

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月10日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月17日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月10日 午前 9時30分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月25日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月27日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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10月14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

- |   |      |              |
|---|------|--------------|
| 6 | 所 在  | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地 番  | 1 5 6 番 2    |
|   | 地 目  | 田            |
|   | 地 積  | 4 8 4 平方メートル |
|   | (現況) |              |
|   | 地 目  | 雑種地          |
| 7 | 所 在  | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地 番  | 1 6 8 番 1    |
|   | 地 目  | 雑種地          |
|   | 地 積  | 7 4 4 平方メートル |
| 8 | 所 在  | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地 番  | 1 7 9 番      |
|   | 地 目  | 雑種地          |
|   | 地 積  | 2 4 9 平方メートル |
| 9 | 所 在  | 長岡市川口中山字中山   |
|   | 地 番  | 1 9 0 番 1    |
|   | 地 目  | 雑種地          |
|   | 地 積  | 1 6 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 17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6～9】

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6～9】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～9】

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

【物件番号6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

- |   |      |   |              |
|---|------|---|--------------|
| 6 | 所    | 在 | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地    | 番 | 1 5 6 番 2    |
|   | 地    | 目 | 田            |
|   | 地    | 積 | 4 8 4 平方メートル |
|   | (現況) |   |              |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
| 7 | 所    | 在 | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地    | 番 | 1 6 8 番 1    |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 7 4 4 平方メートル |
| 8 | 所    | 在 | 長岡市川口中山字谷地   |
|   | 地    | 番 | 1 7 9 番      |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 2 4 9 平方メートル |
| 9 | 所    | 在 | 長岡市川口中山字中山   |
|   | 地    | 番 | 1 9 0 番 1    |
|   | 地    | 目 | 雑種地          |
|   | 地    | 積 | 1 6 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第28号  
令和7年7月1日受理  
令和7年8月5日提出

## 現況調査報告書

(物件6～9)

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

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 長岡市川口中山字谷地 |
|   | 地 | 番 | 156番2      |
|   | 地 | 目 | 田          |
|   | 地 | 積 | 484平方メートル  |
| 7 | 所 | 在 | 長岡市川口中山字谷地 |
|   | 地 | 番 | 168番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 744平方メートル  |
| 8 | 所 | 在 | 長岡市川口中山字谷地 |
|   | 地 | 番 | 179番       |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 249平方メートル  |
| 9 | 所 | 在 | 長岡市川口中山字中山 |
|   | 地 | 番 | 190番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 161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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  | 付 近 |
| 土 地                  | 物件 6 ～ 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |     |
| 現 況 地 目              | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 6 ～ 9) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                   |  |  |     |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                          |  |  |     |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が田を耕作して占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |     |
| そ の 他 の 事 項          | <p>1 物件 6 ～ 9 は一体となっており相互の境界は不明である。物件 8 上にプレハブ倉庫があるが基礎が無いなど建物ではなく動産である。またその近辺に電柱がある他、一体地上にコンテナ、物置 (動産)、ドラム缶、廃タイヤ等がある。</p> <p>2 物件 6 は登記上の地目は田であるが、長岡市農業委員会によれば農地法第 5 条の転用許可が出されており、現況地目は非農地で買受適格証明書は不要である。なお、使用収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。</p>                                                                                                                            |  |  |     |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> なし<br><input type="checkbox"/> ある      [      地方裁判所      支部      平成      年 ( ) 第      号<br>保管開始日      平成      年      月      日                                                                                                                                                                                                       |  |  |     |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> なし<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |     |
| 土地建物の位置関係            | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

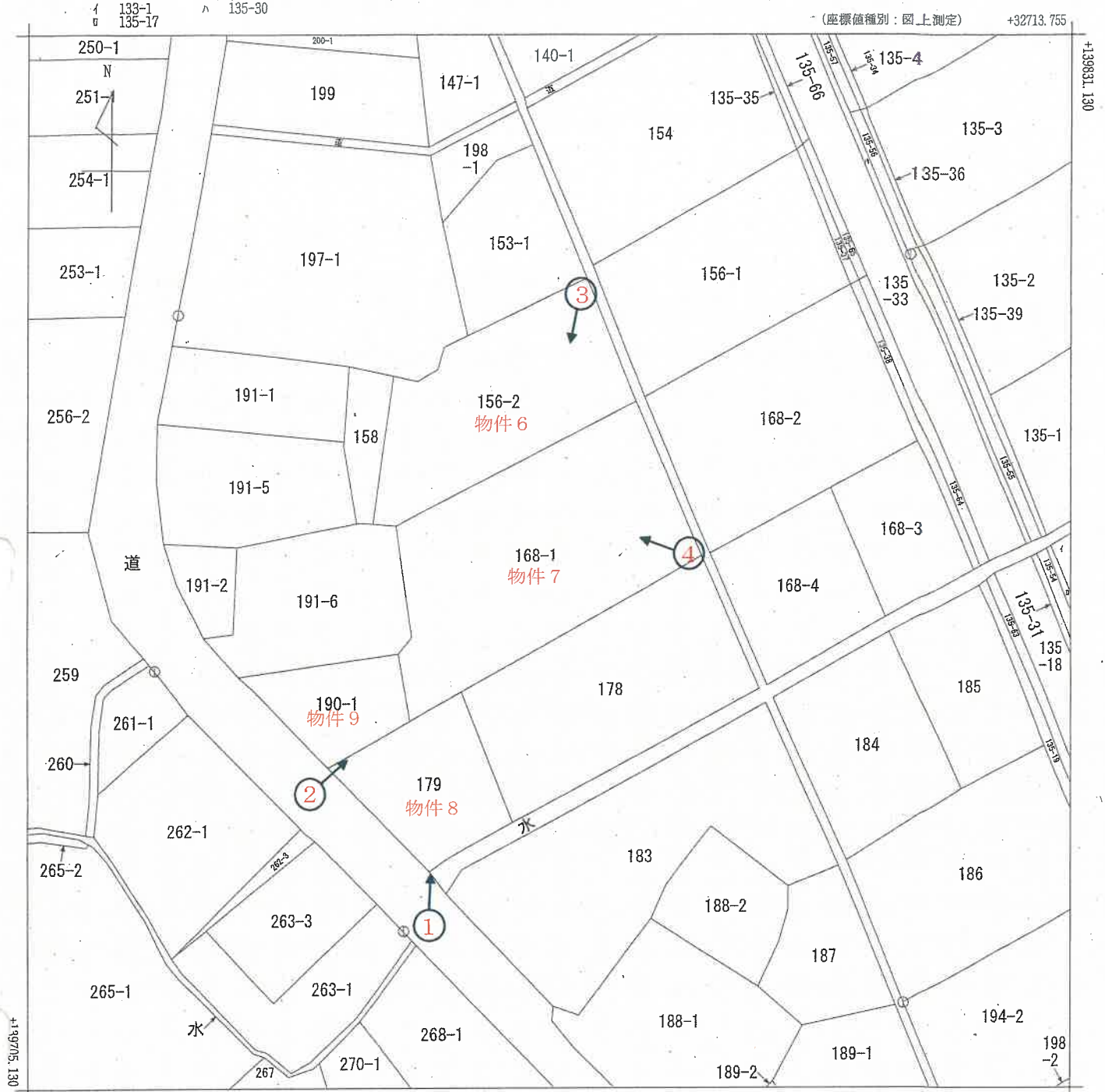


| 関係人の陳述等                                        |                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>物件6～9は以前債務者会社が廃自動車置場として使用していた。現在は空き地の状態で誰も使用していない。物件8上にあるプレハブの倉庫は、以前債務者会社の取引先であった会社が設置してそのまま放置したもので、現在その会社はもうない。</p> |

(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7月2日 (水)<br>13:05-13:30                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 概観調査、写真撮影            |
| 7年7月4日 (金)<br>13:25-13:55                                                                                                                                                                                                                                                                          | 長岡市資産税課     | 固定資産評価証明書請求          |
| 7年7月4日 (金)<br>14:05-14:30                                                                                                                                                                                                                                                                          | 新潟地方法務局長岡支局 | 公図・要約書等請求            |
| 7年7月7日 (月)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                | 郵便照会        | 長岡市農業委員会に物件4～6について照会 |
| 7年7月9日 (水)<br>15:15-15:30                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 概観調査、写真撮影            |
| 7年7月10日 (木)<br>13:30-14:30                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有者宅        | 所有者に占有関係等調査          |
| 7年7月30日 (水)<br>16:00-16:30                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 概観調査、写真撮影            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                      |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

←○印は写真撮影位置，方向（概略）

地番区域見出  
川口中山

|       |          |            |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|----------|------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 長岡市川口中山字谷地 |    |           |           | 地番 | 168番1        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500    | 精度区分       | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅷ         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年10月 |            |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

写 真

1



写 真

2





写真

3



写真

4



令和7年(ケ)第28号

令和7年7月30日 現地調査

令和7年8月21日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

# 評 価 書

( 物件6～9 )

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金3,440,000円 |             |
| 物件番号        | 内 訳 価 格     |
| 6 (土地)      | 金1,020,000円 |
| 7 (土地)      | 金1,560,000円 |
| 8 (土地)      | 金520,000円   |
| 9 (土地)      | 金340,000円   |

- ① 一括価格は、物件6～9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。

## 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き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 |
|----|--------------------------|----------------------------------------|-----|
| 6  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 長岡市川口中山字谷地<br>1 5 6 番 2<br>田<br>484㎡   | 雑種地 |
| 7  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 長岡市川口中山字谷地<br>1 6 8 番 1<br>雑種地<br>744㎡ |     |
| 8  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 長岡市川口中山字谷地<br>1 7 9 番<br>雑種地<br>249㎡   |     |
| 9  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 長岡市川口中山字中山<br>1 9 0 番 1<br>雑種地<br>161㎡ |     |

### 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6～9）

|       |                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通 | J R 上越線・飯山線「越後川口駅」の南方、約1.8 k m（道路距離、以下同じ）に位置する。<br>最寄バス停「中山」の西方、約250mに位置する。                                                                                      |
| 付近の状況 | 長岡市川口市街地のほぼ南東方、堀之内方面へと続く国道17号線背後の既成住宅地域である。地域は周囲に農地が多いなか、住宅が建ち並んでおり工場や作業所、雑種地もみられる。道の駅「越後川口あぐりの里」やコンビニエンスストアが徒歩圏内にある。<br>魚野川に近いが、洪水ハザードマップ上では浸水が想定される区域に該当していない。 |



|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 主な公法上の規制等<br>(道路幅員等の<br>個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                  | 非線引都市計画区域<br>指定なし<br>指定建ぺい率 70%<br>指定容積率 200%<br>なし<br>特になし          |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                                    | 南西側が市道に等高に接面する間口約32.5m、奥行(最長部)約54m、旗竿形に近い不整形のほぼ平坦な中間画地である。<br>現況地積については、添付の公図を基に推定範囲を概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。                                                                                                                                                                                  |                                                                      |
| 接面道路                                                | 南西側が幅員約5.4m舗装市道「川口9号線」に接面する。当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |
| 土地の利用状況<br>及び<br>隣地の状況等                             | 物件6～9の一体地は概ね平坦な更地であり、以前は廃自動車置場として使用されていたようであるが、現在はほぼ使用されておらず雑草が生えている。一体地内には、物件8南寄りにプレハブ倉庫(動産)や電柱があるほか、コンテナ、物置(いずれも動産)も存在する。またドラム缶、廃タイヤ等も数か所に置かれている。<br>一体地は田からの盛土地であり、北東側及び南東側に隣接する田に約0.8m高く接する。北西側は住宅敷地にほぼ等高に接する。田との境界部には土留や水路があり、住宅敷地との境界部にはコンクリート塀があるため、各境界いずれも概ね明確となっている。                    |                                                                      |
| 供給処理施設                                              | 上水道<br>ガス<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)<br>有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)<br>有り(引込可能、後記「特記事項2」参照) |
| 特記事項                                                | 1. 買受適格証明書の要否<br>長岡市農業委員会によると、登記地目が田である物件6の現況地目は非農地であり、買受けに際して買受適格証明書は不要である。<br>2. 供給処理施設<br>上水道、都市ガス、下水道いずれも対象土地内に引込みは無い。<br>上水道はメーター口径に応じた水道加入金、引込工事費、工事申請手数料の負担により、前面市道内本管から引込み可能である。都市ガスは原則、対象土地内の工事費負担をすることで、前面市道内本管から引込み可能である(市道部分の工事費は事業者負担)。下水道は受益者負担金、引込工事費を負担することにより前面市道内本管から引込み可能である。 |                                                                      |

## 第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

なお、対象土地は現況雑種地であるが、整地や供給処理施設を備えることで宅地として使用可能であるため、宅地の公示価格から規（比）準することにより評価額を求めている。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有<br>減価率<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 競売市場<br>修正率<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ×カ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 6        | 6,780                | 0.52      | 484            | —              | 0.85            | 0.70             | 1,020,000                     |
| 7        | 6,780                | 0.52      | 744            | —              | 0.85            | 0.70             | 1,560,000                     |
| 8        | 6,780                | 0.52      | 249            | —              | 0.85            | 0.70             | 520,000                       |
| 9        | 6,780                | 0.52      | 161            | —              | 0.85            | 0.70             | 340,000                       |
| 合計       |                      |           |                |                |                 |                  | 3,440,000                     |

### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。なお、標準画地は幅員約5.4m舗装市道沿い、約800㎡のほぼ整形の中間画地を想定している。

地価公示標準地 長岡－４７（隔） を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\ 6,090\text{円/㎡} & \times & \frac{96.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & \div & 6,780\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地＋０（増価なし）

◇ 地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件 －13

### イ 個別格差

- ・ 形状(不整形)
- ・ 規模大(総額が高むことによる市場性の減退)
- ・ 現況雑種地であり宅地化には整地等を要す
- ・ 上水道、都市ガス、下水道の引込み無し

} — 48

### エ 占有減価率

必要なし。

### オ 市場性修正率

対象建物内にプレハブ倉庫、コンテナ、物置（いずれも動産）、ドラム缶、廃タイヤ等が置かれていることによる需要の減退を考慮して、－15%の市場性修正を施した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地価格 「長岡－47（隔）」

|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| 所在     | 長岡市西川口字原新田1931番                                |
| 価格     | 6,090 円/㎡                                      |
| 位置     | J R 上越線・飯山線「越後川口駅」の南西方約1.7km（道路距離）に位置する        |
| 価格時点   | 令和6年1月1日                                       |
| 地積     | 364 ㎡                                          |
| 供給処理施設 | 水道、都市ガス、公共下水道                                  |
| 接面街路   | 南東側幅員約6m舗装市道、南西側側道に接面                          |
| 用途指定等  | 非線引都市計画区域、用途地域の指定なし<br>（指定建ぺい率 70%、指定容積率 200%） |
| 地域の概要  | 農家住宅の中に畑等も見られる郊外の住宅地域                          |

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

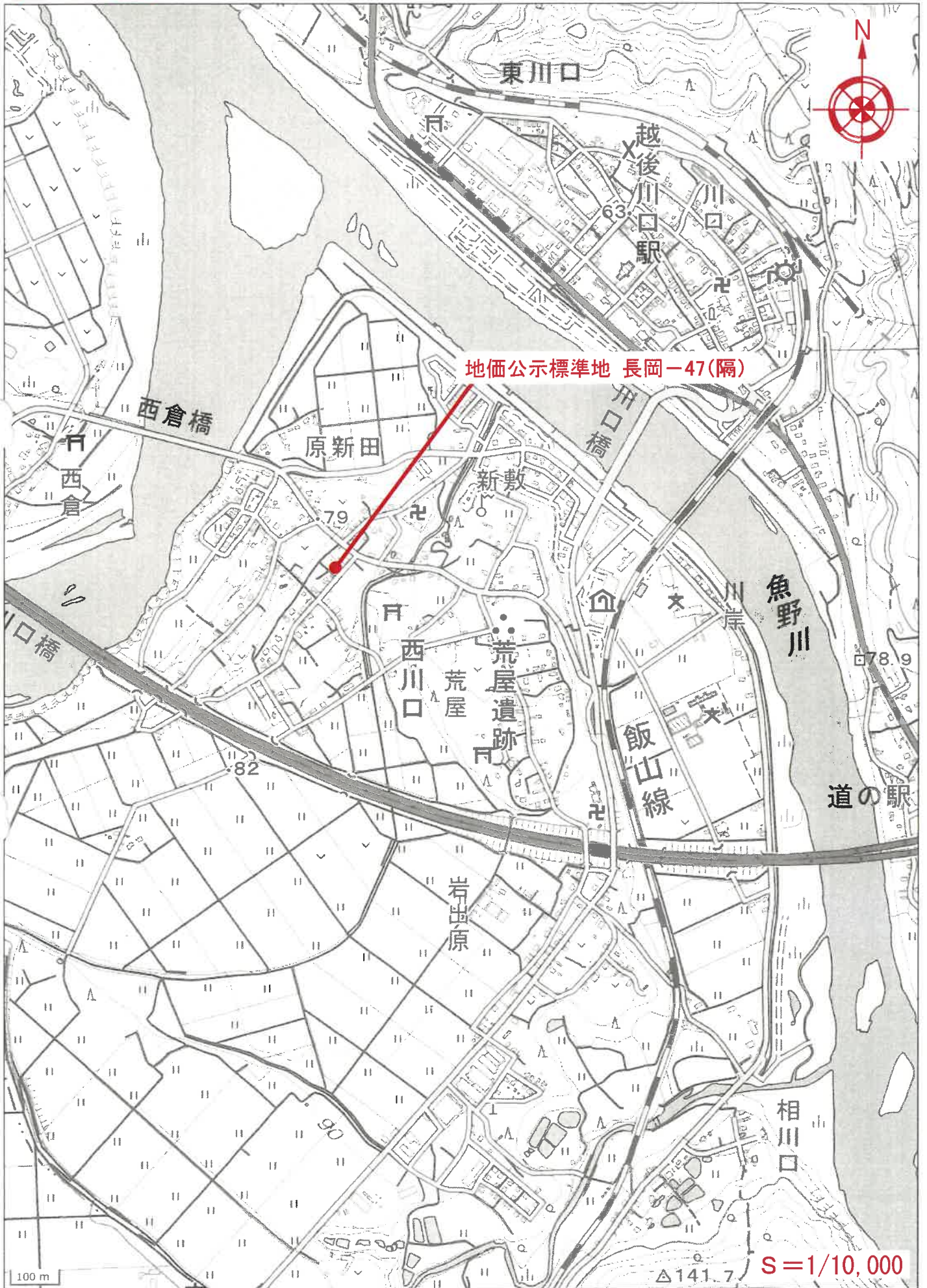
以上

# 位置図





# 位置図

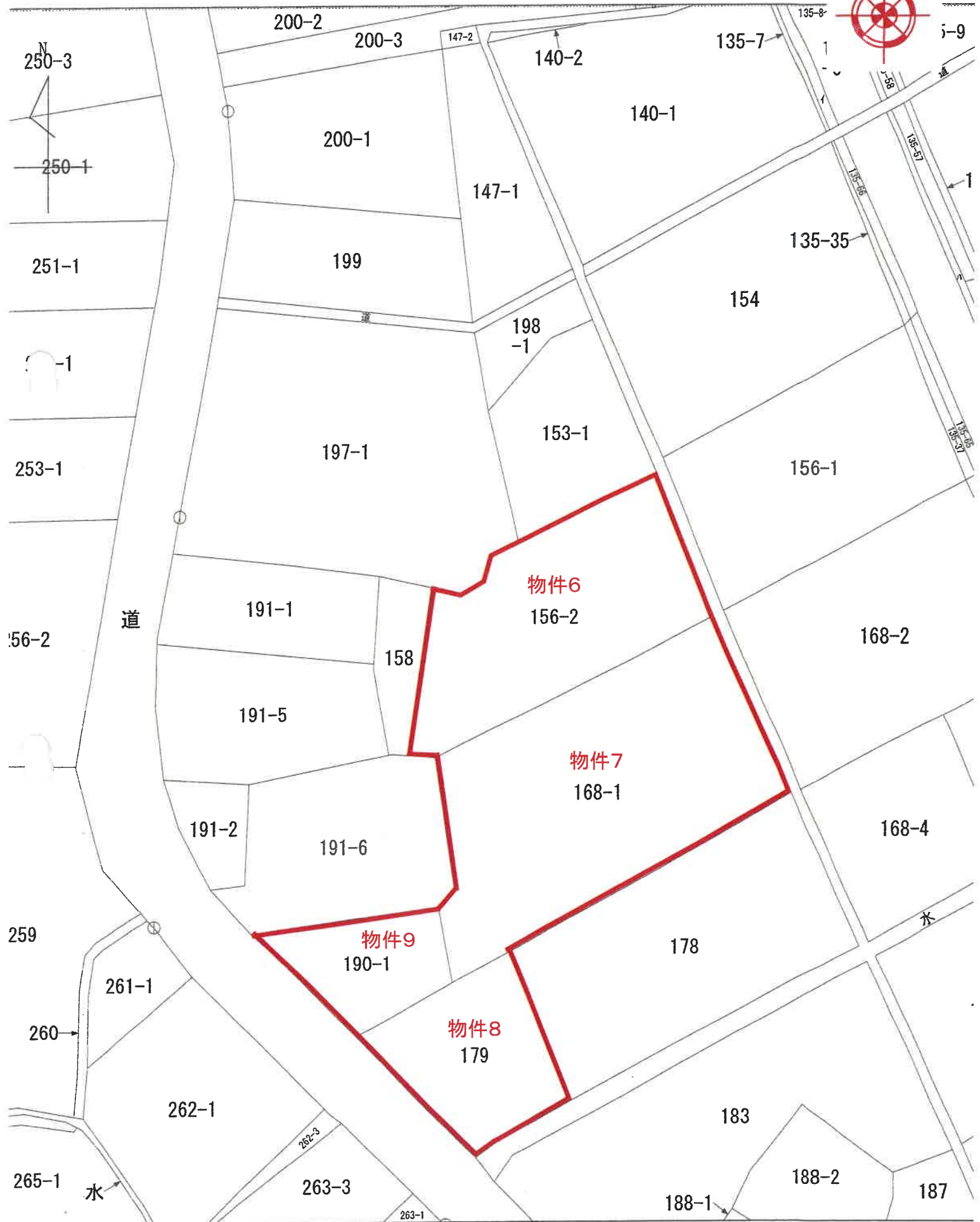


# 公図写

イ 135-67  
ロ 136-8

ハ 135-30

別：I



S = 1/500