

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月20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 8年 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6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 8年 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月20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   | 長岡市栄町一丁目                         |
|   | 地 番   | 3番11                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長岡市栄町一丁目3番地11                    |
|   | 家屋 番号 | 3番11                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 76.00平方メートル<br>2階 76.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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

---

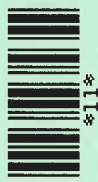
  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号 2】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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   | 長岡市栄町一丁目                         |
|   | 地 番   | 3番11                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長岡市栄町一丁目3番地11                    |
|   | 家屋 番号 | 3番11                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 76.00平方メートル<br>2階 76.00平方メートル |



令和7年(ケ)第53号  
令和7年11月10日受理  
令和7年11月26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   | 長岡市栄町一丁目                         |
|   | 地 番   | 3番11                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.59平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 長岡市栄町一丁目3番地11                    |
|   | 家屋 番号 | 3番11                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ステンレス鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 76.00平方メートル<br>2階 76.00平方メートル |



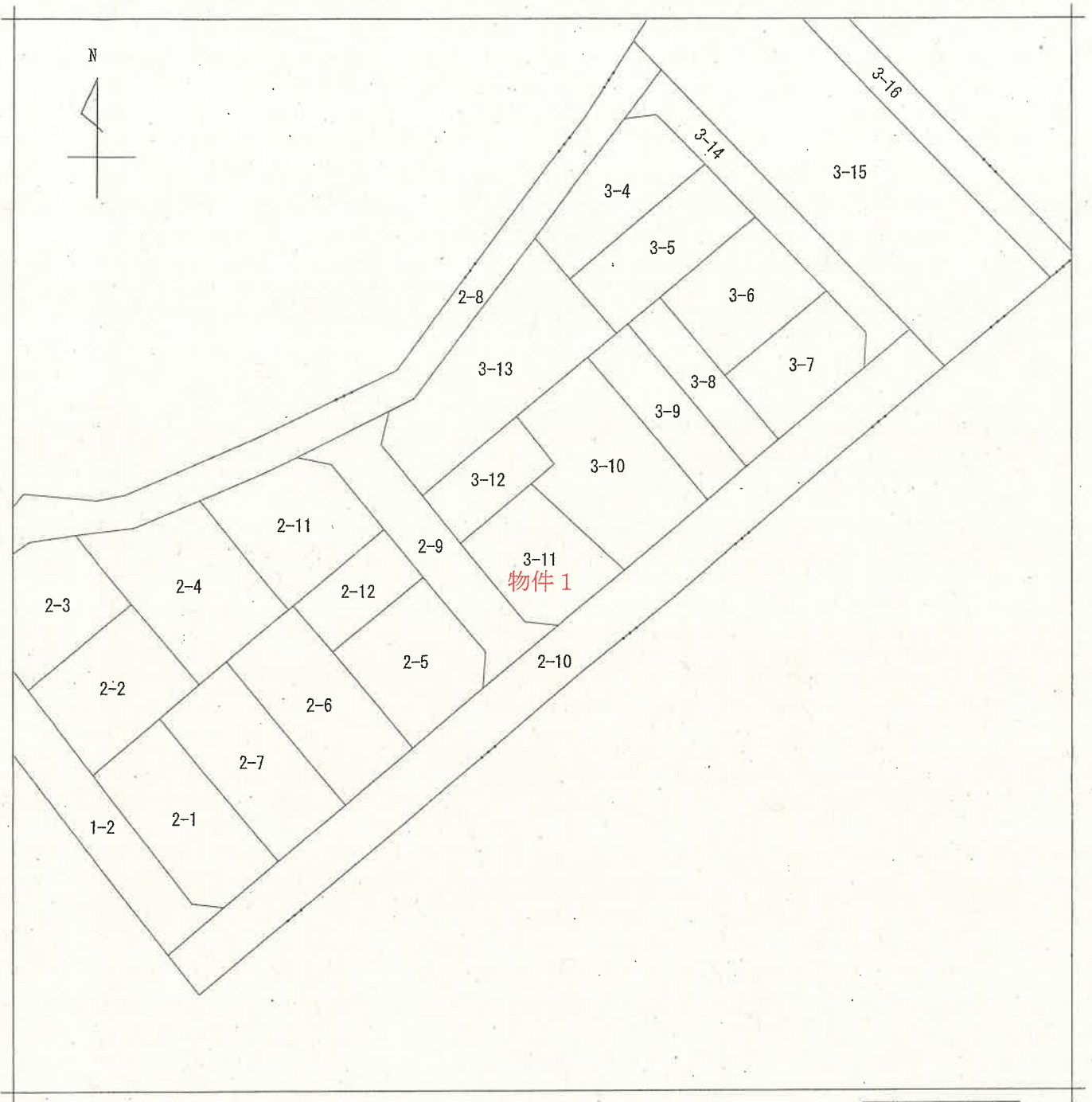
不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県長岡市栄町一丁目5番5号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2番9 公衆用道路 202㎡ 所有者 栃尾市													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	室内にはエアコン4台を除き動産類はほぼ存在しない。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月11日(火) 12:35-12:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月11日(火) 15:20-15:35	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等請求
7年11月11日(火) 15:45-16:15	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11月20日(木) 13:45-13:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月25日(火) 10:00-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目):



請求部	所在	長岡市栄町一丁目			地番	3番11			
出力尺	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				備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：平成16年5月26日

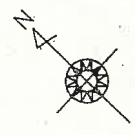
682323

各階平面図

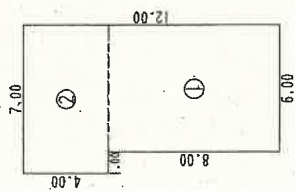
家屋番号  
3番11

建築物図面

建物の所在  
新潟市米町1丁目3番地

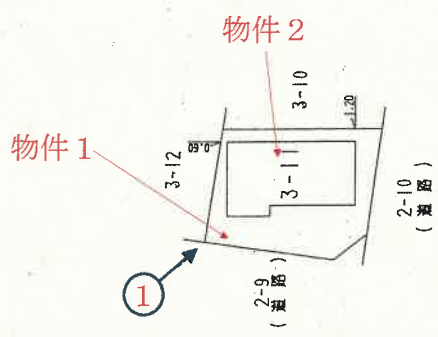


1階、2階  
(各階同型)



求積表	
①	6.00 × 8.00 = 48.0000
②	7.00 × 4.00 = 28.0000
合計	76.0000
床面積	76.00 ㎡

印は写真撮影位置，方向



作製者

平成16年5月21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

平成16年5月26日登記

# 建物間取図

当庁令和7年(又)第10号評価人作成の概略の間取図

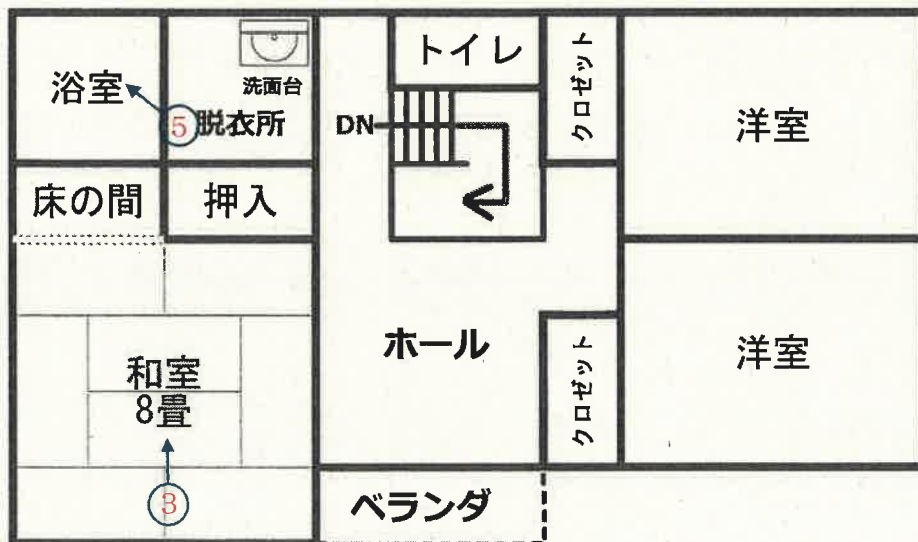
物件2

←○印は写真撮影位置, 方向

1階 縮尺 1/100



2階 縮尺 1/100



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年 (又) 第10号  
令和7年 7月14日 現地調査  
令和7年 7月23日 評 価

本評価書を令和7年(ケ)第53号  
事件に使用した。

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  
水 野 雅 夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,910,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,100,000 円
2 (建物)	金 2,810,000 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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	長岡市栄町1丁目 3番11 宅地 168.59㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市栄町1丁目3番地11 3番11 居宅 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 76.00㎡ 2階 76.00㎡	

#### 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の土地はJR信越本線「見附駅」の南東方、道路距離約13kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「警察署前」へ約300mの接近である。
付近の状況	長岡市のうち旧栃尾市市街地の北方郊外に位置し、市道沿線に戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。
主な公法上の規制等 （道路の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 非線引都市計画区域 用途地域 第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 指定なし その他の規制 -
画地条件	物件1の土地は、南東側幅員約5.5m舗装道路、南西側幅員約4.5m舗装道路に接する、間口約10m、奥行約15mのほぼ整形の宅地（公簿168.59㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。
接面道路	物件1の土地は、南東側幅員約5.5m舗装道路（長岡市道：栃尾栄町楡原線）、南西側幅員約4.5m舗装道路（長岡市道：栃尾栄町11号線）に接している。
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。物件2の建物は敷地のほぼ中央に建てられている。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。
供給処理施設	上水道 あり。南東側市道から引き込み済み。 ガス配管 あり。南東側市道から引き込み済み。 下水道 あり。南東側市道から引き込み済み。
特記事項	なし。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載） 平成16年5月20日新築。</p> <p>経過年数 新築後約21年経過と査定</p> <p>経済的残存耐用年数 5年と査定</p>
仕 様	<p>構 造 木造2階建</p> <p>屋 根 ステンレス鋼板葺</p> <p>外 壁 金属系サイディング張り、外</p> <p>内 壁 ビニールクロス、外</p> <p>天 井 ビニールクロス、石膏ボード、銘木合板、外</p> <p>床 畳、フロー合板、ビニールシート、外</p> <p>設 備 ー</p> <p>そ の 他 ー</p>
床面積（現況）	<p>1階 76.00㎡</p> <p>2階 76.00㎡</p> <p>延 152.00㎡</p>
現況用途等	<p>階 層 2階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間 取 り 3LDK</p>
建物の品等	<p>使用資材 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。</p> <p>施 工 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。</p>
保守管理の状態	<p>物理的には概ね経過年数程度の現況である。</p> <p>管理状態は普通である。</p>
建物の利用状況	<p>建物所有者が空家の状態で占有している。</p>
特記事項	<p>建物内部に動産類はほぼ見られない。</p> <p>1階は車庫とLDKのみで、居住スペースの大半は2階にある。</p> <p>建物全体が金属系サイディングに覆われ、経年による汚れが目立ちにくい外装である。</p>

## 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の土地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た。

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	17,300	1.03	168.59	0.95	2,854,000

#### ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、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、上記のとおり査定した。

地価調査 長岡（県）－2 を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 17,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 96.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & \text{比準した価格} \\ & & & & & & & & \text{17,300円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + ( -3.2\% \times 13\text{ヶ月}/12\text{ヶ月} ) & & \text{≒ 96.5\%} \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 地域性が類似しており、格差なしと査定。

イ 個別格差：角地で優る。（+3%）

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

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、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
2	150,000	152.00	0.12	2,736,000

ウ 現価率

- ◇経過年数 21年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △50%（内外装の現況等を考慮した。）
- ◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left( 1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times \left( 1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right) \\ &\approx 0.12 \end{aligned}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数+経済的残存耐用年数

## 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。

物件2の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

### 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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,854,000	0.45	法定地上権	1,284,000

### 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	2,854,000	-1,284,000	1.0	1.0	0.7	1,100,000
2	2,736,000	+1,284,000	1.0	1.0	0.7	2,810,000
一括価格 (合計)						3,910,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 長岡（県）－2

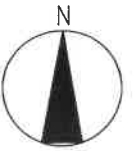
所 在 : 長岡市新栄町2丁目8番2外  
価 格 : 17,900円/㎡  
位 置 : 信越本線「見附駅」の南東方、道路距離約1.2km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 293㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 南西6.5m市道に接面  
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第2種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅に空地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

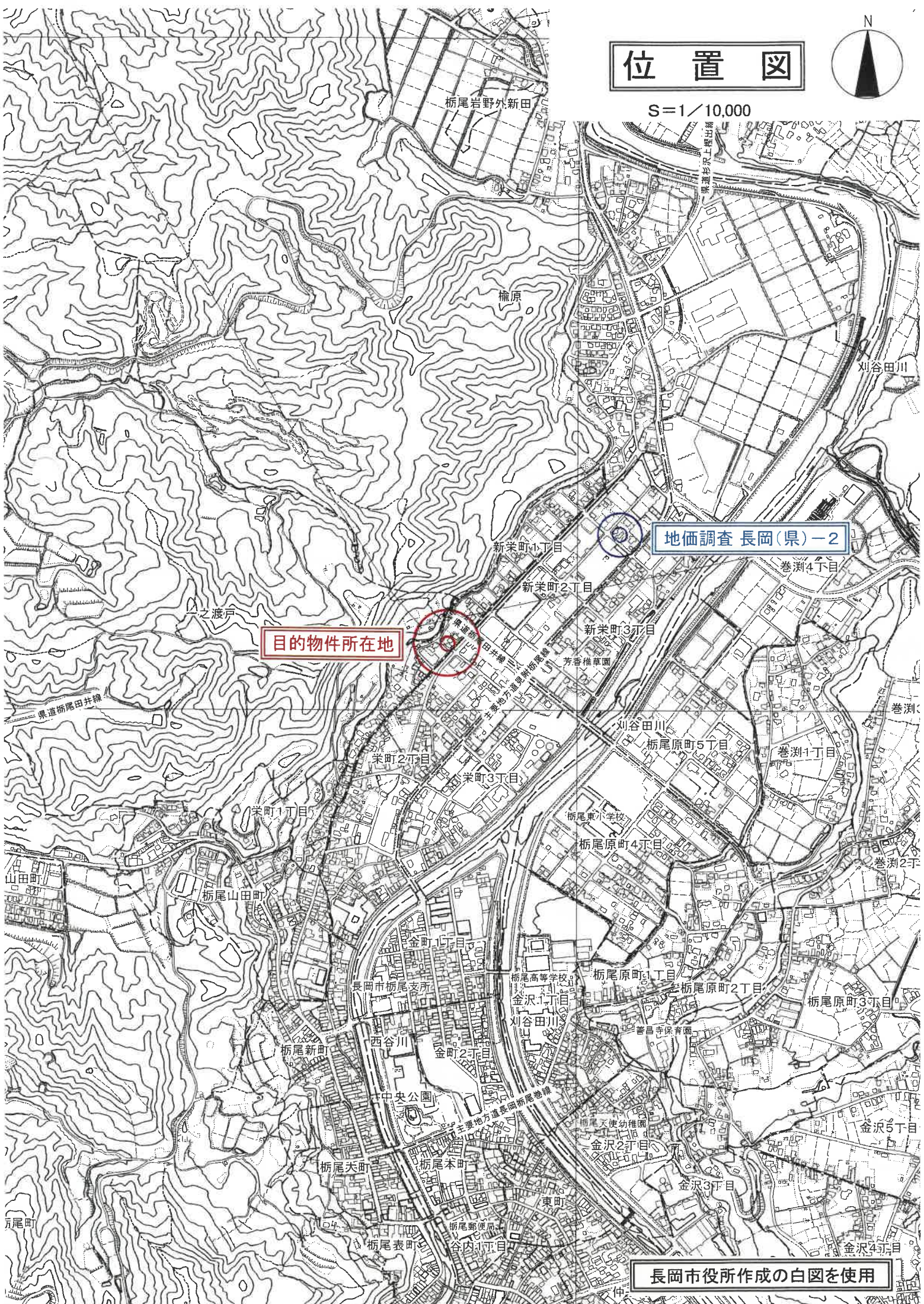
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図



S=1/10,000



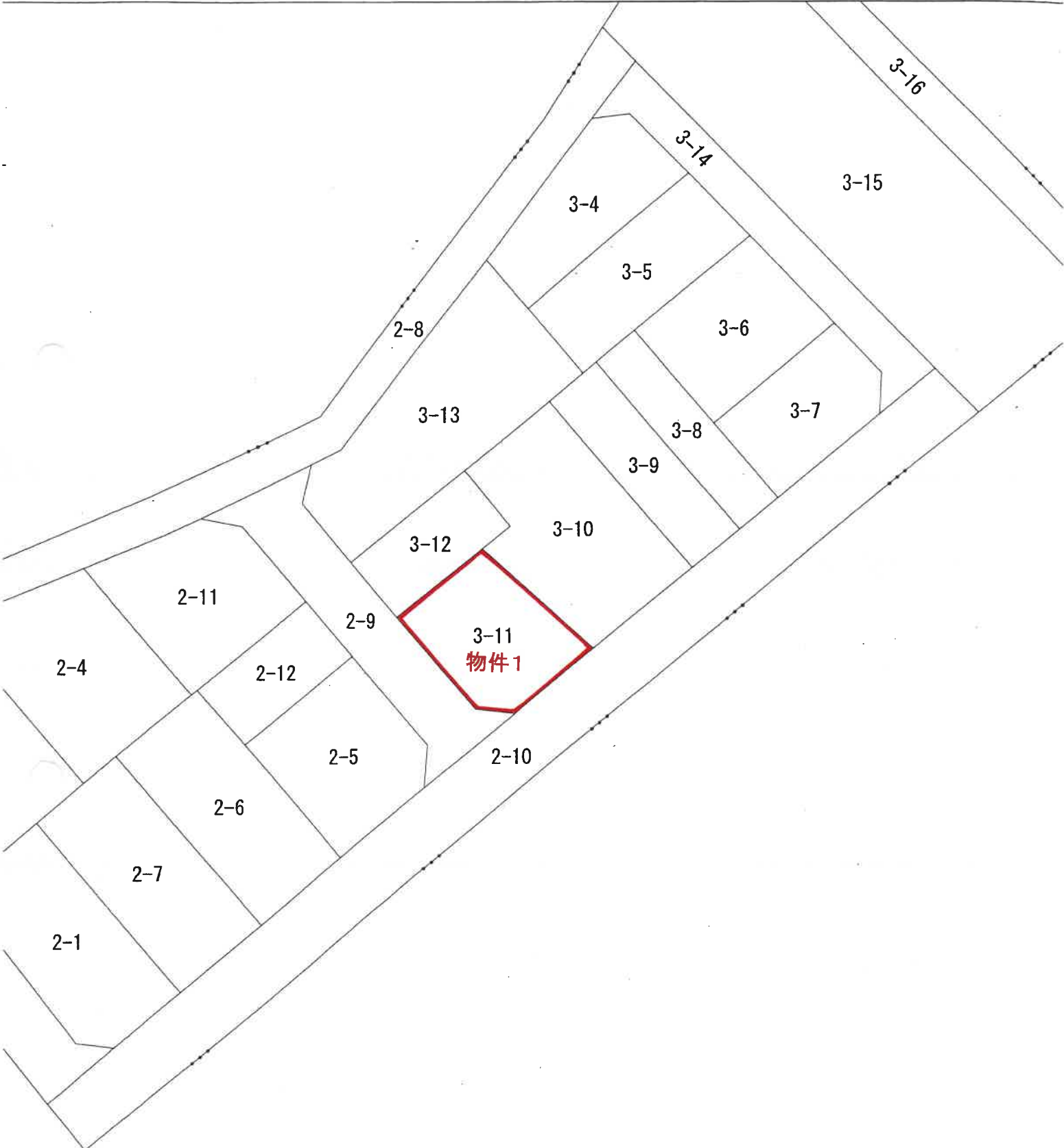
目的物件所在地

地価調査 長岡(県)-2

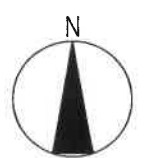
長岡市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用  
S=1/500



地番



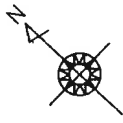
# 建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

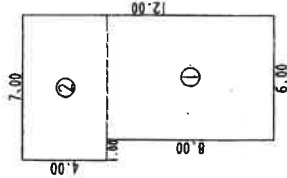
登記年月日：平成16年5月26日

## 682323 各階平面図 建物図面

家屋番号 3番11  
 建物の所在 長岡市 新尾市-米町1丁目3番地11

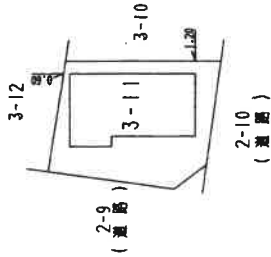


1階、2階  
 (各階同型)



求積表

①	5.00 x 8.00	= 48.0000
②	7.00 x 4.00	= 28.0000
合計		76.0000
床面積		76.00 m <sup>2</sup>



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

新潟県土地家屋調査士会

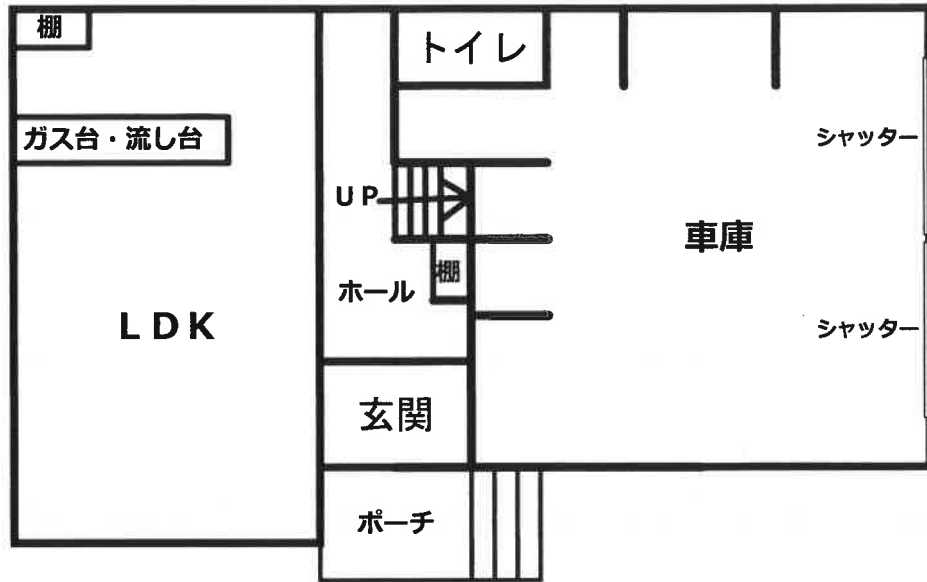
平成16年5月26日 登記

# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1階 縮尺 1/100



2階 縮尺 1/100

