

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番4
宅地
129.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番5
宅地
224.79平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番6
宅地
188.42平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番10
宅地
2.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番4
宅地
129.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番5
宅地
224.79平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番6
宅地
188.42平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番10
宅地
2.44平方メートル |



令和7年(ケ)第50号
令和7年10月24日受理
令和7年12月18日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番4
宅地
129.65平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番5
宅地
224.79平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番6
宅地
188.42平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市金町一丁目
丙211番10
宅地
2.44平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1～4は私が代表者をしている債務者会社がガソリンスタンドの敷地として使用していたが、4、5年前に施設を取り壊し地中のタンクも撤去している。現在は更地で誰も使用していない。

(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10月25日(土) 12:00-12:25	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年10月27日(月) 10:55-11:10	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等(請求)
7年10月27日(月) 11:30-12:20	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10月28日(火) 16:20-16:30	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等(受領)
7年11月5日(水) 13:00-13:40	債務者代表者宅	債務者代表者に占有関係等調査
7年11月11日(火) 12:50-13:00	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年11月20日(木) 13:25-13:40	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 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 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

(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11月26日(水) 8:45-8:50	物件5, 6上の未登記 建物占有者本店所在地 (長岡市新栄町三丁目 2-3)	全戸不在
7年11月26日(水) 9:00-9:25	債務者代表者宅	債務者代表者に占有関係等調査
7年11月26日(水) 9:30-9:40	物件所在地	概観調査
7年11月26日(水) 14:55-15:00	新潟地方法務局長岡支 局	物件5, 6上の未登記建物占有者履歴事項全部証明書 請求
7年11月26日(水) 15:30-15:40	電話照会	物件5, 6上の未登記建物占有者代表者に占有関係等 調査
7年12月1日(月) 9:05-9:25	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年12月1日(月) 10:00-10:15	新潟地方法務局長岡支 局	要約書追加請求
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月10日(水) 9:35-10:00	物件所在地	概観調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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。 <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

1 丙215-10
2 丙215-3



←○印は写真撮影位置，方向



A 金町1丁目
B 金町1丁目

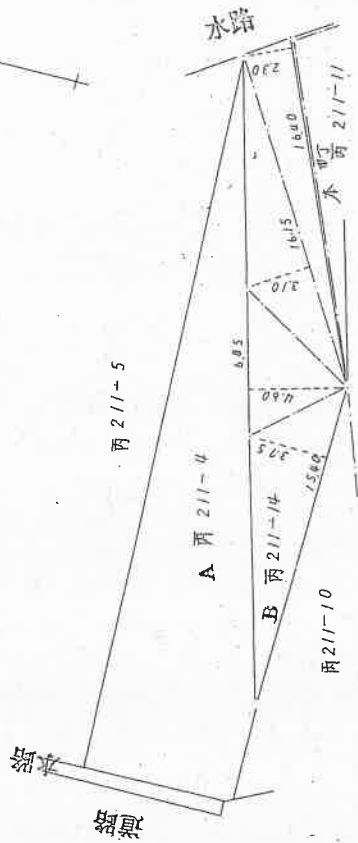
請求部分	所在	長岡市金町一丁目		地番	丙211番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和8年11月		備付年月日(原図)		補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

登記年月日：昭和62年4月24日

156161

(前)丙211-4 後新同一
 地番 丙211-14、-4
 土地の所在 栃尾市金町一丁目
 長岡市

地積測量図
土地所在図



求積

B 丙211-14		
15.40	3.75	57.750
6.85	4.60	31.510
16.15	3.10	50.065
16.40	2.30	37.720
計		177.045
1/2		885.225
A 丙211-4		
21878-885225		129.6575

作製者

昭和 62.4.20 日作製

嘱託者

縮尺

1/250

昭和62年4月24日登記

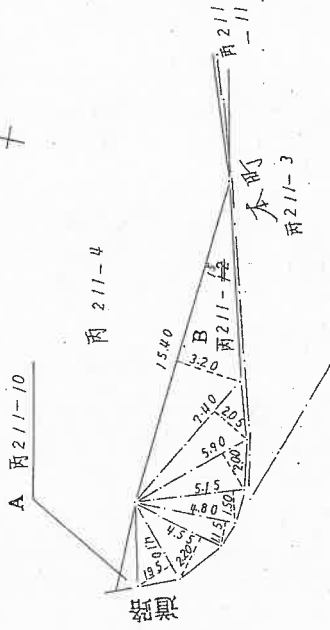
登記年月日：昭和62年4月24日

156162

(前)丙211-10 (後)新同一
 地番 丙211-12
 土地の所在 栃尾市夫字金町一丁目
 長岡市
 面積測量図
 土地所在図
 丙211-10
 丙211-11-10
 丙211-11-10

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小



求積

丙211-10	丙211-11	丙211-3
4.10	1.95	7.995
4.55	2.20	10.010
4.80	1.15	5.520
5.15	1.50	7.725
5.90	2.00	11.800
7.40	2.05	15.170
15.40	3.20	49.280
計		107.500
1/2		53.750
A 丙211-10		
56.19		53.75
		2.44

赤字訂正
赤字抹消

作製者 [Redacted]
 昭和 62年 4月 20日 製作
 嘱託者 [Redacted]
 縮尺 1/500

昭和・平成62年4月24日登記

写真

1



写真

2



令和7年(ケ)第50号

令和7年12月10日 現地調査

令和7年12月25日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件1~4)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,680,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,350,000円
2 (土地)	金2,340,000円
3 (土地)	金1,960,000円
4 (土地)	金30,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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。

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 地目 地積	長岡市金町一丁目 丙211番4 宅地 129.65㎡	
2	所在地 地目 地積	長岡市金町一丁目 丙211番5 宅地 224.79㎡	
3	所在地 地目 地積	長岡市金町一丁目 丙211番6 宅地 188.42㎡	
4	所在地 地目 地積	長岡市金町一丁目 丙211番10 宅地 2.44㎡	

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1～4）

位置・交通	<p>J R信越本線「見附駅」の南東方、約13k m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「中央公園前」の東方、約150mに位置する。</p>												
付近の状況	<p>栃尾中心市街地内のほぼ中央部、県道沿いに事業所、店舗、住宅等が見られる地域である。付近には長岡市役所栃尾支所、体育館、栃尾地域交流拠点施設（トチオーレ）などの公共施設が多く立地しており、当該県道は栃尾地域の主要幹線であるため、交通量は比較的多い。</p>												
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第二種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>指定建蔽率 60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>指定容積率 200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特別工業地区（特別用途地区）</td> </tr> </table> <p>※栃尾地域の基幹産業（繊維産業）の保護育成と地域の生活環境保全を目的に、地区内では建築物の建築の制限緩和及び付加がなされる。例えば、繊維産業に関する工場の建築制限が緩和されている。</p>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第二種住居地域	建蔽率	指定建蔽率 60%	容積率	指定容積率 200%	防火規制	なし	その他の規制	特別工業地区（特別用途地区）
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	第二種住居地域												
建蔽率	指定建蔽率 60%												
容積率	指定容積率 200%												
防火規制	なし												
その他の規制	特別工業地区（特別用途地区）												
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1～4の一体地は、南側及び西側が県道にいずれも概ね等高に接面する南側間口約34m、奥行約16～22m、南西角が隅切り状に若干欠けたほぼ台形の平坦な角地である。物件1～4相互の境界は不明確である。南側接面歩道のうち離れた2か所（各々約8～9m幅）で歩道が切り下げられており、車両の進入路となっている。 現況地積については、添付の公図等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。</p>												
接面道路	<p>南側が幅員約13～14m（車道約9m、接面側歩道約2m、対面側歩道約2～3m）「長岡・栃尾・巻線」に、西側が幅員約8m（車道約7m、対面側歩道約1m）舗装県道「見附・栃尾線」に接面する。 当該両県道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。</p>												
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1～4の一体地は、所有者Aによると、以前は給油所（ガソリンスタンド）の敷地として使用されていたが、4、5年前に給油所の施設を取り壊し、地下タンクも撤去されている。現在は砂利敷の更地となっている。 南側県道（2か所の歩道切り下げ部分を除く）、北東側水路との境界部に高さ0.3～0.6mの低いコンクリート塀がある。 隣地は、北東側は幅約1.2mの水路を介して住宅敷地にほぼ等高に接する。北側は住宅敷地に等高に接するが境界を示すものは無く、やや不明確である。</p>												

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 ガス 有り（引込済） 有り（引込可能） ※現在、対象土地に対する引込みは無いが、西側県道内の本管の埋設位置が近いとため、希望すれば高額でない費用負担程度で引込み可能である</p> <p>下水道 有り（引込は不明） ※配管図上、西側県道内本管から対象土地に対する引込みは無い。しかし、現地では西側間口付近中央部に引込みらしき汚水樹の存在が認められた。栃尾地域事務所によると、所定の申請手続きを経ずに汚水樹が廃止された等により配管図からデータ削除されることがあるとの話であった。 以上より、引込み（汚水樹）が存在するかは不明確である。</p>
<p>特記事項</p>	<p>土壌汚染調査について</p> <p>目的物件は水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届出等はない（長岡市環境政策課にて確認）。</p> <p>しかし、所有者Aによると、目的物件では令和4年12月に指定調査機関による土壌汚染調査（土壌汚染対策法に準じた任意の調査）が実施されており、下記の調査結果であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用履歴 昭和32年頃から令和元年までスタンド営業 昭和62年頃まで土地の北東側で、クリーニング店の営業を確認 地下オイルタンク計5基、地下配管等すべて撤去済み ・ 調査対象物質 土地利用履歴から、給油スタンド配管付近において、ベンゼン、有鉛ガソリンに含まれていた鉛 クリーニング店跡地において、テトラクロロエチレン及びその分解生成物 ※地下タンクがコンクリート製の函に納められていたため地下タンク底面は調査対象とせず ・ 調査結果 ベンゼン、テトラクロロエチレン及びその分解生成物は土壌ガス調査で検出されず 鉛は土壌溶出量（定量下限値未満で基準値0.01mg/l未満）、土壌含有量（38mg/kgで基準値150mg/kg未満） よって、調査では対象物質いずれも基準値未満であり、土壌汚染は確認されなかった。

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	21,600	0.86	129.65	—	0.80	0.70	1,350,000
2	21,600	0.86	224.79	—	0.80	0.70	2,340,000
3	21,600	0.86	188.42	—	0.80	0.70	1,960,000
4	21,600	0.86	2.44	—	0.80	0.70	30,000
合計							5,680,000

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13～14m舗装県道沿い、約200㎡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5-6 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 24,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{96.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \div & 21,600\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 公示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 +10

イ 個別格差

- ・ 角地
- ・ 形状(ほぼ台形)
- ・ 規模大(総額が嵩むことによる市場性の減退)
- ・ 都市ガスの引込み無し
- ・ 下水道の引込み不明

} - 14

エ 占有減価率

必要なし。

オ 市場性修正率

目的物件は土壤汚染調査の結果、土壤汚染は確認されなかった。しかし、当該調査結果により土壤汚染が存在する可能性を完全には排除できないこと、給油所、クリーニング店跡地である需要者の心理的不安感による市場性の減退を考慮して、-20%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5-6」

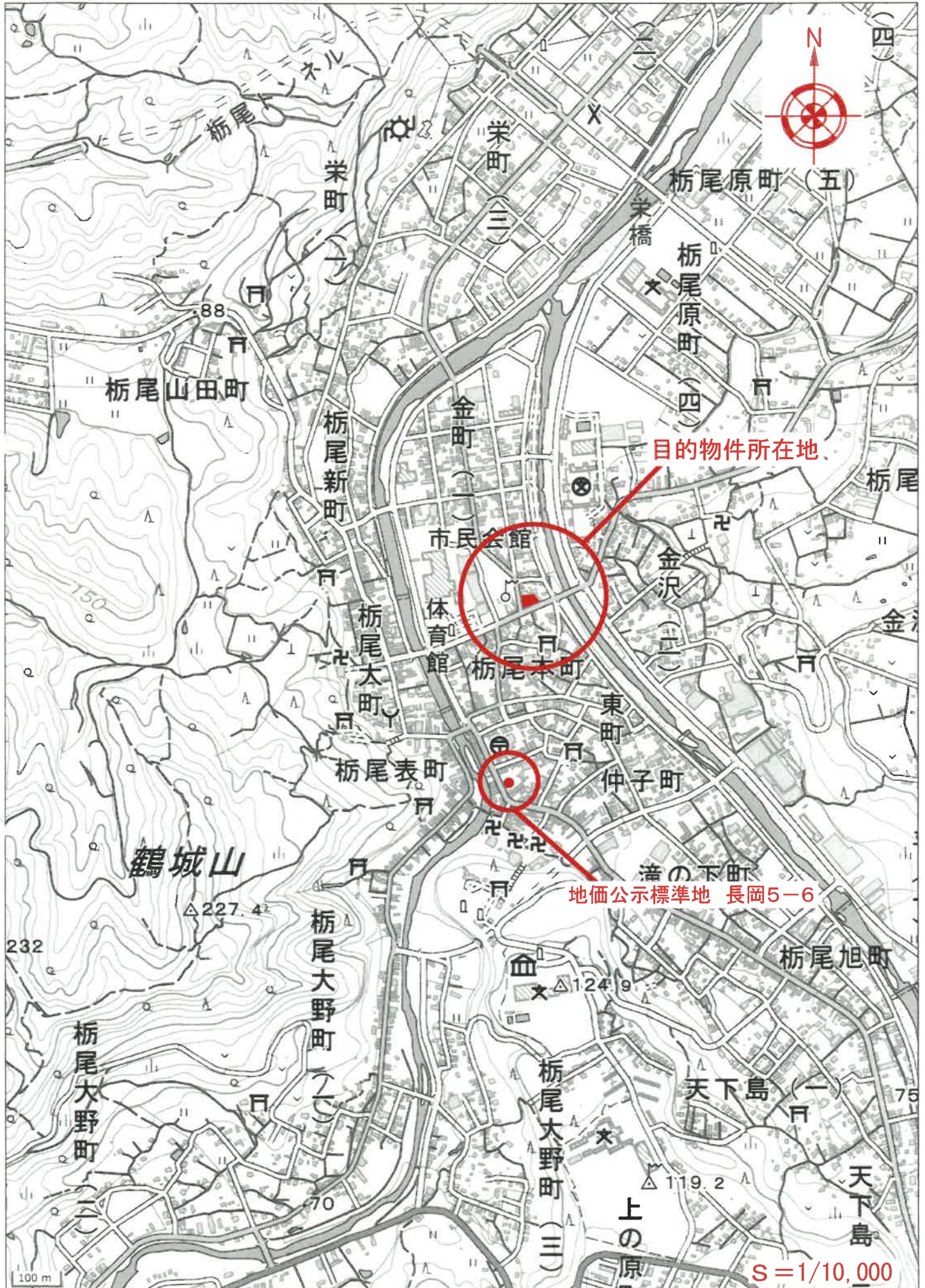
所在	長岡市谷内1丁目甲110番
価格	24,500 円/m ²
位置	J R信越本線「見附駅」の南東方、約13km（道路距離）に位置する
価格時点	令和7年1月1日
地積	727 m ²
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南西側幅員約7m舗装県道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、商業地域 （指定建蔽率 80%、指定容積率 400%）
地域の概要	店舗、事務所が建ち並ぶ中心的商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以上

位置図

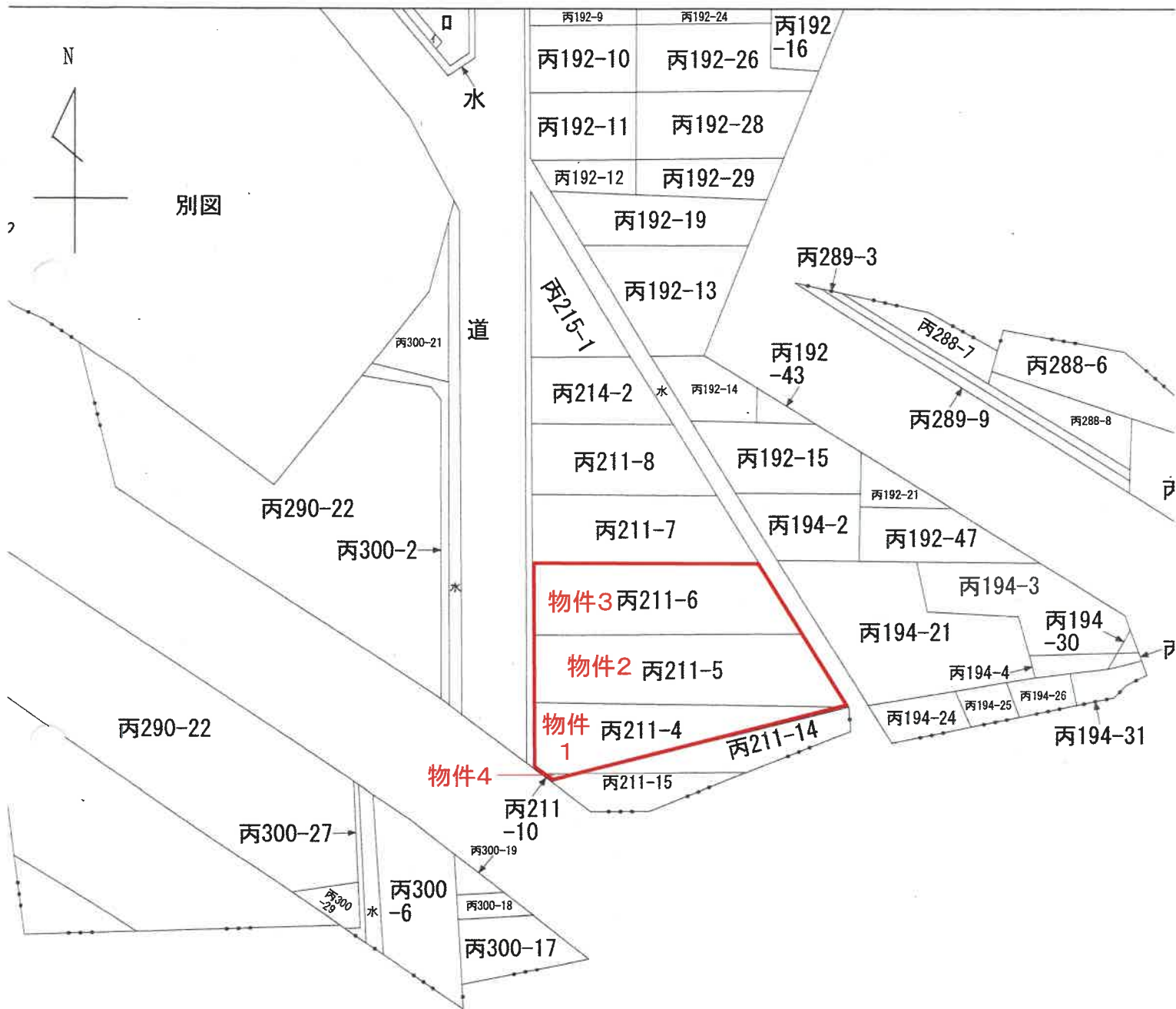


(国土地理院地図を使用)

公图写



イ 丙215-10
ロ 丙215-3



登記年月日：昭和62年4月24日

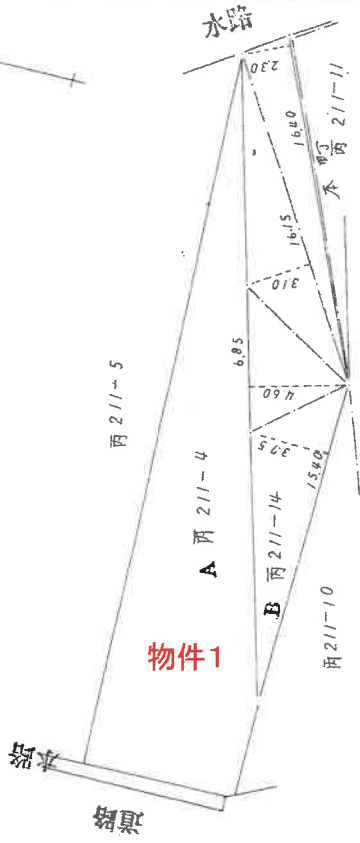
156161

地積測量図
所在地

(前) 丙211-14 後・新同一

地番 丙211-14、15

土地の所在 栃尾市全町一丁目
長岡市



求積

B 丙211-14	
15.40	3.75
6.85	4.60
16.15	3.10
16.40	2.30
計	
1/2	885225
A 丙211-4	
218.18	885225
1296575	

作製者

嘱託者

縮尺

1/250

(A3判をA4判に縮小)

昭和62年4月24日登記

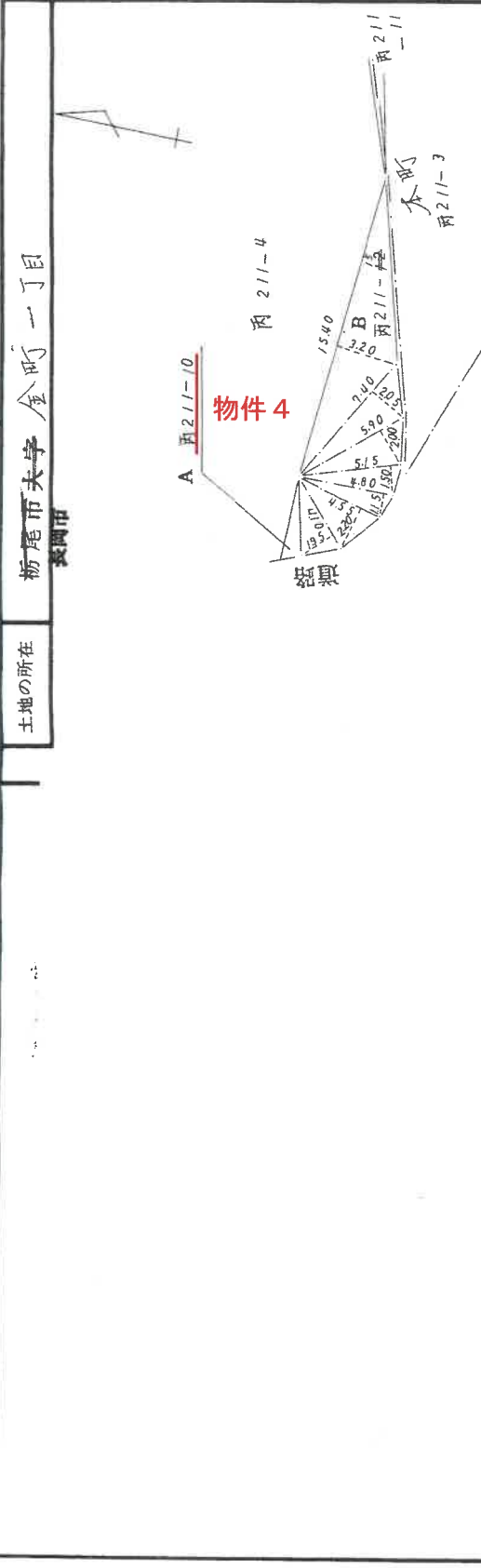
地積測量図写

登記年月日：昭和62年4月24日

公用

156162

地番 (前)丙211-10 (後)新田
土地の所在 栃尾市夫字金町一丁目
地積測量図 縮尺 1/500
丙211-10
丙211-15



求積

B 丙211-10		
4.10	1.95	7.995
4.55	2.20	10.010
4.80	1.15	5.520
5.15	1.50	7.725
5.90	2.00	11.800
7.40	2.05	15.170
15.40	3.20	49.280
計		107.500
1/2		53.750
A 丙211-10		
56.19	- 53.75	2.44

六字訂正
六字訂正
六字訂正

作製者

嘱託者

縮尺

1/500

(A3判をA4判に縮小)

昭和・平成62年4月24日登記