

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 近 藤 勝

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 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 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12月10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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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	150,000 120,000		30,000	16,602	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市中野西字宮内丁 |
| | 地 番 | 7 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

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	長岡市中野西字宮内丁
	地 番	7 1 2 番 3
	地 目	雑種地
	地 積	2 8 8 平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年6月6日受理
令和7年7月17日提出

現況調査報告書 (物件1関係)

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	長岡市中野西字宮内丁
	地 番	7 1 2 番 3
	地 目	雑種地
	地 積	2 8 8 平方メートル

(土地用)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1) ☐ 山林(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(株式会社タカラ) ☒ 土地所有者が本土を更地の状態で占有している。 ☒ その他の者が本土を廃材置場として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1の土地は南側で有効幅員約6.6メートルの国道403号線に、北側で幅約3メートルの水路敷を介して幅員約6.8メートルの市道中之島757号線に、西側で幅約2メートルくらいの水路敷を介して幅員約4メートルの未舗装公道に各々接面する。ただし、長岡市中野西字宮内丁712番2の土地(国道403号線)の北側(道路のノリ部分)は雑草が繁茂する状態の土地であるため、物件1の土地から国道403号線に直接の乗入れはできない。また、西側公道と物件1の土地の間には幅約2メートルの水路が介在していることから、物件1の土地から西側公道に車等による直接の乗入れはできないので、現況は北側の市道のみ乗入れとなる。 2 物件1の土地は、北側の間口が約45メートル、奥行きが約9メートルくらいの三角形の形状の土地である(所有者は物件1の土地の東側の境界が国道403号線と市道中之島757号線が交わる地点までと主張するが、本主張は採用できない)。 3 土地上に残置されているアスファルトの廃材の殆どは国道403号線のノリ部分に存在するものと思われる。 4 物件1の土地の占有についてはAの陳述、残置物の存在等から債務者株式会社タカラと所有者の共同占有と認定した。 5 隣地等の所有者(登記簿上) ① 長岡市中野西字宮内丁712番2、同所712番4、同所698番4、同所796番1、同所796番2、同所797番の所有者:新潟県 ② 長岡市中野西字宮内丁793番、同所794番、同所795番(いずれも公衆用道路)の所有者:南蒲原郡中之島町
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]
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)
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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部		
占有者	■債務者(株式会社タカラ) □		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 廃材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(債務者会社前代表者))の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	平成12年1月ころ		
最初の契約日	平成 年 月 日(不明)		
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (債務者会社前代表者)	1 私は平成11年12月に物件1の土地を売買で取得しました。 2 物件1の土地は株式会社タカラが平成12年1月頃から駐車場兼廃材置場として使用していた土地です。会社が倒産した後は不使用の状態になっています。 3 物件1の土地は三角形の土地で、土地の東側の端は国道403号線と市道中之島757号線が交わる地点までが物件1の土地であるという認識です。 4 物件1の土地上に存在する選挙ポスターの看板は無償で設置させています。 5 物件1の土地上に存在するアスファルトの廃材は当株式会社タカラが残置した廃材です。 6 国道403号線は比較的交通量が多いので、国道403号線から物件1の土地に直接の乗入れは行っていません。また、物件1の土地の西側には水路が介在するので、西側の公道から物件1の土地に車等による乗入れはできません。乗入れは基本的に市道中之島757号線のみです。 7 物件1の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(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6月12日 (木) 12:45-12:50	長岡市役所財務部資産 税課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年6月 18日評価証明書等取得)
7年6月12日 (木) 13:15-13:20	新潟地方法務局長岡支 局	公図、登記事項要約書取得
7年6月12日 (木) 14:40-15:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年7月2日 (水) 11:45-12:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者会社前代表者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

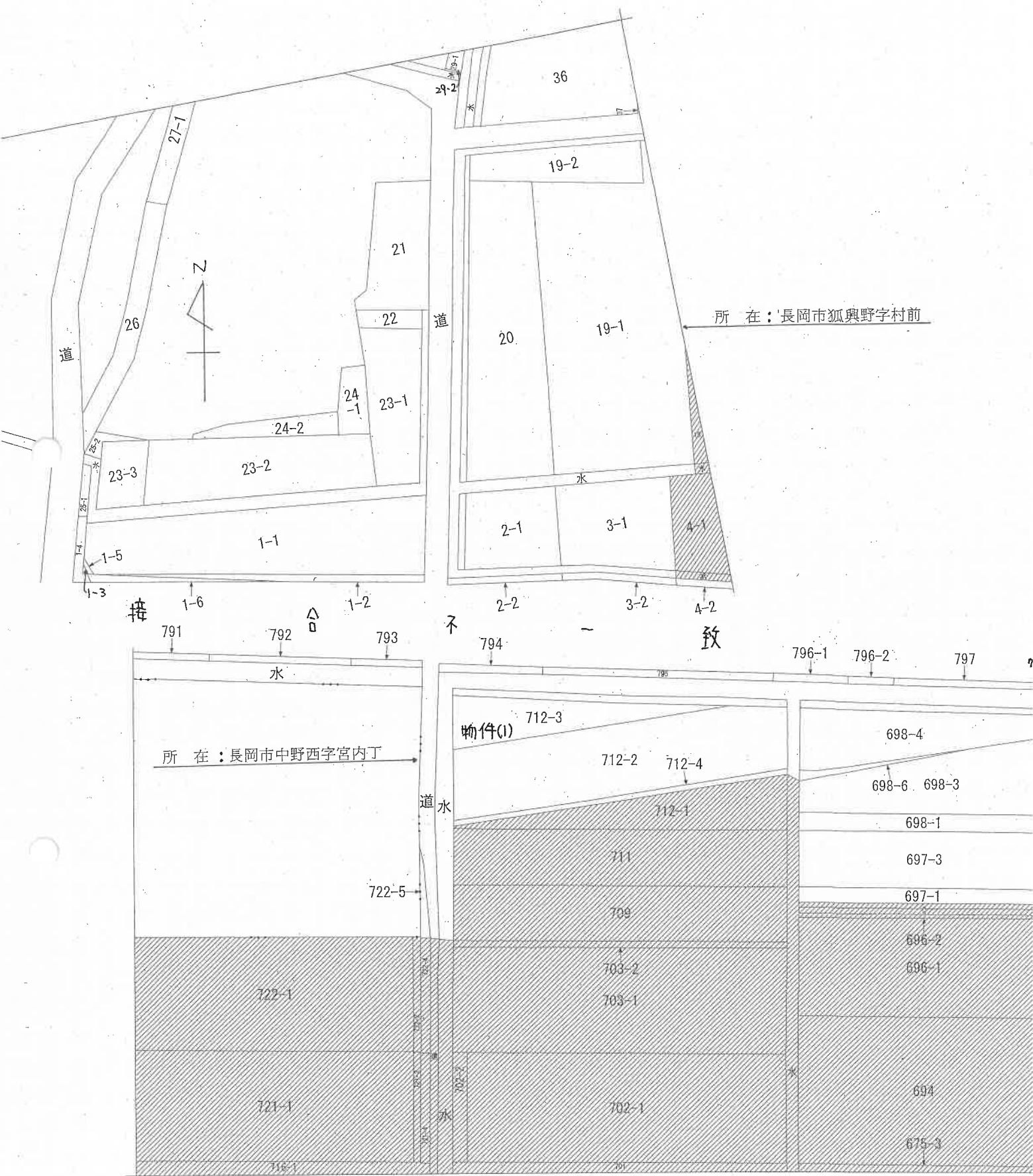
(特記事項)

☐ 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。

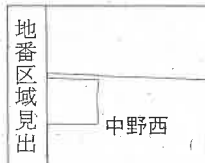
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

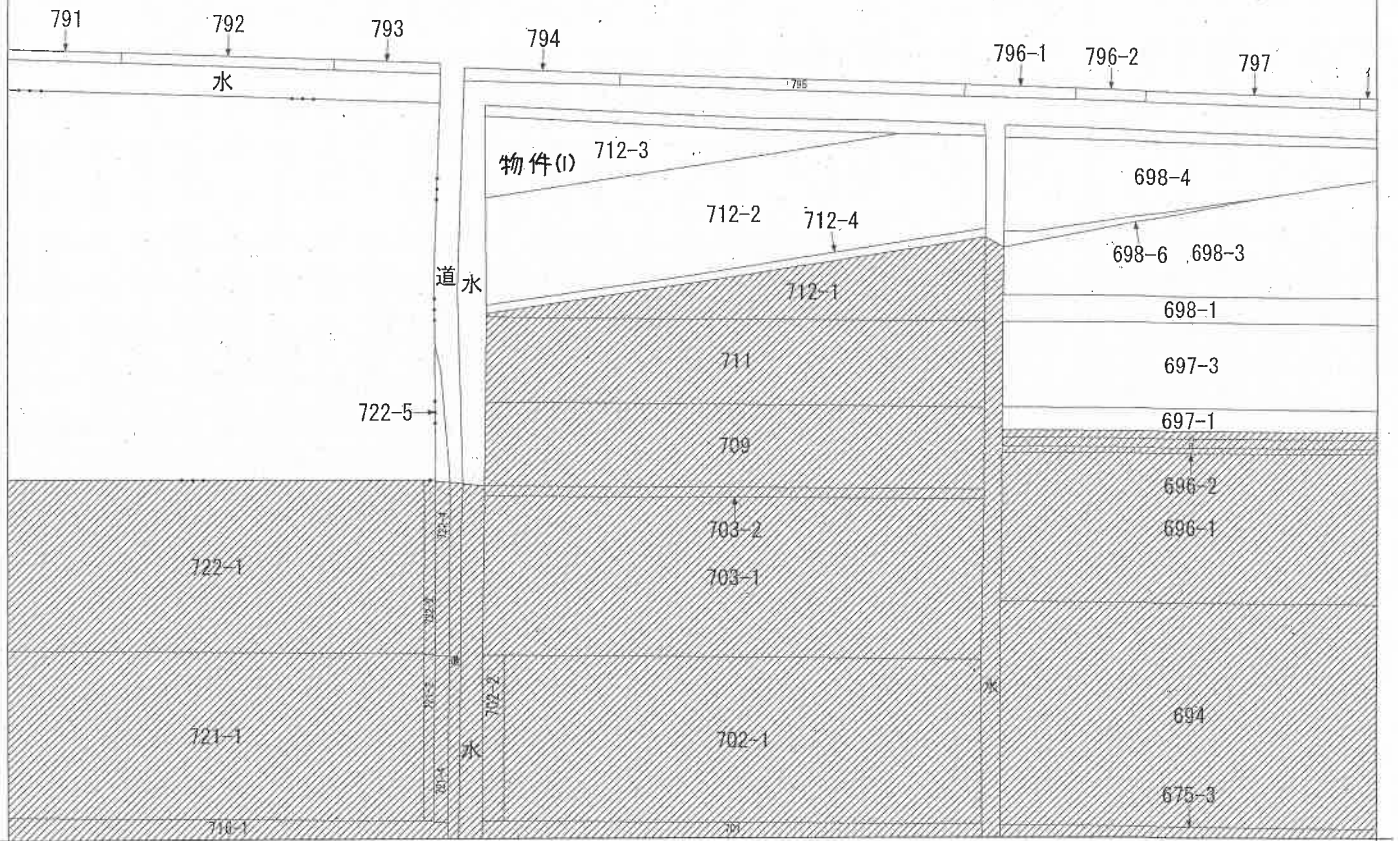
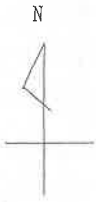


(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
 (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したものを)

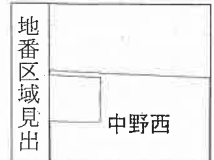


請求部	地番	712番3	(6 枚目)
-----	----	-------	---------



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

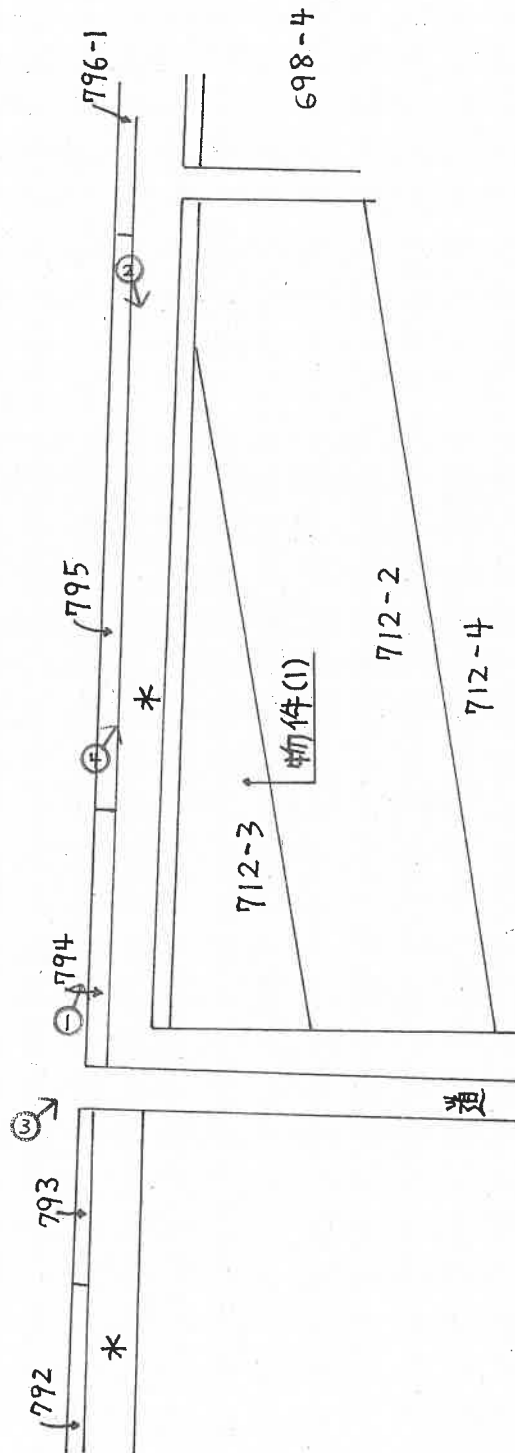
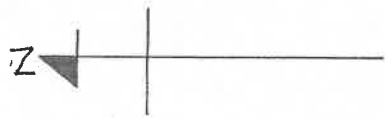
新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部	所 在	長岡市中野西字宮内丁				地 番	712番3			
出 力 縮 尺	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	昭和35年8月18日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(7 枚目)

土地位置関係図（概略）



○印は写真撮影位置、方向

縮尺：約 $\frac{1}{500}$

（ 8 枚目）

執行官作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



令和 7 年 (ケ) 第 13 号

令和 7 年 7 月 2 日 現地調査

令和 7 年 8 月 5 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1 (土地)	金150,000円

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市中野西字宮内丁 7 1 2 番 3 雑種地 288㎡	

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	J R 信越本線「見附駅」の西方、約6.8 k m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「末宝下口」の東方、約200mに位置する。	
付近の状況	長岡市中之島市街地の西方郊外、与板方面に伸びる国道403号線沿線背後、与板橋付近に存する集落地域である。目的物件は国道背後の集落端部に存する。集落は広大な水田地帯のなかに位置し、集落内には農家住宅を中心に事業所、作業所等もみられる。与板市街地中心部や中之島・今町市街地中心部まで約4～5 k mの距離にある。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別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（後記「特記事項1」参照） 指定なし 指定建ぺい率 70% 指定容積率 200% なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	対象土地は北側が市道にほぼ等高に接面する北側間口約45m、奥行約9m、三角形の北向きに若干下り傾斜している現況中間画地と推定される。 土地所有者（A）によると、三方道路に囲まれた範囲が対象土地であるものと主張するが、公図における水路等との位置関係等を踏まえると、当該主張よりも対象土地はやや狭い範囲と考えられる。 現況地積については、添付の公図や現況の土地利用範囲等を踏まえて現地で推定範囲を概測した結果、登記地積（計288㎡）をやや下回る可能性が認められた。ただし、本件対象土地は正確な範囲が特に不明確であるため、概測の精度はやや低いと考えられる。	
接面道路	対象土地は北側が幅約3mの水路敷を介して幅員約6.8m舗装市道「中之島757号線」に接面している。水路敷上はコンクリート舗装されており乗入れ可能となっている（後記「特記事項2」参照）。 他方、西側の幅員約4m舗装道路（市道認定なし）に対しては幅2m弱の水路敷が介在するため現況は乗入れが無い。南側も幅員約6.6m舗装国道「403号線」に接面しているが、直接の舗装道路部分までの間には雑草が茂る未舗装路肩部分（公図上712番2の土地内と推定）を介するため、直接の乗入れは難しい。よって、現況では北側市道のみ乗入れ可能な状況にある。 北側市道及び南側国道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。	

土地の利用状況 及び 隣地の状況等	対象土地は土地所有者（Ａ）が更地状態で占有しているほか、下記の使用借権により、債務者が廃材置場として使用し、占有している。 対象土地は以前は田であったが、昭和40年代に現国道の工事が行われた際に残地（三角地）となったと思われ、平成11年に雑種地に地目変更されている。 対象土地の正確な範囲は不明確であるが、土地内は西端付近は背丈ほどに雑草が繁茂している。これより東側は概ねコンクリート舗装敷となっている。東端角付近にアスファルトがら（破片）が置かれている一角があるが、対象土地外の可能性が大きいと考えられる。 【占有者及び占有権原の概要】 <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>全部</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>債務者(株式会社タカラ)</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>廃材置場</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>平成12年1月ころ</td></tr> <tr> <td>契約期間</td><td>期間の定めなし</td></tr> </table>	占有範囲	全部	占有者	債務者(株式会社タカラ)	占有状況	廃材置場	占有権原	使用借権	貸主	所有者	借主	占有者	占有開始時期	平成12年1月ころ	契約期間	期間の定めなし
占有範囲	全部																
占有者	債務者(株式会社タカラ)																
占有状況	廃材置場																
占有権原	使用借権																
貸主	所有者																
借主	占有者																
占有開始時期	平成12年1月ころ																
契約期間	期間の定めなし																
供給処理施設	<table> <tr> <td>上水道</td><td>無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）</td></tr> <tr> <td>ガス</td><td>無し（供給区域外）</td></tr> <tr> <td>下水道</td><td>無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）</td></tr> </table>	上水道	無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）	ガス	無し（供給区域外）	下水道	無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）										
上水道	無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）																
ガス	無し（供給区域外）																
下水道	無し（三方道路内に本管の埋設が無く、引込み困難）																
特記事項	1. 市街化調整区域内における目的物件の宅地利用の可能性 市街化調整区域内の土地において都市計画法上の開発行為（建築物の建築等の目的）を行う場合、同法第29条第1項の開発許可を受けなければならない。 当該許可権者（長岡市）にて確認したところ、目的物件は宅地利用の可能性が認められる（法令上、緩和されている）区域の外に位置しているため、多くの建物用途において当該許可を得ることは困難と考えられる。よって、宅地的な土地利用（建物敷地としての土地利用）は困難な土地と考えられる。 2. 水路敷の使用に係る法定外公共物使用許可申請 北側市道との間の水路敷（法定外公共物）は長岡市の所有管理物である。長岡市によると、水路敷上を使用するに当たって必要な法定外公共物使用許可が出されていない。そのため、買受人は現状のコンクリート舗装（水路敷上の乗入れ）をそのまま使用する場合、長岡市に法定外公共物使用許可申請書を提出し、所定の使用料を納めた上で使用しなければならない。																

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	2,000	0.62	288	1.00	0.60	0.70	150,000

ア 標準画地価格

中之島地域など長岡市合併地域における状況が類似した雑種地の取引事例等と比較検討して、対象土地付近における標準的な雑種地（幅員約6.8m舗装市道沿いの約200㎡の雑種地）としての価格を上記のとおり査定した。

なお、規(比)準が可能な地価公示標準地等が無いため、規(比)準による査定を行わなかった。

イ 個別格差

- ・ 現況中間画地であるが、三方に道路接面あり
- ・ 形状(三角形)

} — 38

ウ 地積

登記地積を採用し、現況地積が登記地積をやや下回る可能性は下記オで考慮した

エ 占有減価率

対象土地に係る使用借権については減価不要と判断した。

オ 市場性修正率

対象土地は正確な範囲が不明確であるが登記地積をやや下回る可能性があること、土地の一部に雑草が繁茂しており即時雑種地としての使用ができない部分を含むこと、北側市道との間の水路敷について法定外公共物使用許可申請書を提出し、所定の使用料を納めた上で使用しなければならないこと等を考慮して、－40%の市場性修正を施した。

第6 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

13

20

中野西部

興野

中野西

福原

末宝

狐ノ野

中野西

海老島勇次新田

並木新田

中之島宮内

中通西

中野南

目的物件所在地

100 m

S=1/10,000

$$S = 1/10,000$$

(国土地理院地図を使用)

