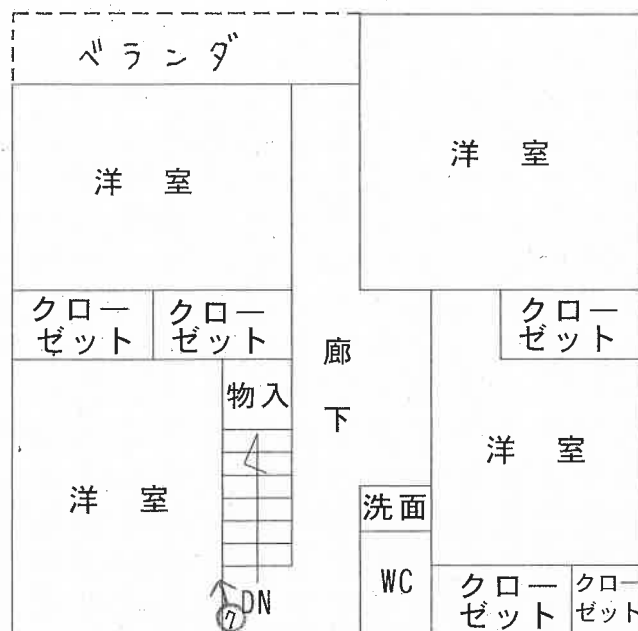
評価人作成
(執行官・都加筆)

物件(2)

間取図(概略)

S=1/100

3階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(/ / 枚目)

評価人作成
(執行官一部加筆)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



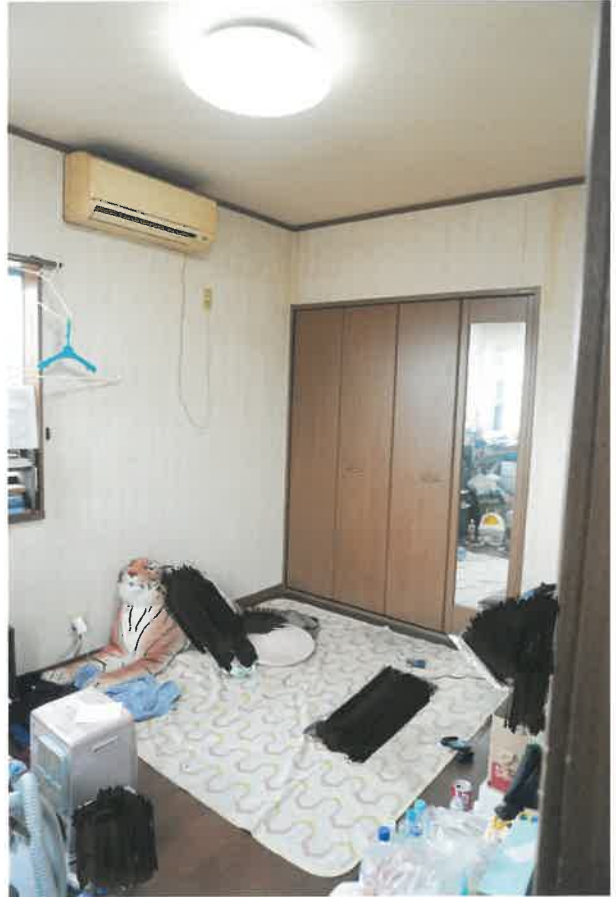
写真 5



写真 6



写真 7



令和7年（ケ）第6号
令和7年6月10日 現地調査
令和7年6月27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 2,140,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 500,000 円
物件2（建物）	金 1,640,000 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	長岡市浦瀬町字石ノ下 87番 宅地 164.42㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市浦瀬町字石ノ下87番地 87番 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 1階74.52㎡ 2階72.46㎡ 3階62.93㎡	
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」駅の北東約6.6km（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「浦瀬」の南東方約120m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、長岡市北部郊外で山に近く県道の東側背後に位置する、併用住宅と一般住宅が混在する既成の地域である。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	市街化調整区域 指定無し 70% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	北側及び東側が市道に接面する北側間口約11m、奥行約14m（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	北側が幅員約6.4mの市道東幹線82号線に、また東側が同約3mの市道山本129号線に、それぞれ概ね等高に接面している。北側市道は建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に、また東側市道は同条第2項の「道路」に該当する。	
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、西側が併用住宅、南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） 平成11年7月24日新築 経過年数 約25.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3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、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 3階建 現況用途 居宅・物置 間 取 り 6LDK（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	和室の畳の擦れが顕著である。

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	9,980	0.98	164.42	0.8	1,290,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺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 : 角地で優るが、セットバックの可能性で劣る・・・－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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	210,000	209.91	0.04	1,760,000

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	1,290,000	0.45	法定地上権	580,000

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	1,290,000	-580,000		1.0	0.7	500,000
2	1,760,000	+580,000	—	1.0	0.7	1,640,000
一括価格（合計）						2,140,000

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 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

$$S = 1/10,000$$
$$S = 1/10,000$$

目的物件所在地

長岡市「白図」を使用

$$S=1/600$$

水

N

道

3 126

80

82

83

道
86

物件 1

88-1

88-2

水

4

123

122

121

120
-1
120-1

119

117-1

85

87-1

道

114

道

113

水

301

道 288

290

291

300

299

298

385-1 道

道

法務局備付の公図を使用

也番区域

505226

各階平面図

87

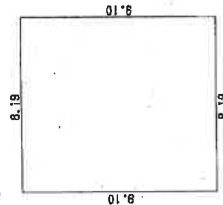
建物図面

家屋番号

建物の所在

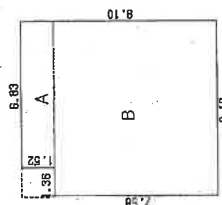
長岡市浦瀬町字石ノ下87番地

1 階



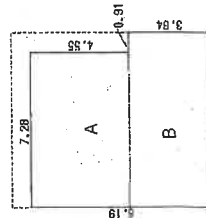
1階 求積表			
	8.10	×	8.19
合 計	74.5290		
床面積	74.52 ㎡		

2 階

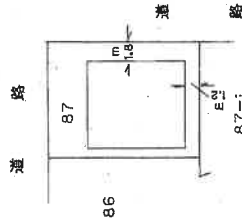


2階 求積表			
A	1.52	×	8.83
B	7.58	×	8.19
合 計	62.0802		
床面積	72.4616		

3 階



3階 求積表			
A	4.55	×	7.28
B	3.64	×	8.19
合 計	33.1240		
床面積	29.8116		



A3をA4に縮小

作製者

申請人

縮尺 250

縮尺

500

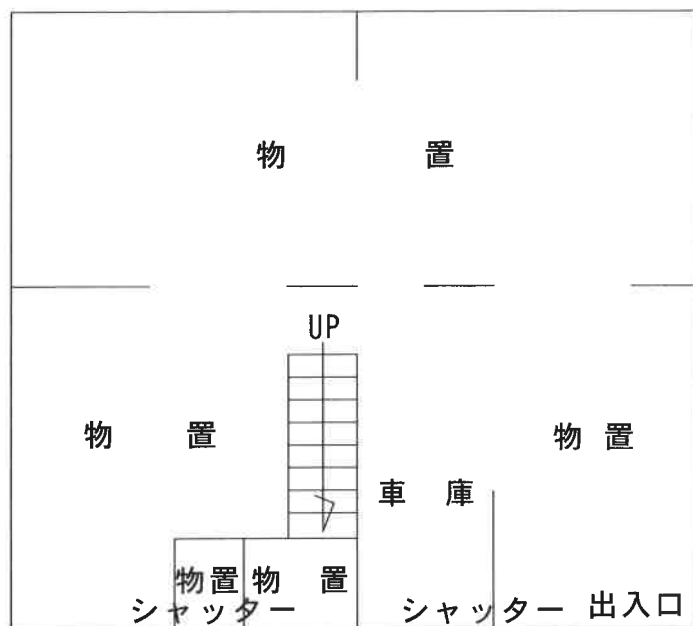
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成11年8月31日登記

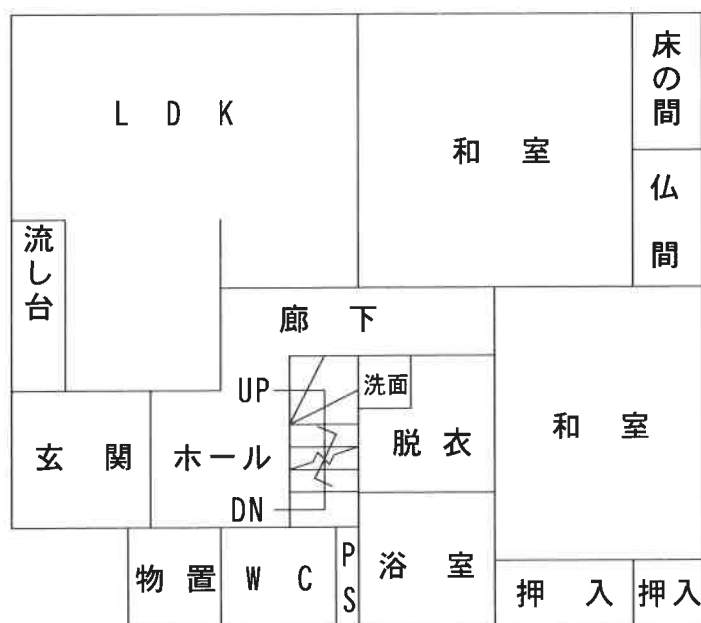
間取図

S=1/100

1 階



2 階



間取図

S=1/100

3 階

