

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月26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 8年 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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 8年 3月18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 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月11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 8年 1月26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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3, 4	9, 580, 000 7, 664, 000	一括	1, 916, 000	80, 741	15, 189
3	3, 000, 000				
4	6, 580, 000				



物 件 目 録

- 3 所 在 長岡市江陽二丁目
地 番 12番18
地 目 宅地
地 積 282.00平方メートル
- 4 所 在 長岡市江陽二丁目12番地18
家屋 番号 12番18
種 類 事務所・共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 187.60平方メートル
2階 184.11平方メートル
(現況)
種 類 事務所・寄宿舍



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 3 所 在 長岡市江陽二丁目
地 番 12番18
地 目 宅地
地 積 282.00平方メートル
- 4 所 在 長岡市江陽二丁目12番地18
家屋 番号 12番18
種 類 事務所・共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 187.60平方メートル
2階 184.11平方メートル
(現況)
種 類 事務所・寄宿舍



令和7年(ケ)第37号
令和7年8月29日受理
令和7年11月7日提出

現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- 3 所 在 長岡市江陽二丁目
地 番 12番18
地 目 宅地
地 積 282.00平方メートル
- 4 所 在 長岡市江陽二丁目12番地18
家屋 番号 12番18
種 類 事務所・共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 187.60平方メートル
2階 184.11平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県長岡市江陽二丁目12番23号	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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 17番 公衆用道路 2611㎡ 所有者 長岡市	
建物	物件4	
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：事務所・寄宿舎 ☐ 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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・寄宿舎（空き家）として管理・占有している ☐ 「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	1 事務用品等の備品や家具、電化製品などの動産類が多数残置されている。 2 西側階段は板壁があつて2階に通じることができない。	
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
■所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員	物件4は空き事務所として破産管財人が管理・占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

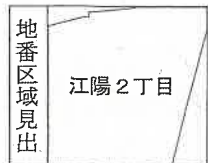
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日 (月) 10:10-10:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年9月1日 (月) 10:35-11:10	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図請求
7年9月1日 (月) 11:25-11:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月8日 (月) 16:00-16:10	物件所在地	外観調査
7年9月22日 (月) 16:20-16:30	電話照会	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査
7年9月26日 (金) 10:25-10:35	所有者破産管財人弁護士事務所	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査、賃貸借契約書写し及び物件の鍵借用
7年10月6日 (月) 13:40-14:45	物件所在地	物件2の空き部屋及び物件4立入調査、
(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、立会人を立ち合わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月16日 (木) 12:55-13:10	物件所在地	物件2 (201号室) 立入調査、居住者に占有関係等調査、写真撮影
7年10月22日 (水) 11:25-11:35	所有者破産管財人弁護士事務所	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査、物件の鍵返却
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

(5 枚目)



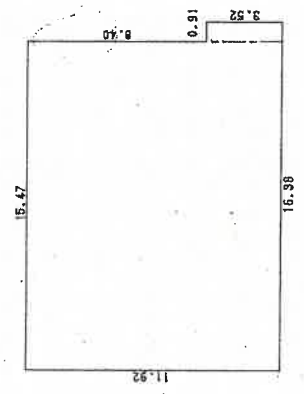
請 求 部 分	所 在	長岡市江陽二丁目				地 番	12番18			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 座 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年10月1日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

登記年月日：平成3年11月21日

534882 各 階 平 面 図

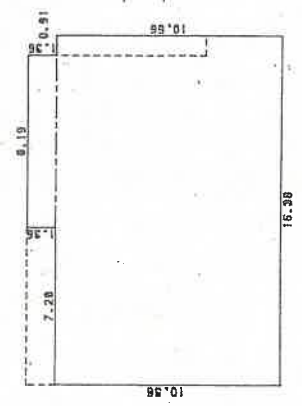
家屋番号 12-18 建物図面

建物の所在 長岡市江陽2丁目2番地18



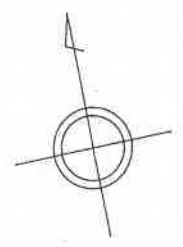
1階床面積

求積表			
11.92 x 15.47	=	184.4024	
3.52 x 0.91	=	3.2032	
合 計		187.6056	
床面積		187.60m ²	

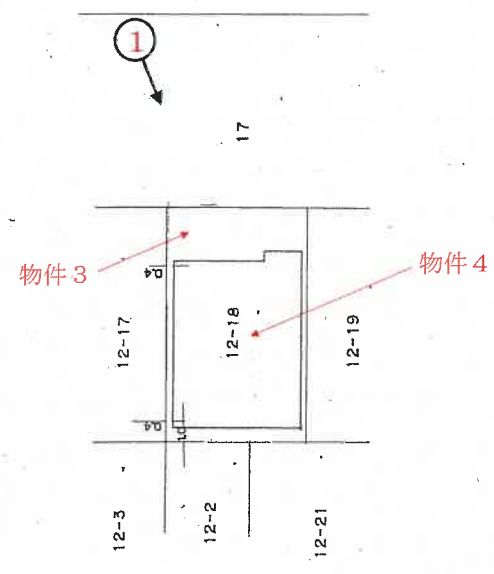


2階床面積

求積表			
8.19 x 1.36	=	11.1384	
16.38 x 10.56	=	172.9728	
合 計		184.1112	
床面積		184.11m ²	



印は写真撮影位置、方向



作製者

3日作製)

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3年11月21日登記

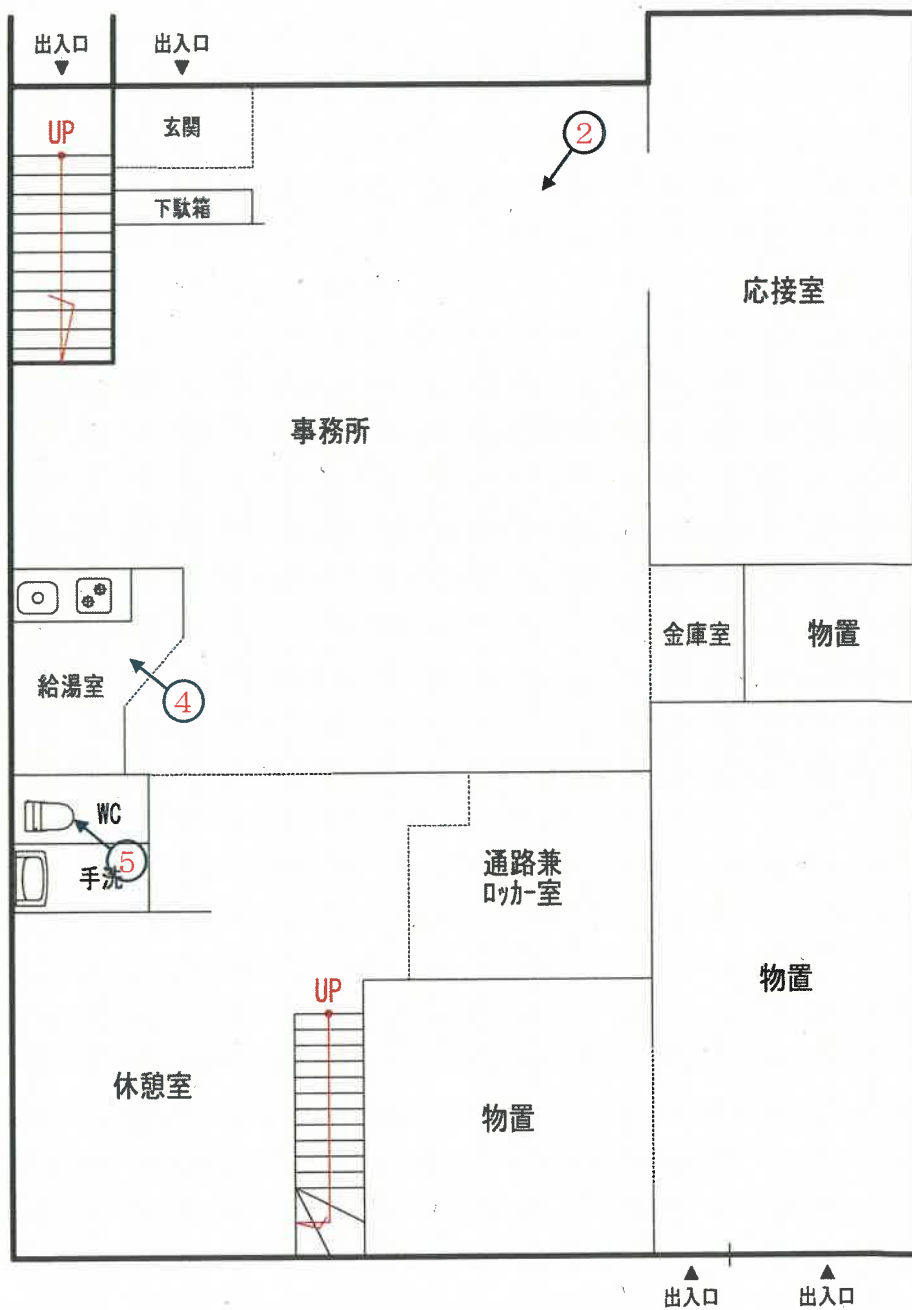
建物間取図- 1

物件 4 事務所・寄宿舍



←○印は写真撮影位置，方向

1 階



建物間取図-2

物件4 事務所・寄宿舍



2階



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年(ケ)第37号

令和7年10月6日 現地調査

令和7年11月21日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一括価格	
金9,580,000円	
物件番号	内訳価格
3（土地）	金3,000,000円
4（建物）	金6,580,000円

- ① 一括価格は、物件3、4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3の土地の内訳価格は物件4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4の建物の内訳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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市江陽二丁目 1 2 番 1 8 宅地 282.00m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	長岡市江陽二丁目 1 2 番地 1 8 1 2 番 1 8 事務所・共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 187.60m ² 2 階 184.11m ²	事務所・寄宿舍

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3）

位置・交通	J R信越本線「長岡駅」の北方、約5.3km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「堤町」の西方、約100mに位置する。		
付近の状況	蔵王橋に直結する国道352号線沿いに店舗や事務所、アパート、戸建住宅等が見られる商住混在地域である。江陽土地区画整理事業（昭和46～55年度施行）により開発された地域の北側にあたる。近年、西方において左岸バイパスや北陸自動車道「長岡北スマートIC」が整備されたことにより交通量が増加し、ドラッグストア等の進出も見られる。		
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定建蔽率 指定容積率 準防火地域 特になし	80% 200%
画地条件 （規模、形状等）	北側が国道に等高に接面する間口約12.8m、奥行約22m、長方形の平坦な中間画地である。 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	北側が幅員約18m舗装国道「352号線」（車道約11m、両側歩道約3.5m）に接面する。 当該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	物件3の土地は物件4の建物敷地のほか、建物の北側は国道まで舗装され、普通車4台分（推定）の駐車スペースとなっている。 建物に接して北側に冬期の消雪（散水）用と思われるパイプが設置されている（動作未確認）。土地北東角付近及び北西角付近に消雪用井戸のような窪みがあるが、詳細は不明である。北西角境界付近には看板が設置されている。 土地内、隣地12番2（住宅敷地）付近は雑草が生え、隣地12番21付近は当該隣地（駐車場のよう土地）と一体的に舗装されており外観上、境界は判然としない。東側及び西側隣地との境界はコンクリート壁で区分され、事業所敷地及び住宅敷地に等高に接する。		
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	有り（引込済） 有り（引込済） 有り（引込済）	

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件4）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成3年11月14日新築 経過年数 約34.0年 経済的残存耐用年数 4.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、石膏ボード、合板等 天 井 ビニールクロス、石膏ボード等 床 塩ビシート、フローリング、コンクリート、カーペット等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（電気温水器等）、空調、換気等 ※上記設備の動作確認は行っていない
床面積(現況)	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 事務所・寄宿舍 間取り 添付の「建物間取図ー1、2」のとおり 当初2階は共同住宅であったが、調査時、2階への階段室内に壁が張られ1階外部入口から2階へ移動できなくなっていた。代わりに1階休憩室から2階へ上る階段が造られ、2階の201・205・206号室は間取りが変更され事務所内休憩室のような用途に改修されている。202・203号室は間取りは概ねそのままに倉庫に使用されている。207号室は間取りはそのままに従業員寮（寄宿舍）のような状況となっている。
品 等	普通
保守管理の状態	普通 上記改修工事（改修時期は不明）に伴って一部内装の張替えが行われているほか、1階トイレ設備は入替え済と考えられる。 現地調査時に顕著な損傷が確認された箇所は下記であるが、長年の使用による壁天井の色褪せや亀裂、床の摩耗等が広範囲で認められる。しかし、新築後約34年を経過した建物であり、概ね経年相応の損耗程度と考えられる。 ・ 1階南東側物置の天井の一部、2階202号室の床の一部に意図的に開けられたような損傷（天井、床の一部切取り）がある。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が本建物を事務所・寄宿舍（空き家）として管理・占有している。 建物内には事務用品等の備品や書類、家具、電化製品などの動産類が多数残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

物件3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
3	53,100	1.00	282.00	0.75	11,230,000

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18m舗装国道沿い、約300㎡の長方形の平坦な中間画地を想定している。

地価調査基準地 長岡(県)5-9 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(標準価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 59,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & \div & 53,100\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 : 基準地は概ね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、行政的条件 +12

イ 個別格差

・ 標準的 ± 0 (1.00)

エ 建付減価補正率

物件4の建物は経年等による劣化が進行しており、また建物規模に対して敷地が狭く駐車台数がやや不足していると考えられ、建物と敷地との適応状態が劣ることを考慮して-25%と判定した。

② 物件4（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等も考慮した上、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並びに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
4	164,000	371.71	0.08	4,880,000

ア 再調達原価

査定に当たっては、建物種類が2階は当初、共同住宅（1Kタイプ6戸と共用廊下）であったものを事務所兼寄宿舍に改修した建物であることについても勘案した。

ウ 現価率

経過年数約34.0年、経済的残存耐用年数4.0年、観察減価率50%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

主に2階が改修されているが、一般的には使用し難い間取りと考えられ、築年数から2階を共同住宅として復旧する経済合理性も乏しいこと等について観察減価率に反映した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \end{array} \right\} \times (1 - \text{(観察減価率)}) \div 0.08$$

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
3	11,230,000	0.55	法定地上権	6,180,000

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
3 (土地)	11,230,000	－ 6,180,000	—	0.85	0.70	3,000,000
4 (建物)	4,880,000	＋ 6,180,000	—	0.85	0.70	6,580,000
一括価格(合計)						9,580,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

建物内に事務用品等の備品や書類などの動産類が多数残置されていることを考慮して、
－15%の市場性修正を施した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「長岡(県)5－9」

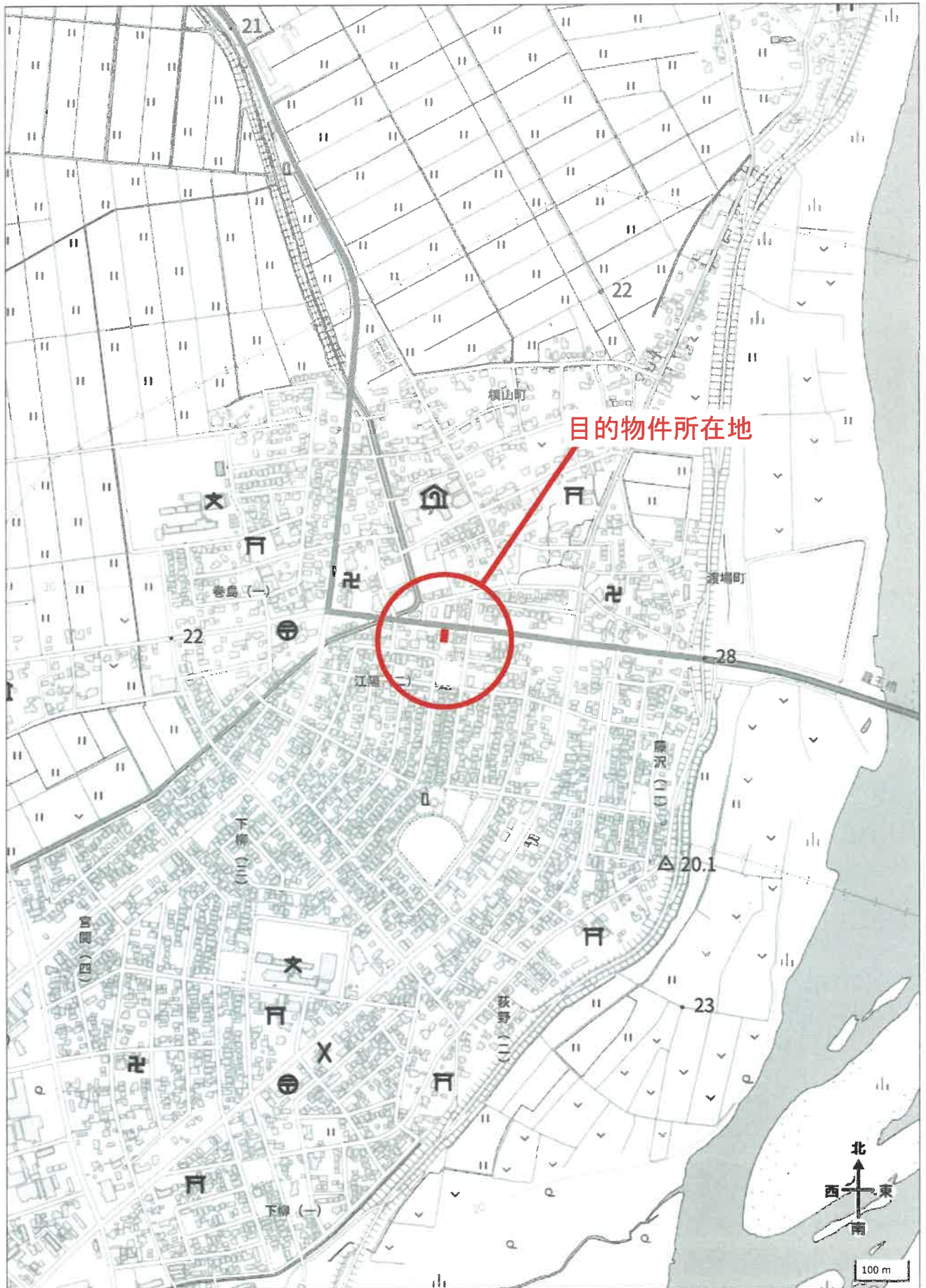
所在	長岡市蓮潟1丁目1番13外、「蓮潟1－1－36」
価格	59,500 円/㎡
位置	J R 信越本線「長岡駅」の北西方約4.1km（道路距離）に位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	1,075 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南東側幅員約29.5m舗装国道、背面道に接面
用途指定等	市街化区域、準住居地域 (指定建蔽率 60% 、指定容積率 200%)
地域の概要	店舗、事務所等の建ち並ぶ国道沿い路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図

以上

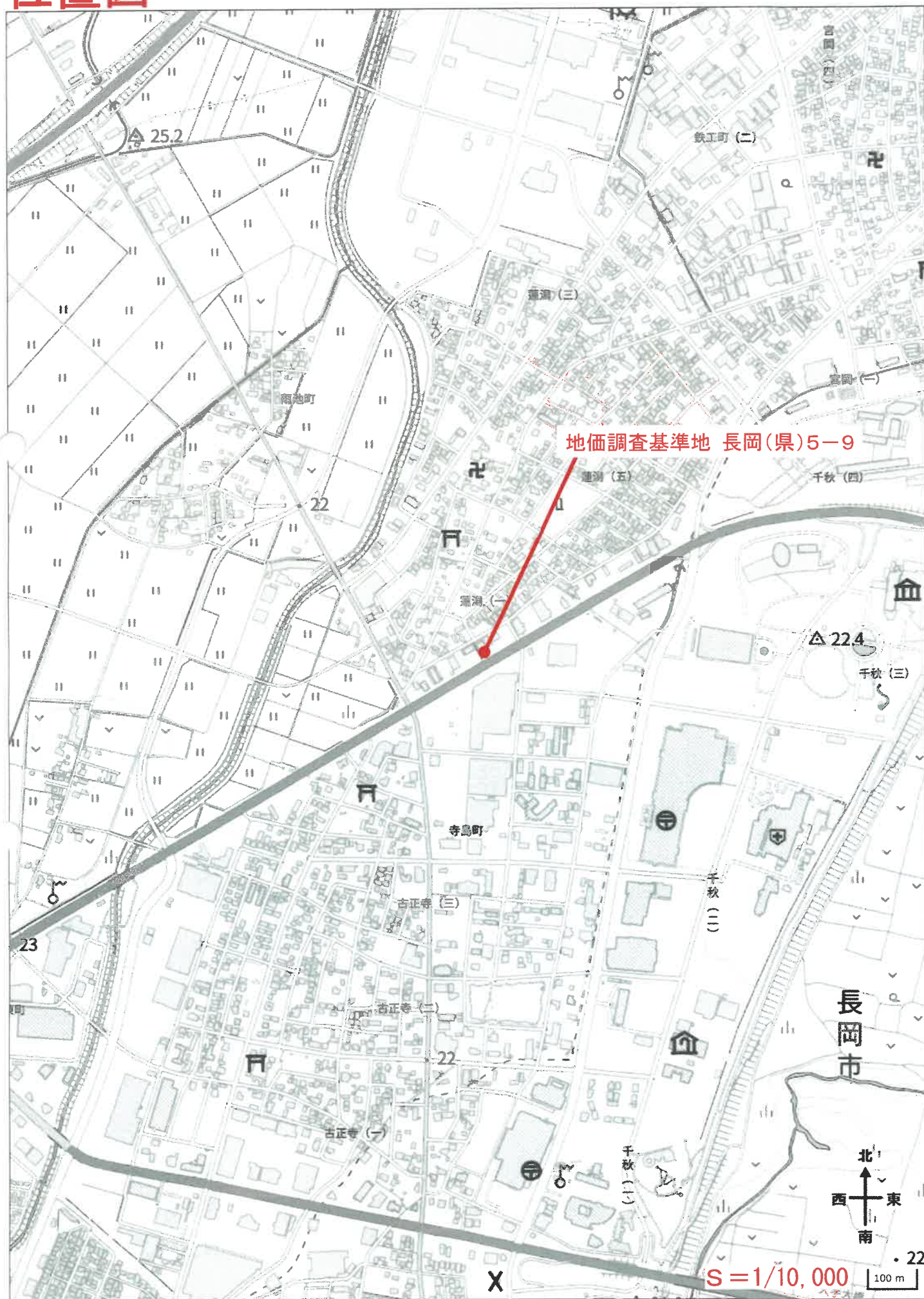
位置図



S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

位置図



(国土地理院地図を使用)

公図写



S = 1/500

建物図面写(物件4)

登記年月日：平成3年11月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月16日 新潟地方支務局長岡田局

登記官

号外番号：4-4

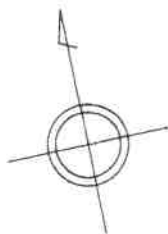
534882 各階平面図 建物図面

家屋番号

12-18

建物の所在

長岡市江陽2丁目32番地18



1階床面積

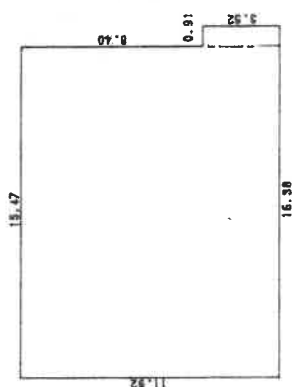
求積表

$11.92 \times 15.47 = 184.4024$

$3.52 \times 0.91 = 3.2032$

合計 187.6056

床面積 187.60㎡



2階床面積

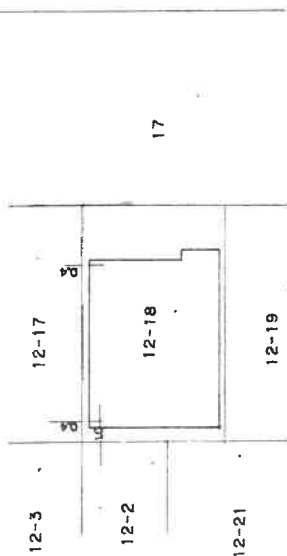
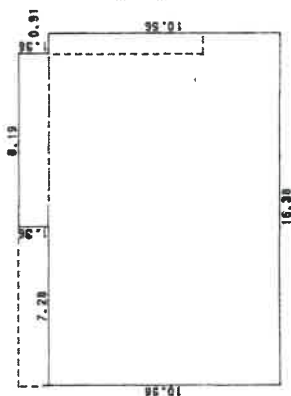
求積表

$8.19 \times 1.36 = 11.1384$

$16.38 \times 10.56 = 172.9728$

合計 184.1112

床面積 184.11㎡



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

昭和・平成3年11月21日登記

新潟県土地家屋調査士会

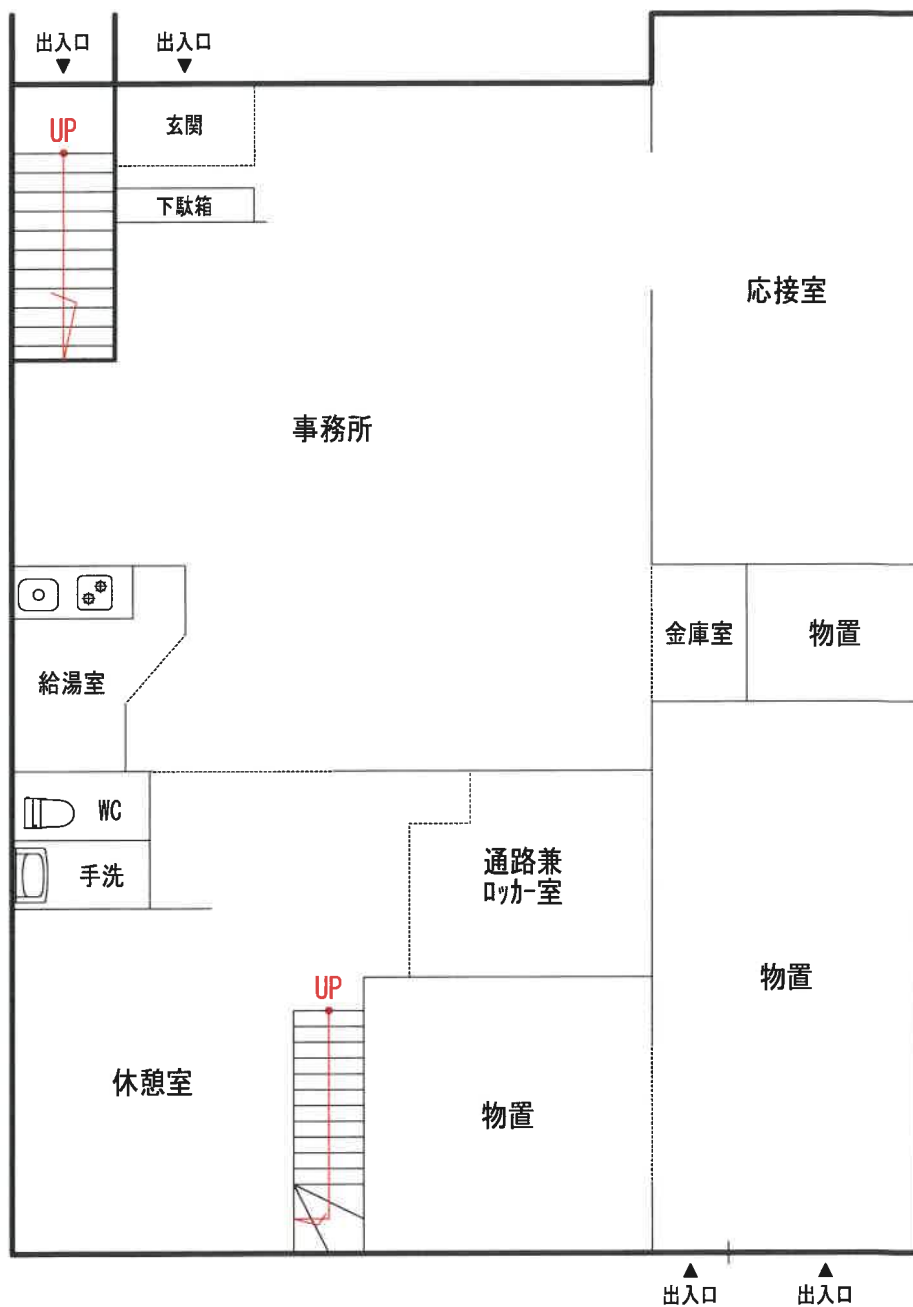
(A3判をA4判に縮小)

建物間取図- 1

物件 4 事務所・寄宿舍



1 階



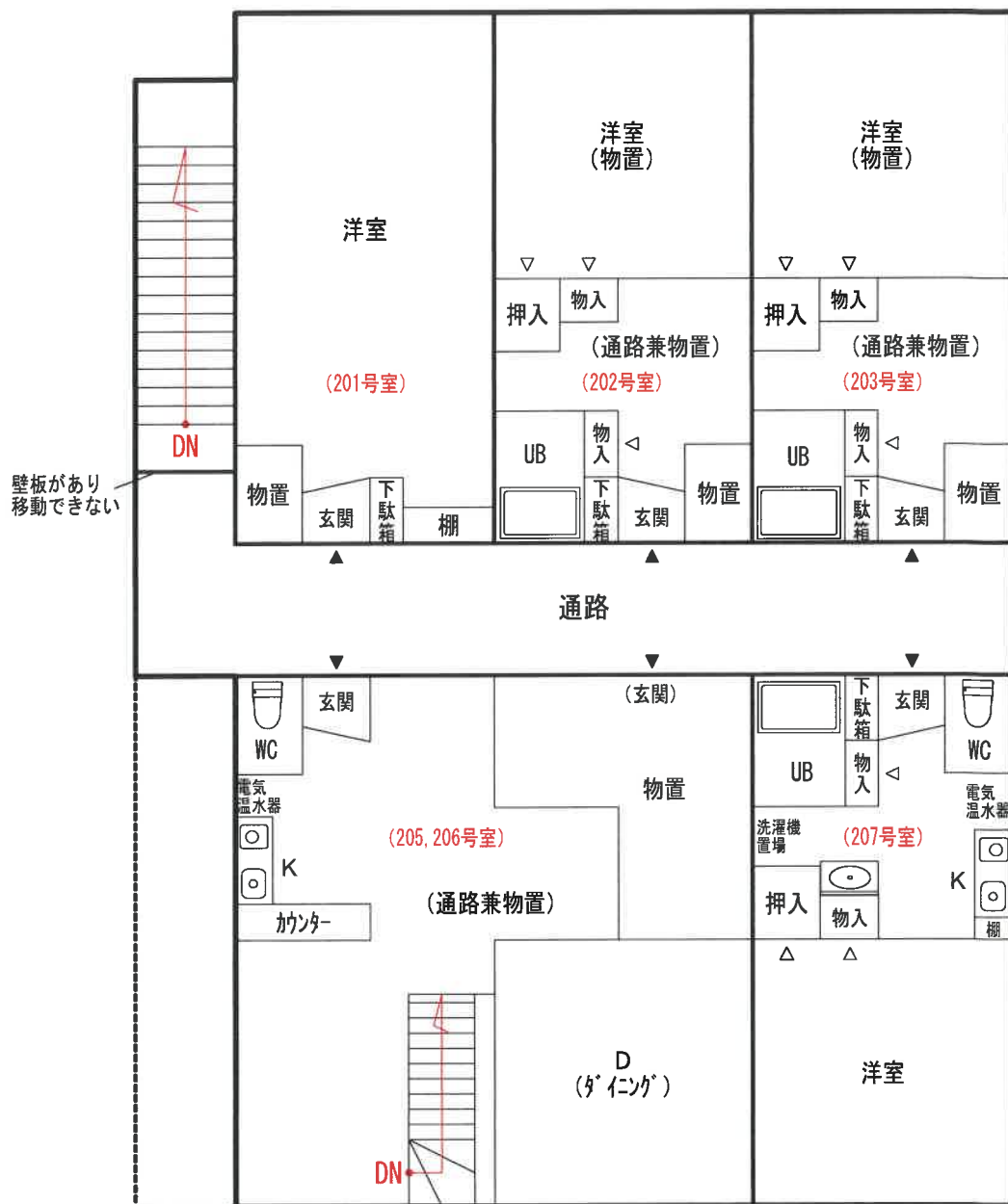
S = 1 / 100
(評価人作成)

建物間取図-2

物件4 事務所・寄宿舍



2階



S = 1 / 100

(評価人作成)