

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 長岡市栃尾新町 |
| | 地 | 番 | 乙101番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.59平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 長岡市栃尾新町 |
| | 地 | 番 | 甲17番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 748.36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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類・倉庫、構造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積・1階約162平方メートル、2階約104平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

西側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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 長岡市栃尾新町 |
| | 地 | 番 | 乙101番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.59平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 長岡市栃尾新町 |
| | 地 | 番 | 甲17番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 748.36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5, 6)

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

- 5 所 在 長岡市栃尾新町
地 番 乙101番6
地 目 宅地
地 積 76.59平方メートル
- 6 所 在 長岡市栃尾新町
地 番 甲17番11
地 目 宅地
地 積 748.36平方メートル

目的外建物の概況 (物件5, 6関係)	
所 在	長岡市栃尾新町甲17番地11, 乙101番地6
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約162㎡ 2階 約104㎡ (長岡市資産税課備付の家屋見取図により概算)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	第三者が使用している。使用権原は使用貸借権である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者代表者)</p>	<p>1 物件5, 6は所有者会社が未登記の倉庫を建てて使用している外、近隣住人に駐車場として使用させている。駐車場の賃料はもらっているが駐車区画は決まっていない。</p> <p>2 未登記の倉庫はアトラスデザインワークス株式会社に貸している。賃貸借契約は結んでおらず、使用当初から賃料はもらっていない。これは、今から5年ほど前に物件5, 6及び未登記の倉庫を同社に売却するという話が持ちあがり、売却までの間という条件で無償で使用を許していたものが売買の話がなし崩しになって現在に至っているものである。</p> <p>3 上記未登記倉庫は昭和54年頃に所有者会社が建てたものである。当時の物件5, 6の所有者は亡Bで、所有者会社の元代表者である。昭和54年当時亡Bと所有者会社との間で地代のやり取りなどは無かった。</p>
<p>■ C (未登記倉庫の占有者代表者)</p>	<p>上記未登記の倉庫を無償で使用しているのは間違いない。当該倉庫の前に停めてある車検の切れたバスは当社の所有である。</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

(5 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

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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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

イ Z55-7 ハ Z99-1 ホ Z100-7 ト 水 Z87-1
 ロ Z93-3 ニ Z100-5 ヘ 水 チ Z87-1

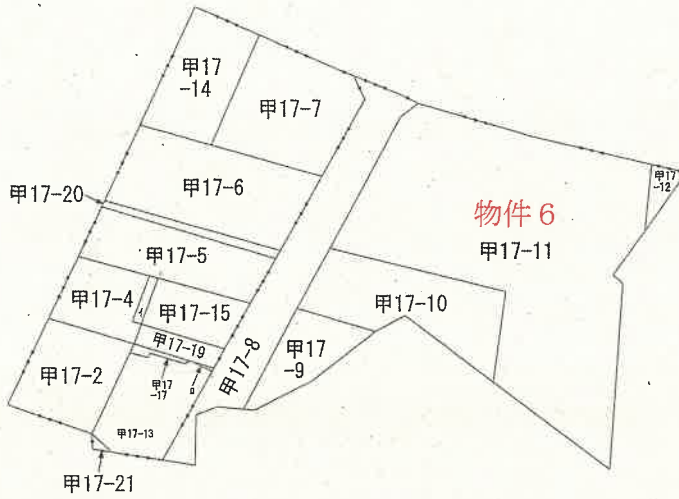


請求部分	所在 長岡市栃尾新町				地番	Z101番6		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治30年12月			備付年月日(原図)			補事項	

甲17-16
甲17-18



※ 右図方位北側は東側の誤りである



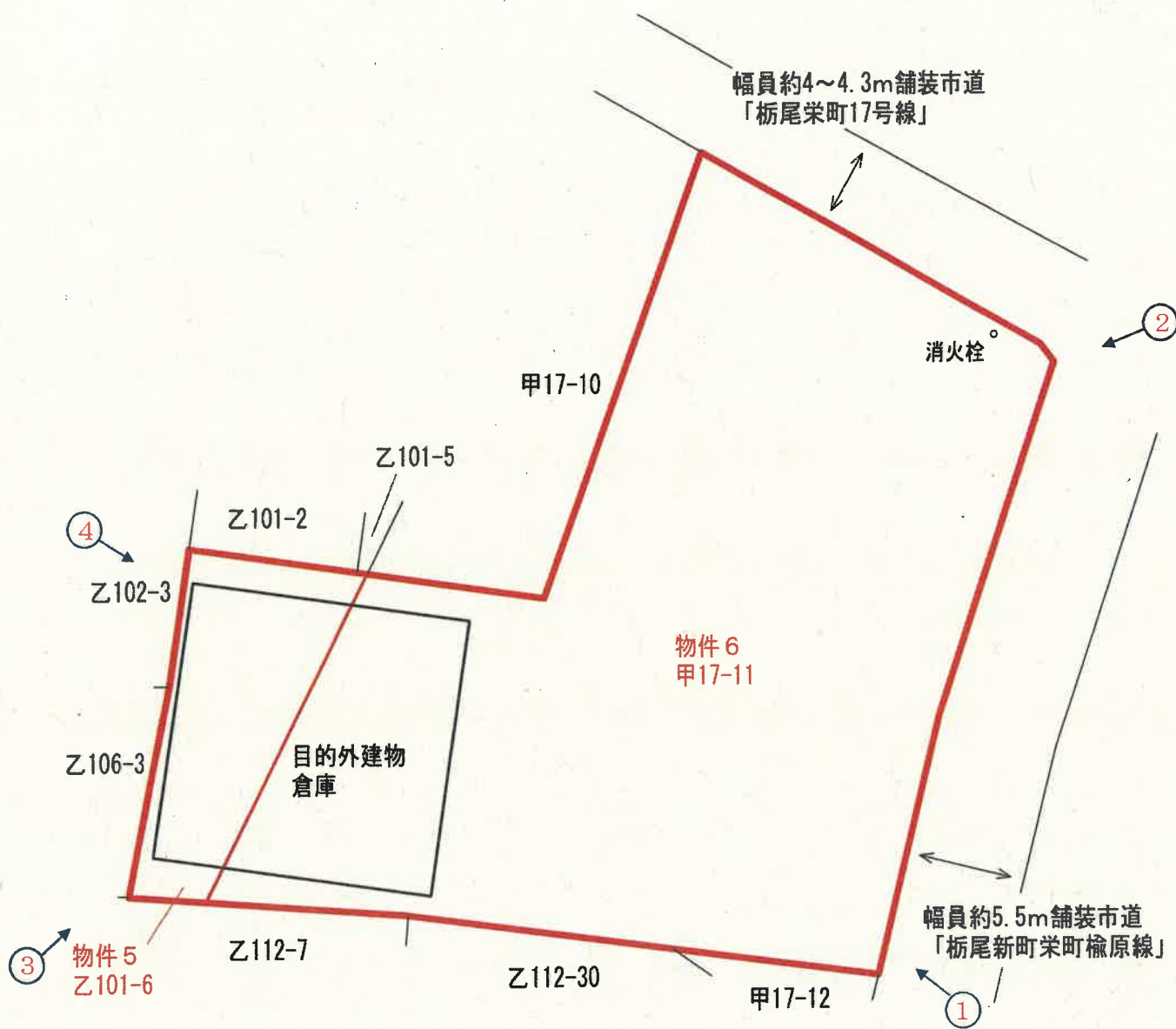
別図



請求部分	所在	長岡市栃尾新町			地番	甲17番11			
出力尺	1/600	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)		補事項			

土地建物位置関係図

←○印は写真撮影位置，方向



※ 法務局備付の公図等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

※ 物件5、6の内部境界、各隣地との位置関係は
やや不明確であるが、推定のうえ図示したものである

S = 1 / 300
(評価人作成)

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



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5、6)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,770,000円	
物件番号	内 訳 価 格
5 (土地)	金260,000円
6 (土地)	金2,510,000円

- ① 一括価格は、物件5、6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5、6の土地の内訳価格は後記目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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
5	所在地 地番 地目 地積	長岡市栃尾新町 乙101番6 宅地 76.59㎡	
6	所在地 地番 地目 地積	長岡市栃尾新町 甲17番11 宅地 748.36㎡	
番号	特記事項		
5、6	目的物件の地上には目的外建物（未登記）が存在する（詳細については、後記「第4. 1. 土地の利用状況及び隣地の状況等」参照）。		

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5、6）

位置・交通	<p>JR信越本線「見附駅」の南東方、約12km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「栃尾市民会館前」の北方、約300mに位置する。</p>												
付近の状況	<p>栃尾中心市街地内の西側、西谷川に沿って延びる幹線市道沿いに事業所、住宅、倉庫等が見られる地域である。周辺には旧来からの縫製工場等が多いが、現在は廃業等した工場もみられる。北側付近で栃尾防災ヘリポートが令和2年から運用されており、その北側隣地において栃尾消防署新庁舎の移転が予定されている（令和8年度供用開始予定）。</p>												
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）	<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>第一種住居地域</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） ※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。 土砂災害警戒区域（土石流） ※周辺を含む広範囲に指定されており、また区域内では警戒避難体制の整備が自治体により行われているため実害や価格形成上の影響は殆どないと考えられる。 </td> </tr> </table>	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） ※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。 土砂災害警戒区域（土石流） ※周辺を含む広範囲に指定されており、また区域内では警戒避難体制の整備が自治体により行われているため実害や価格形成上の影響は殆どないと考えられる。
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） ※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。 土砂災害警戒区域（土石流） ※周辺を含む広範囲に指定されており、また区域内では警戒避難体制の整備が自治体により行われているため実害や価格形成上の影響は殆どないと考えられる。												
画地条件（規模、形状等）	<p>物件5、6の一体地は東側が市道に概ね等高に、北東側が市道に約0～0.2m高く接面する東側間口約29m、奥行約18.5～34.5m、不整形（L字形）の平坦な角地である。物件5、6相互の境界は不明確である。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>東側が幅員約5.5m舗装市道「栃尾新町栄町楡原線」に、北東側が幅員約4～4.3m舗装市道「栃尾栄町17号線」にそれぞれ接面する。当該東側市道は建築基準法第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5、6の一体地は、所有権を占有権原として、下記の目的外建物の敷地に供されている。 一体地内は下記の目的外建物の東側全部（北・西・南側三方除く）がコンクリート舗装され、駐車スペース等に用いられている。北東角付近に消火栓及び電柱がある。北東側市道との境界部には高さ0.6m程度のコンクリート塀がある。また、物件6部分北側は近隣住民が駐車場として使用しており、目的外建物の東側には車検の切れたバス（目的外建物の占有者が所有）が存在する。</p>												

	<p>隣地は、北西側が住宅敷地に約1 m高く、西側は休耕畑（荒地）にほぼ等高に、南側は住宅敷地等にほぼ等高に接する。各境界部はコンクリートブロックで区分されているが、西側のみ境界を明示するものが無く境界は不明確である。</p> <p>【目的外建物の概要】</p> <p>所在 長岡市栃尾新町甲17番地11、乙101番地6 家屋番号 無い(未登記) 種類 倉庫 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積(概略) 1階 約162㎡ 2階 約104㎡ (長岡市資産税課備付け家屋見取図等により算定)</p> <p>所有者 土地所有者 建築時期 昭和54年頃 建築者 現所有者 備考 第三者が使用している。使用権原は使用貸借権である。 第三者による使用以前は、空のドラム缶置き場に使用されていたようである。</p>
供給処理施設	<p>上水道 有り (引込済) ガス 有り (引込可能) ※現在、対象土地に対する引込みは無いが、北東側市道内に本管の埋設があるため、希望すれば高額でない費用負担程度でこれより引込み可能である。東市道側は本管無く引込みできない。</p> <p>下水道 有り (引込済)</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件5、6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
5	16,200	0.73	76.59	0.75	680,000
6	16,200	0.73	748.36	0.75	6,640,000

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5.5m舗装市道沿い、約250㎡のほぼ長方形の中間画地を想定している。

地価調査基準地 長岡(県)－2 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(標準価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 17,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{98.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & \div & 16,200\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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。
- ◇ 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 +5

イ 個別格差

- ・ 角地
- ・ 不整形(L字形)
- ・ 規模大(総額が高くなることによる市場性の減退)
- ・ 都市ガスの引込み無し

} - 27

エ 建付減価補正率

目的外建物は経年劣化が認められ、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 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物の敷地利用権価格を控除し、競売市場修正等を実施して、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
5	680,000	0.10	場所的利益	70,000
6	6,640,000	0.10	場所的利益	660,000

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) ア	敷地利用権価格 の控除 (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
5 (土地)	680,000	— 70,000	1.00	0.60	0.70	260,000
6 (土地)	6,640,000	— 660,000	1.00	0.60	0.70	2,510,000
一括価格(合計)						2,770,000

ウ 占有減価率

近隣住民の駐車場使用については減価の必要なし。

エ 市場性修正率

目的物件の地上には目的外建物が存在していること、目的外建物は使用貸借権を権原とする第三者が使用していること等を考慮して、-40%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)－2」

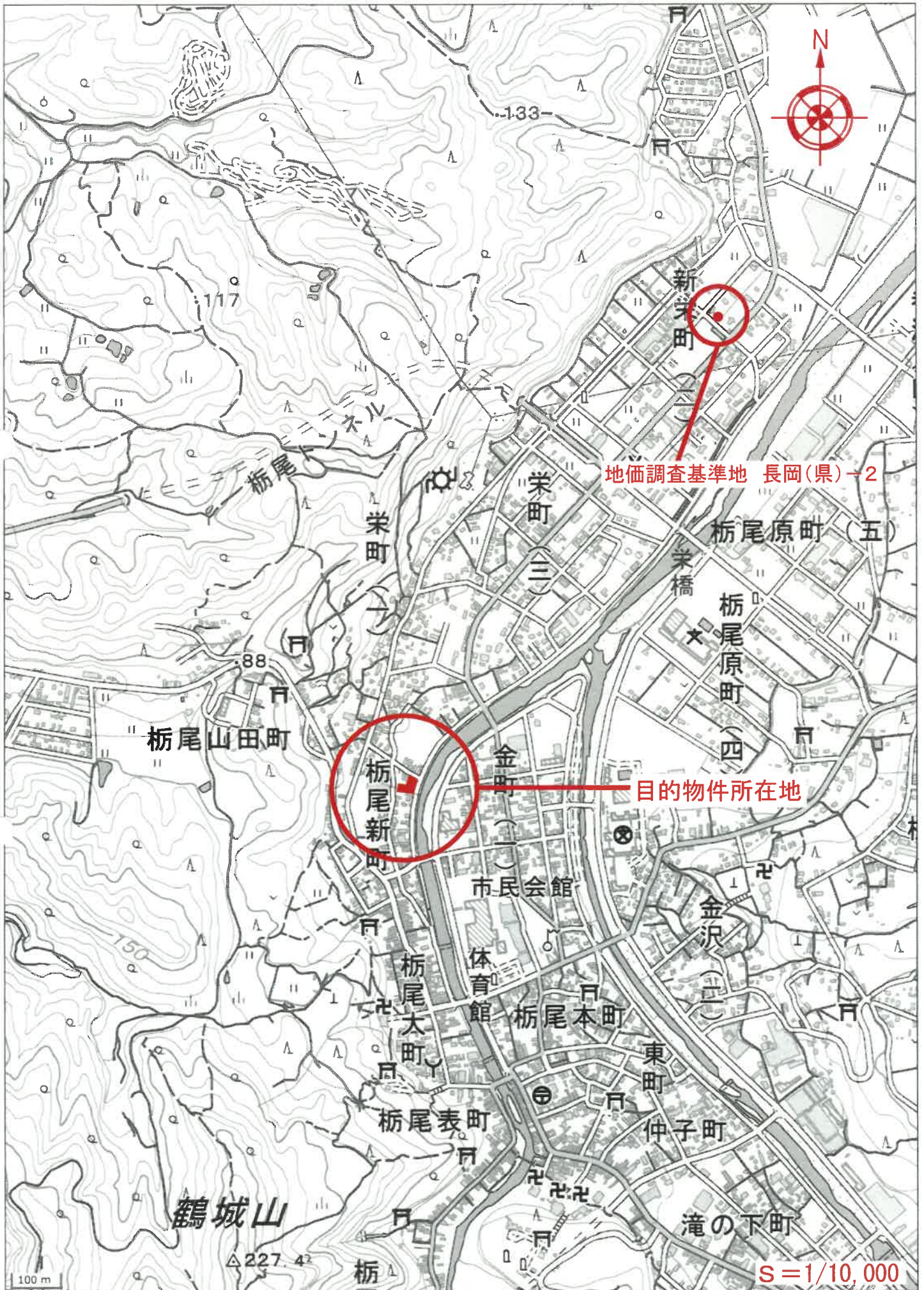
所在	長岡市新栄町2丁目8番2外、「新栄町2－7－4」
価格	17,300 円/m ²
位置	J R 信越本線「見附駅」の南東方約12 k m (道路距離) に位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	293 m ²
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南西側幅員約6.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、第二種住居地域 (指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)
地域の概要	一般住宅に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

公図写

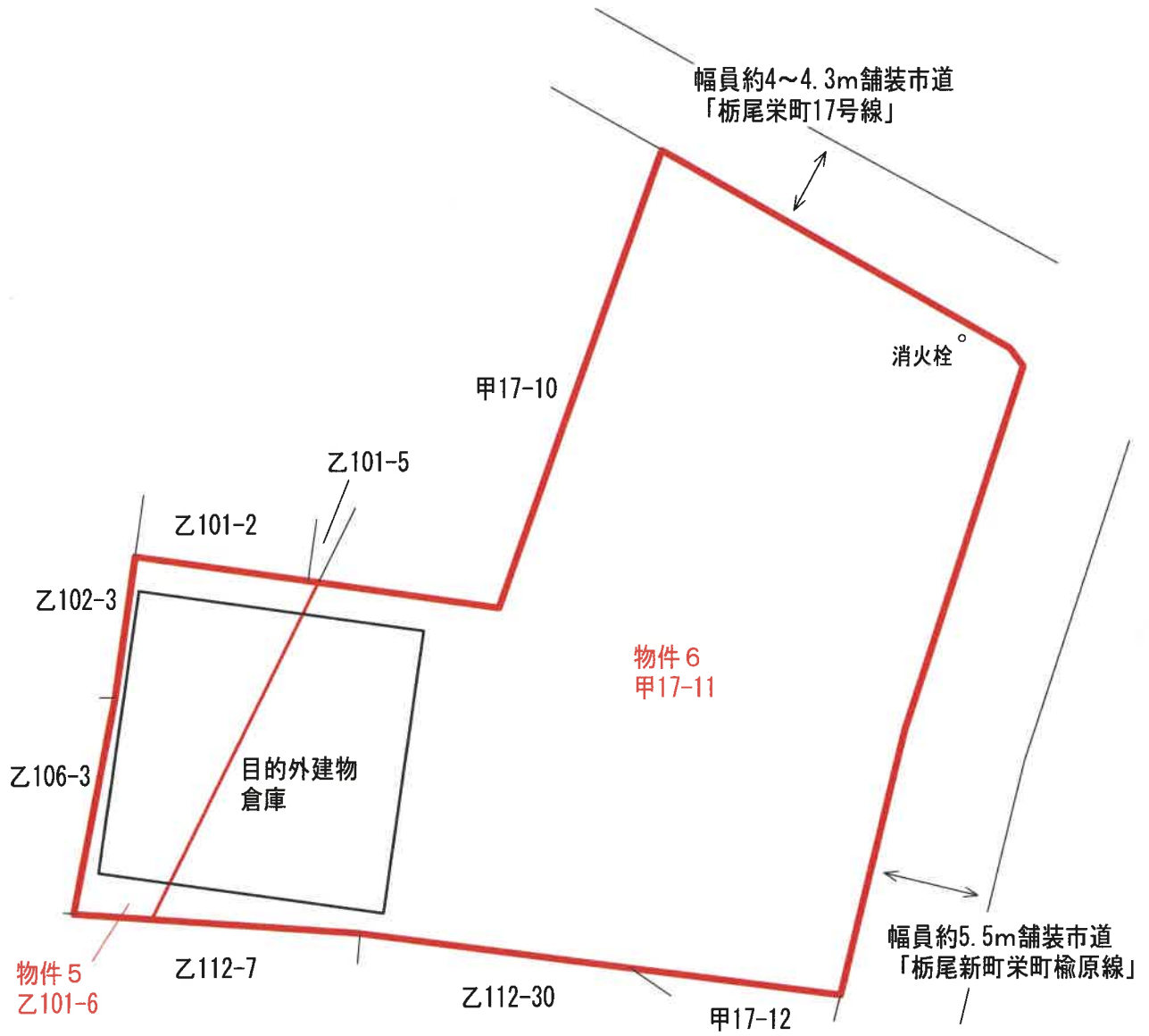


ホ へ Z100-7 水
ト 子 水 Z87-1



S = 1/600

土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

※ 物件5、6の内部境界、各隣地との位置関係は
やや不明確であるが、推定のうえ図示したものである