

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	680,000 544,000	一括	136,000	16,304	0
2	670,000				
3	10,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.14平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号 2, 3】

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 2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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 2, 3】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙 3 8 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9 . 9 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙 3 8 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 . 1 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年(ケ)第2号
令和7年2月25日受理
令和7年5月**30**日提出

現況調査報告書

(物件2, 3)

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

令和 7年 (ケ) 第

1号

令和 7年 (ケ) 第

2号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.14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)			付近
土地	物件2, 3			
現況地目	☒ 宅地(物件2, 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐			
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 物件2, 3相互の境界は不明である。また、物件2, 3と隣地との境界がいずれも不明確である。 2 隣地所有者等 乙38番4 公衆用道路 3.30㎡ 所有者 栃尾市			
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
建物 (目的外建物)	☒ なし ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者元代表者)	自分はDの子である。物件2, 3はうちが駐車場として使用している。第三者は使用していない。

(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2月25日 (火) 15:55-16:15	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年2月25日 (火) 16:25-16:40	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 10:25-10:50	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (請求)
7年3月3日 (月) 11:15-11:45	見附市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月3日 (月) 12:00-12:15	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 12:20-12:35	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年3月4日 (火) 13:55-14:10	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (受領)
(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

(4 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 14:35-15:05	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3月10日 (月) 13:35-14:20	物件1～9所在地	外観調査、債務者元代表者に占有関係等調査
7年3月10日 (月) 14:25-14:35	物件10～27所在地	外観調査
7年3月10日 (月) 15:05-15:25	新潟地方法務局長岡支局	閉鎖登記簿謄本請求
7年3月17日 (月) 15:15-15:25	新潟地方法務局長岡支局	占有者の履歴事項全部証明書請求
7年3月21日 (金) 15:20-15:30	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 11:40-11:50	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影

(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。

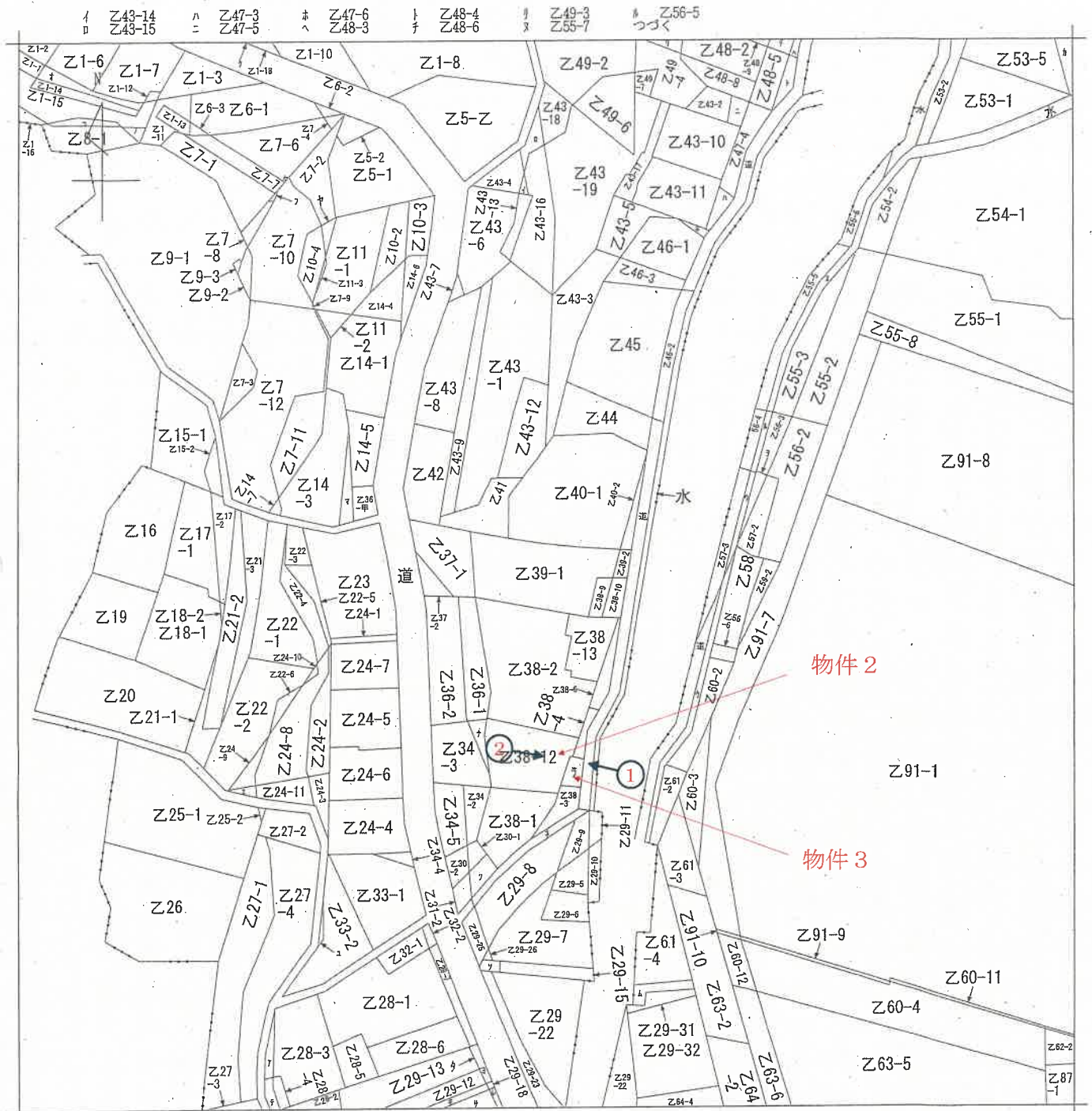
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日 (火) 8:30-8:35	長岡市資産税課	保有図面請求
7年4月15日 (火) 10:00-11:50	物件1～9所在地	立入調査、所有者D及び債務者元代表者に占有関係等調査、写真撮影
7年4月15日 (火) 13:00-14:50	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月16日 (水) 10:45-10:55	見附市農業委員会事務局 (見附市役所内)	担当者に面談、登記上地目農地の物件について書面照会
7年4月18日 (金) 13:00-13:45	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月30日 (水) 14:35-14:50	物件1～9所在地	立入調査、写真撮影
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



←○印は写真撮影位置、方向

請求部	所在	長岡市栃尾山田町				地番	Z39番1			
出力縮	縮尺不明	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	明治30年12月				備付年月日(原図)		補記事項			

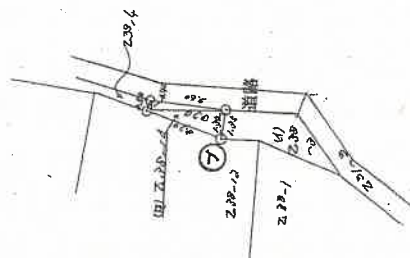
ヲ Z57-1
ワ Z57-4
カ Z53-6
コ Z29-19
タ Z29-20
レ Z29-21
ゾ Z29-24
ツ Z31-1
ネ Z31-3
ナ Z34-1
ラム Z38-14
リ Z61-5
ノ 水
オ Z1-17
ク Z1-5
セ Z1-9
マ Z10-1
ケ Z14-2
フ Z7-13
コ Z7-5
エ Z8-2
テ Z24-12
ア Z28-8
サ Z28-9
キ Z29-14
ユ Z29-4
エ Z33-3

前 乙38-3 卷·新同-

176799

地積測量圖

地番	乙38番 14-3
土地の所在	板尾 最岡市枋



④ 抗チャスラフ

求積

$$(7) \frac{m}{3.70 \times (1.00 + 0.40)^{m/2}} = \frac{m}{3.1650} m^2$$

(13) 3.30 — 3.16.5 — 0.155

積地

417.2803 0.15 m²

(7) 2.28-14 3.14 m²

[illegible]

昭和・平成56年8月11日登記

新瀉県土地家屋調査士会

写 真

1



写 真

2



求 意 見 書

桎出 昭義 殿

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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和7年12月5日

評価人

桎出 昭義

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 149.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長岡市栃尾山田町 |
| | 地 | 番 | 乙38番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.14平方メートル |



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
2	1,120,000	670,000	1
3	20,000	10,000	1
2, 3	1,140,000	680,000	一括
(備 考)			



令和7年（ケ）第1号
令和7年（ケ）第2号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年5月29日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件2、3）

評価人 不動産鑑定士

桎 出 昭 義

第1 評価額

一括価格	
金 1,140,000円	
物件番号	内訳価格
2 (土地)	金 1,120,000円
3 (土地)	金 20,000円

- ① 一括価格は、物件2、3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競売不動産特有の各種制約(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
2	所在地 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙38番12 宅地 149.95㎡	
3	所在地 地目 地積	長岡市栃尾山田町 乙38番14 宅地 3.14㎡	
番号	特記事項		
2	なし		
3	なし		

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2、3)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約12.1kmに、バス停「栃尾市民会館前」からは北西方、道路距離約350mに位置する。	
付 近 の 状 況	付近は、幹線市道沿いに一般住宅のほか事業所などが見られる混在地域である。当該地域内やその周辺に特筆すべき商業施設はないものの、長岡市栃尾支所などの公共施設に比較的近い。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特別工業地区 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件2、3は隣接する一体地(以下「対象土地」という)である。隣地との境界が不明確だが、対象土地は間口概ね5m程度、奥行概ね15m程度で、南東角が欠けた不整形地であると思料される(法務局備付の公図とは形状がやや異なり、道路との境界はほぼ一直線である)。 対象土地は、東側が道路に等高に接面する中間画地であり、その地勢は平坦である。	
接 面 道 路	対象土地は、東側が舗装道路(市道栃尾山田町栄町線)に接面する(建築基準法42条1項1号の道路に該当)。当該市道は場所により幅員が異なるが、対象土地の接面部分の幅員は概ね12m程度である。 なお、対象土地の西側に道路が通っているが、高低差が大きい(対象土地の方が6m程度低く位置している)ことから、西側の道路は接面道路とは認められない。	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地はアスファルト舗装されており、所有者が駐車場として利用している。南側隣地は一般住宅の敷地、北側隣地は車庫等の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり(引込可能)
	ガ ス	あり(引込可能)
	下水道	あり(引込可能)

特 記 事 項	上述のとおり隣地との境界が不明確ながら、現地概測によれば対象土地の現況地積は、登記面積よりも小さい可能性がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2、3(土地)

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
2	18,400	0.58	149.95	——	1,600,000
3	18,400	0.58	3.14	——	30,000
合計					1,630,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価公示標準地「長岡－29」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 18,400\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 18,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ： 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 ： 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 △ 1

イ 個 別 格 差 ： 形状、地積、土砂災害警戒区域 △ 42%

ウ 地 積 ： 登記数量による(現況地積が小さい可能性については個別格差で考慮)。

エ 建付減価補正率 ： 更地であり建付減価の必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	1,600,000	_____	1.00	1.00	0.70	1,120,000
3	30,000	_____	1.00	1.00	0.70	20,000
一 括 価 格 (合 計)						1,140,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算 : 必要なし。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「長岡－29」

所	在	:	長岡市金町一丁目丙190番4 「金町1－3－12」				
価	格	:	18,400円/㎡				
位	置	:	JR信越本線「見附」駅まで道路距離約13kmに位置する。				
価	格	時	点	:	令和7年1月1日		
地	積	:	240㎡				
供	給	処	理	施	設	:	上水道、ガス、公共下水道
接	面	街	路	:	西側6.5m市道		
用	途	指	定	等	:	非線引都市計画区域、第二種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)	
地	域	の	概	要	:	一般住宅が多い栃尾地区中心部の既成住宅地域	

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

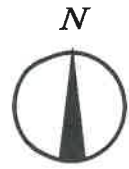
位置図


$$S=1/10000$$


国土地理院地図

天下

公図写



ラ Z38-14

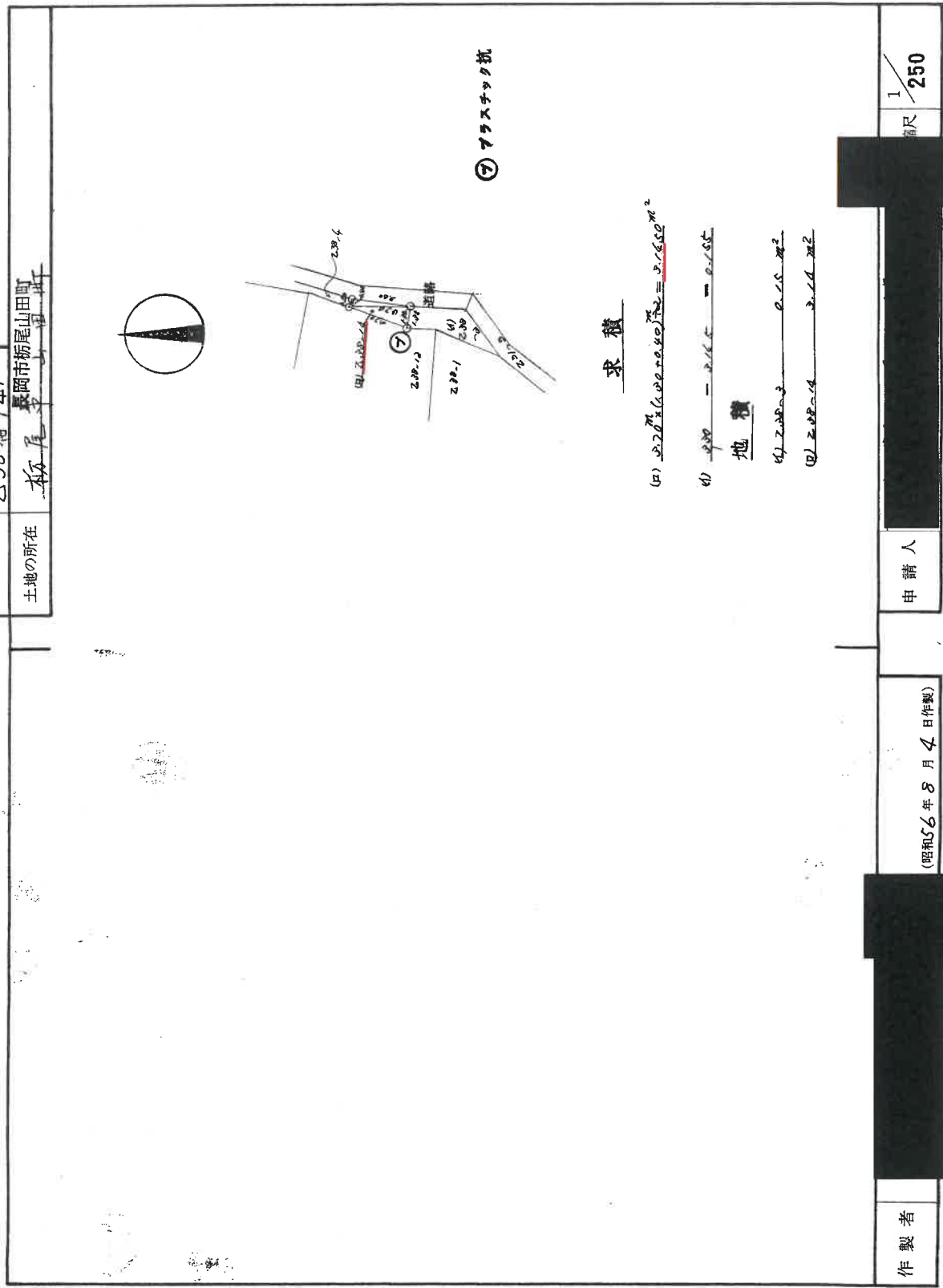
登記年月日：昭和56年8月11日

176799

前 乙38-3 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番	乙38 番 14-3
土地の所在	長岡市枋尾山田町 板尾 中 山 道 沿 道



作 製 者	申請人	縮尺	1/250
(昭和56年8月4日作製)	昭和・平成56年8月11日登記		

新潟県土地家屋調査士会