

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月12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 7月28日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28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 6月15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 長岡市西谷字寺尾
地 番 694番
地 目 山林
地 積 357平方メートル
- 2 所 在 長岡市西谷字寺尾
地 番 700番1
地 目 宅地
地 積 4525.17平方メートル
(現況)
地 目 一部宅地, 一部山林,
一部公衆用道路
- 3 所 在 長岡市西谷字寺尾
地 番 705番
地 目 山林
地 積 495平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 長岡市西谷字大巻
地 番 714番
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 826.00平方メートル

(現況)

地 目 一部山林, 一部公衆用道路



物件明細書

令和 8年 4月28日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本部 裕也

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

【物件番号2, 3】

物件2の一部及び物件3の土地につき、次の売却対象外建物のために法定地上権が成立する。

- (1) 種類居宅，構造木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積1階約38平方メートル，2階約28平方メートル
 - (2) 種類畜舎，構造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積約279平方メートル
 - (3) 種類居宅，構造木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建，床面積1階約32平方メートル，2階約23平方メートル
 - (4) 種類畜舎，構造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積約409平方メートル
-
-

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

【物件番号1～4】

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

- | | | | |
|---|------|---|------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 長岡市西谷字寺尾 |
| | 地 | 番 | 694番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 357平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長岡市西谷字寺尾 |
| | 地 | 番 | 700番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4525.17平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 一部宅地, 一部山林,
一部公衆用道路 |
| 3 | 所 | 在 | 長岡市西谷字寺尾 |
| | 地 | 番 | 705番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 495平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 長岡市西谷字大巻 |
| | 地 | 番 | 714番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

地 積 826.00平方メートル

(現況)

地 目 一部山林, 一部公衆用道路

令和7年(ケ)第48号
令和7年10月16日受理
令和8年1月16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 | 長岡市西谷字寺尾
694番
山林
357平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市西谷字寺尾
700番1
宅地
4525.17平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市西谷字寺尾
705番
山林
495平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市西谷字大巻
714番
宅地
826.00平方メートル |

目的外建物の概況 (物件1~4関係)		
1	所在地	長岡市西谷字寺尾700番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階 約38㎡ 2階 約28㎡
	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 type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" 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	北側が崩落している。	
2	所在地	長岡市西谷字寺尾700番地1, 705番地
	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 type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畜舎
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約279㎡
	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49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	1壁が崩落している箇所がある。 2豚舎として豚を飼育している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件1~4関係)		
3	所在	長岡市西谷字寺尾700番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約32㎡ 2階 約23㎡
	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48年ころ (長岡市資産税課の課税台帳の記載より) <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		
4	所在	長岡市西谷字寺尾700番地1
	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 type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畜舎
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約409㎡
	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49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	1壁や屋根が崩落している箇所がある。 2鶏舎として鶏を飼育している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 自分は所有者の子である。物件1～4は所有者が目的外建物1～4を建てる等して使用している。所有者は自分ら家族と共に物件1～4において養豚業を営んでおり目的外建物2は豚舎である。また目的外建物1は自分が、目的外建物3は所有者が、それぞれ居宅として使用しており、目的外建物4は鶏舎で鶏を飼育している。なお、養豚業を営むために飼料タンクやふん尿処理施設などを設置している。 2 物件1～4は全体として周囲との境界が判然とせず、特に北側境界はよく分からない。なお、境界付近はほとんどが崖地であり、そのため沈下や崩落が起きている箇所が複数ある。 3 物件1～4は色々と問題がある土地で、例えば地中に畜産廃棄物や家畜の死骸、コンクリート片、木材や薬品瓶等産業廃棄物などの外、旧浄化槽内部の汚泥等が大量に埋設されている。また、上下水道が整備されておらず、地形上下水道の引き込みは高低差があるためほぼ不可能であると長岡市の担当者から説明を受けている。さらに冬季は市の除雪車が物件内に侵入できないため自力で除雪作業を行わなくてはならない。

(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17日(金) 16:05-16:30	物件5～15所在地	概観調査、写真撮影
7年10月17日(金) 16:40-17:05	物件1～4所在地	概観調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年10月22日(水) 12:55-13:10	物件5～15所在地	概観調査、写真撮影
7年10月30日(木) 14:10-14:20	物件5～15所在地	概観調査、写真撮影
7年11月7日(金) 16:35-17:10	新潟地方法務局長岡支局	公函・地積測量図請求
7年11月12日(水) :-:		レターパックライト(長岡市農業委員会、信濃川左岸土地改良区に書面照会)
7年11月13日(木) 10:10-10:40	新潟地方法務局長岡支局	要約書請求
<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11月13日(木) 10:50-11:50	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・目的外建物家屋見取図請求
7年11月27日(木) :-:	一種郵便	所有者に調査期日通知書郵送
7年12月3日(水) 9:45-11:35	物件1~4所在地	概観調査、債務者(所有者の子)に占有関係等調査、写真撮影
7年12月3日(水) 13:10-14:10	物件5~15所在地	概観調査、写真撮影
7年12月9日(火) 8:55-9:15	物件5~15所在地	概観調査、写真撮影
7年12月11日(木) 13:25-13:35	物件5~14占有者宅	占有者の妻に面談
7年12月11日(木) 13:40-14:15	物件5~15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

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11日(木) 14:30-14:40	物件1～4所在地	概観調査、写真撮影
7年12月11日(木) 16:35-16:45	電話照会	物件5～14占有者に占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

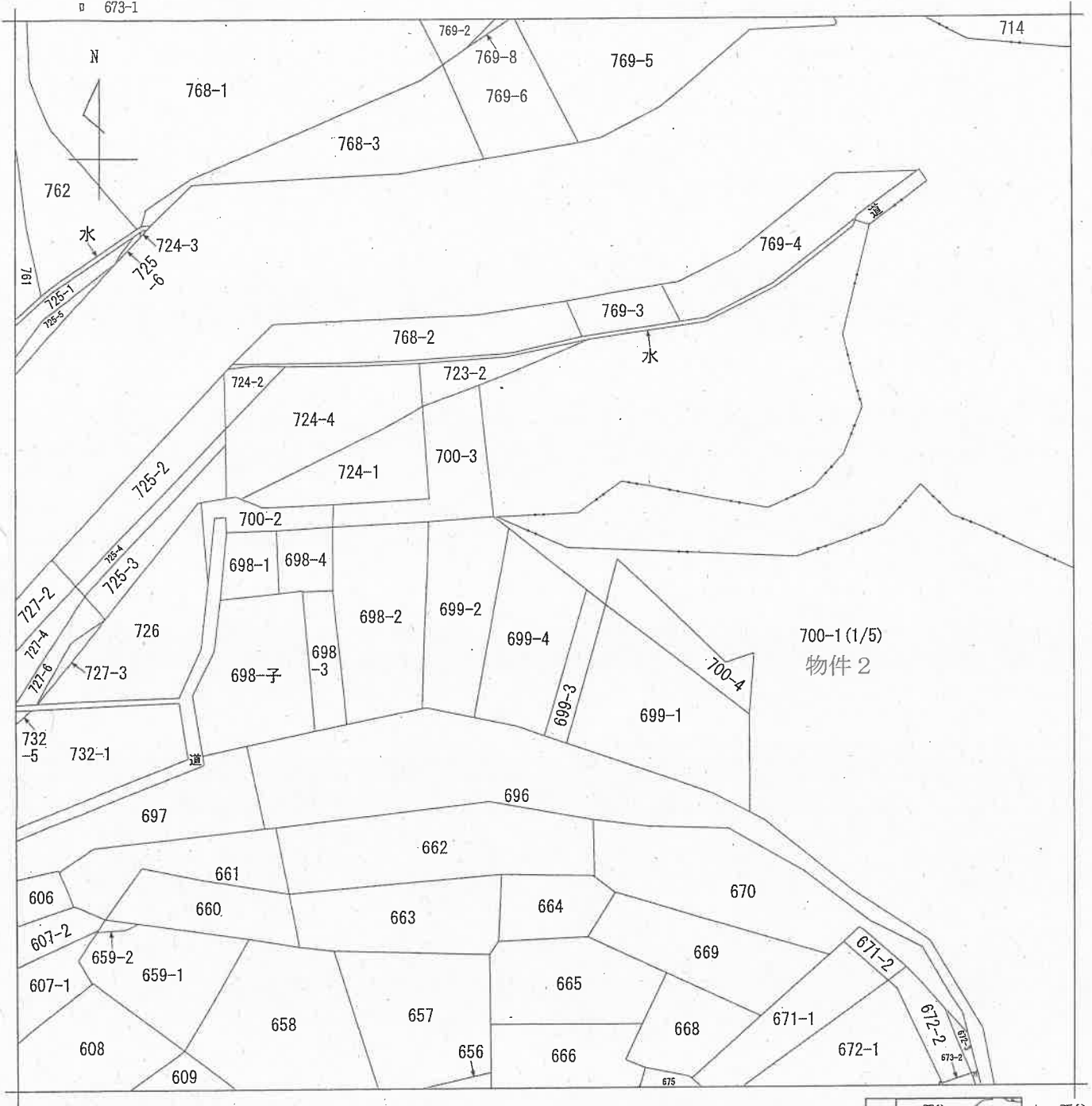
(特記事項)

- 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

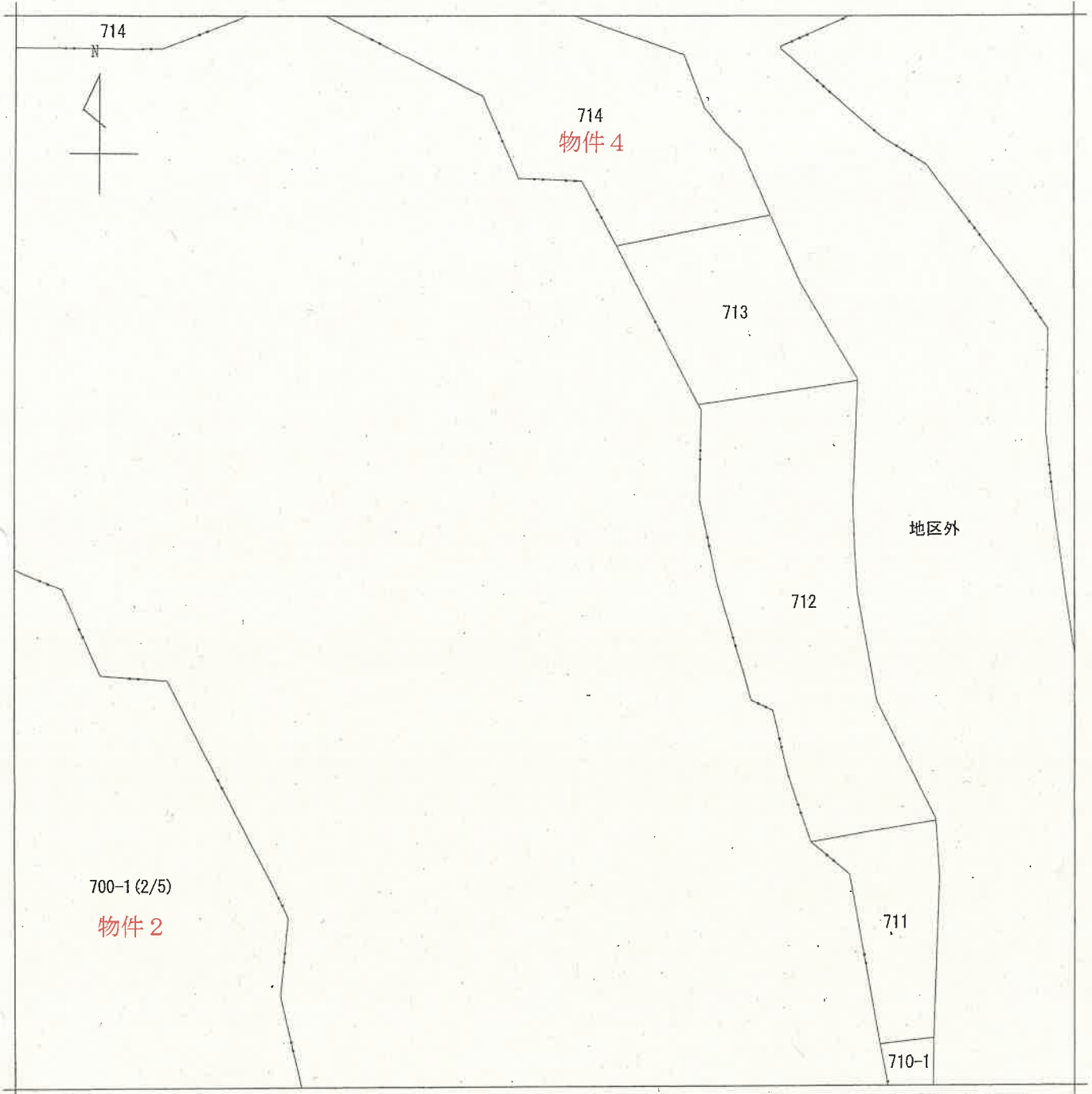
新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

イ 667-甲
ロ 673-1



請求部分	所在	長岡市西谷字寺尾			地番	700番1		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治30年1月			備付年月日(原図)			補記事項	

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

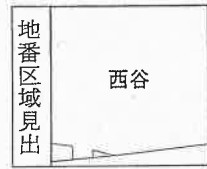
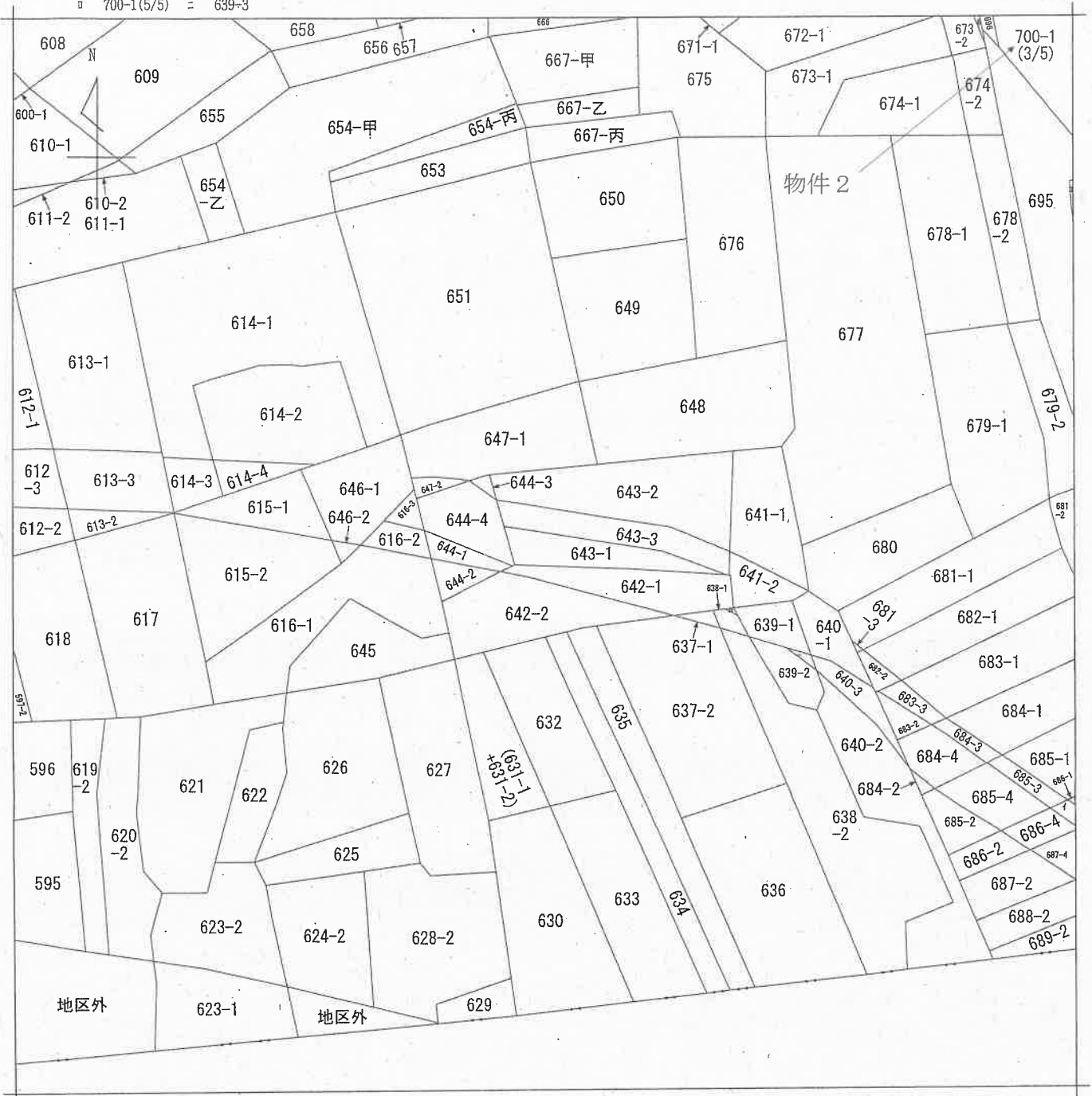


請求部	所在	長岡市西谷字寺尾		地番	700番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	明治30年1月		備付年月日 (原図)	補事項		

新潟地方法務局長岡支局備付図面

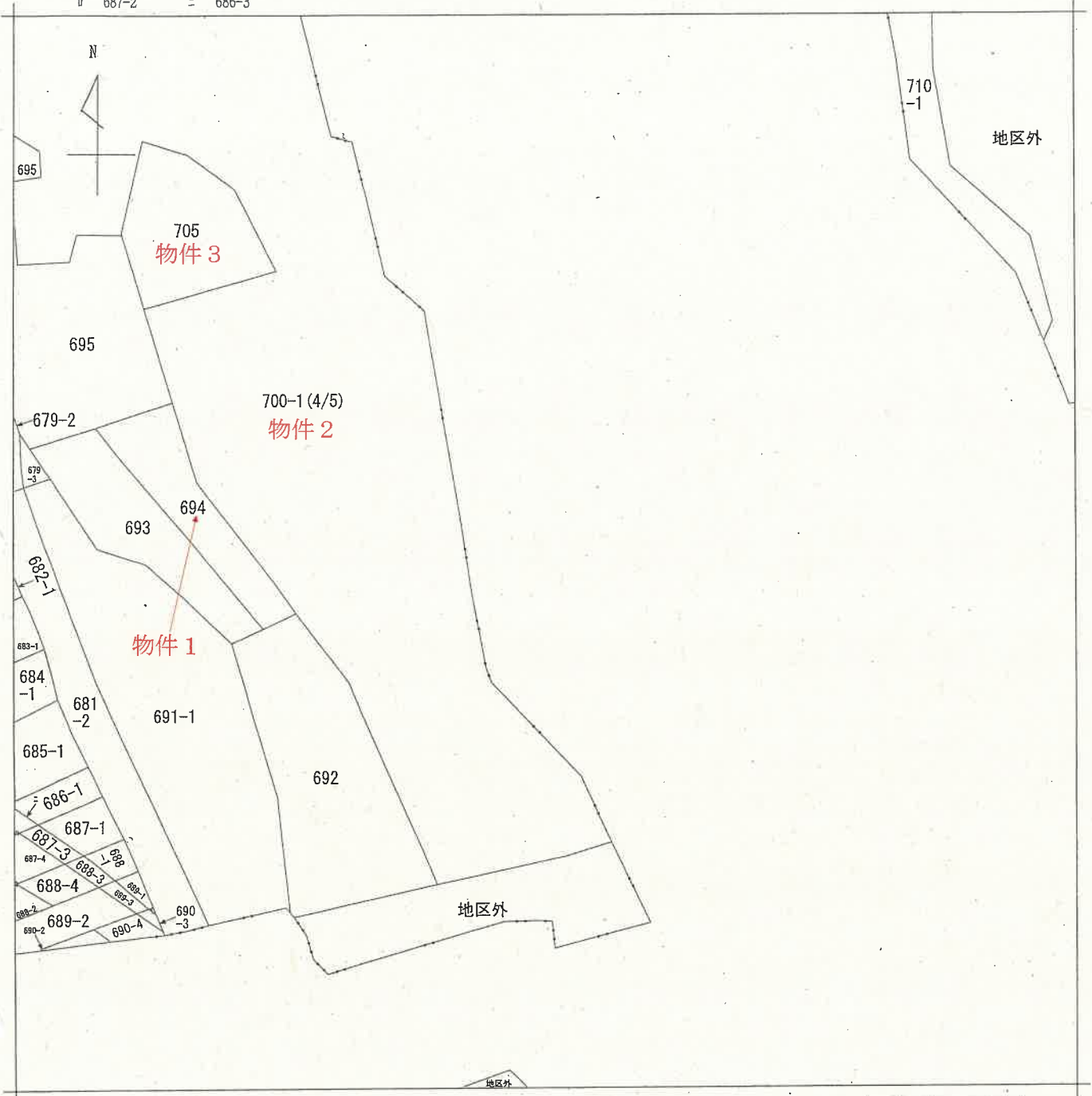
A 3 を A 4 に縮小

イ 686-3 ハ 638-3 ホ 673-3
 □ 700-1(5/5) ニ 639-3



請求部	所在	長岡市西谷字寺尾		地番	700番1	
出力縮	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1月		備付年月日(原図)	補記事項		

イ 690-1
ロ 687-2
△ 686-4
ニ 686-3



請求部分	所在	長岡市西谷字寺尾			地番	700番1			
出力縮尺	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1月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和59年6月2日

320036

地積測量図

前 700 後・新 同
 地番 700番2・700番3
 700番4

土地の所在 三島郡越路町大字西谷寺尾

長岡市

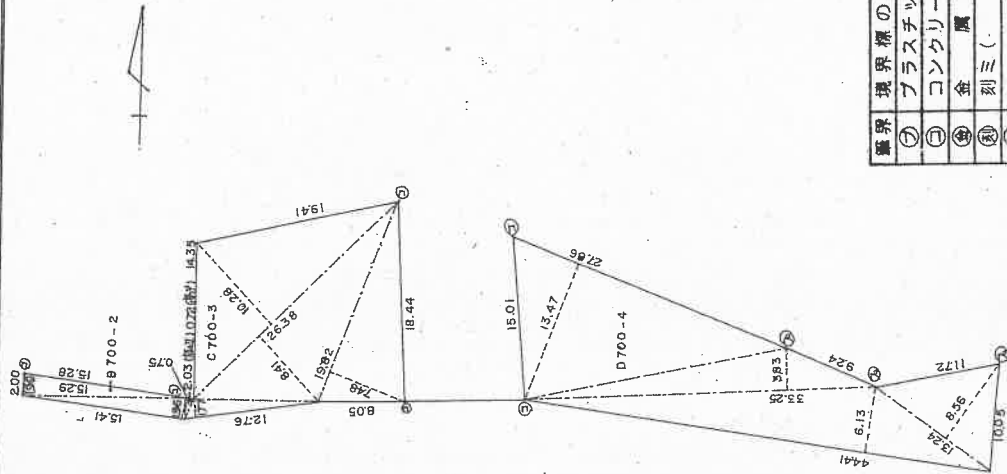
求積

① 700-2
 15.41 × 1.96 = 30.2036
 15.29 × 1.99 = 30.4271 (+)
60.6307
 60.6307 × 0.5 = 30.31535

② 700-3
 2.03 × 0.72 = 1.4616
 1.276 × 1.77 = 2.25852
 2.638 × 8.41 = 22.18558
 2.638 × 10.28 = 27.11864
 1.982 × 7.48 = 14.82536 (+)
66.53426
 66.53426 × 0.5 = 33.26713

③ 700-4
 27.86 × 1.347 = 37.52742
 33.25 × 3.83 = 127.3475
 44.41 × 6.13 = 272.2333
 13.24 × 8.56 = 113.3344 (+)
888.1894
 888.1894 × 0.5 = 444.0947

④ 700-1
 5332.26 - (30.31535 + 33.26713)
 + 444.0947 = 4525.17865
47 = 4888.1668



境界	境界標の種類
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金 属 標
④	刻 三 ()

作製者

申請人

縮尺

1 / 500

昭和59年 5月31日(作製)

新潟県土地家屋調査士会 (昭和) 平成59年 6月2日 登記

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



写真

11



写真

12



令和7年(ケ)第48号
令和7年12月3日 現地調査
令和7年2月5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1,110,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金10,000円
2 (土地)	金960,000円
3 (土地)	金120,000円
4 (土地)	金20,000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。
- ③ 物件1～4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
1	所在地 地番 地目 地積	長岡市西谷字寺尾 694番 山林 357m ²	
2	所在地 地番 地目 地積	長岡市西谷字寺尾 700番1 宅地 4,525.17m ²	宅地、山林、公衆用道路
3	所在地 地番 地目 地積	長岡市西谷字寺尾 705番 山林 495m ²	宅地
4	所在地 地番 地目 地積	長岡市西谷字大巻 714番 宅地 826.00m ²	山林、公衆用道路
番号	特記事項		
1～4	目的物件地上には目的外建物4棟が存在する(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1～4）

位置・交通	<p>J R信越本線「塚山駅」の北東方、約1.2km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「塚山駅前」の北東方、約1.2mに位置する。</p>												
付近の状況	<p>J R塚山駅前付近から渋海川を挟んだ北東方、周囲三方を水田に囲まれたなか、一部が丘状に細長く突き出た地域である。休耕畑（荒れ地）や山林のほか目的物件のような畜舎として利用されている。西側が寺尾集落に近く、集落内には旅館（西谷温泉）も見られる。</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>都市計画区域外</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	都市計画区域外	用途地域	なし	建ぺい率	なし	容積率	なし	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	都市計画区域外												
用途地域	なし												
建ぺい率	なし												
容積率	なし												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1～4の対象土地は北東側において市道に約178mに渡り接面する、南北約240m、東西約18～42m、細長くやや不整形の実質的には中間画地（一方路地）と考えられる。対象土地は周囲三方より10m以上高く丘状に細長く突き出た土地で、土地内の多くは平坦地であるが、北東端部、西端部、南端部に崖地（現況山林）を含むと考えられる。なお、対象土地内各物件間及び隣地との境界は不明確であるが、北側の範囲、位置関係が特に不明確である。</p> <p>現況地積については、添付の公図や債務者の説明を踏まえて現地にて推定範囲を概測した結果、登記地積（計6,203.17㎡）をやや上回る可能性が認められた。ただし、対象土地の正確な範囲が不明確であるため、概測の精度はやや低いと考えられる。</p>												
接面道路	<p>対象土地は北側から幅員約4m舗装市道「越路801号線」を上った先にあり、当該市道は対象土地内北東側まで延びて等高に接面している。物件2のうち556.68㎡、物件4のうち372.72㎡は当該市道の敷地と推定される（長岡市資産税課備付け評価証明書の記載より推定）。冬期の除雪は市の除雪車が入れないため自力で除雪を行わなくてはならないとのことである。また北西側の一部が有効幅員約1.5m未舗装道路に接面すると考えられる。</p> <p>一方、南側が幅員約4m舗装市道「越路806号線」、北東側一部が有効幅員約3m未舗装道路に接すると考えられるが、接する部分が高低差10m以上の崖地（現況山林）であるため使用（乗入れ）できない。</p>												

土地の利用状況
及び
隣地の状況等

土地所有者が物件1～4の一体地上に、下記目的外建物1～4を所有し、占有している。

債務者によると、対象土地は元は杉林であったところを昭和50年頃に伐採し養豚（畜産）が始められた場所とのことである。対象土地内には目的外建物1～4以外にも基礎跡（土間コンクリート）が複数存在し、そのほか畜産のためのふん尿処理施設（堆肥をつくる機械）、飼料タンク、新旧井戸ポンプ室等の設備も存在している。物件4の北東側崖地部分は雪捨て場に利用されている。

また、債務者より対象土地には複数の問題があるとの説明があった（後記「特記事項」参照）。

【目的外建物1の概要】

所在 長岡市西谷字寺尾700番地1
家屋番号 なし(未登記)
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略) 1階 約38㎡
2階 約28㎡
所有者 土地所有者
建築時期 不明(別場所で新築したものを昭和48年に移設したとの陳述)
建築者 現所有者
備考 建物1階北側が崩落している。

【目的外建物2の概要】

所在 長岡市西谷字寺尾700番地1、705番地
家屋番号 なし(未登記)
種類 畜舎
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略) 約279㎡
所有者 土地所有者
建築時期 昭和49年頃
建築者 現所有者
備考 建物西側が崩落しているほか、壁の一部にも崩落している箇所がある。豚舎として使用している。

【目的外建物3の概要】

所在 長岡市西谷字寺尾700番地1
家屋番号 なし(未登記)
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略) 1階 約32㎡
2階 約23㎡
所有者 土地所有者
建築時期 昭和48年頃(長岡市資産税課備付け課税台帳の記載より)
建築者 現所有者

	<p>【目的外建物4の概要】</p> <p>所在 長岡市西谷字寺尾700番地1 家屋番号 なし(未登記) 種類 畜舎 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積(概略) 約409㎡ 所有者 土地所有者 建築時期 昭和49年頃 建築者 現所有者 備考 壁や屋根に崩落している箇所がある。 鶏舎として使用している。</p>
供給処理施設	<p>上水道 無し（後記「特記事項」参照） ガス 無し（接面道路に本管の埋設が無く引込み困難） 下水道 無し（後記「特記事項」参照）</p>
特記事項	<p>対象土地に関する諸問題(債務者による説明)</p> <p>債務者より、対象土地に関して次の説明があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成2年頃、汚水処理施設を更新した際に出た旧処理施設の汚泥物質(豚のふん尿などを浄化槽で液体と分離した後の固形物質)が目的外建物1北側の基礎跡付近に埋まっている。また、対象土地内の様々な場所に、家畜の死骸、薬品の瓶、屋根瓦、コンクリート片などが埋まっているが、これらは現土地所有者が対象土地を購入し移ってきた際、すでに埋まっていたものである。 ・特に北側の境界はよく分からず、北側隣地120番1(登記地目は田、別人所有)の辺りが対象土地の北側にあたるものと思っていた。当該120番1と推定される場所には、債務者らが管理する汚水処理施設(浄化槽施設)があり、これにより対象土地内の畜産と生活全般の排水処理の一切を行っている不可欠な施設である。高低差により付近の公共下水道本管から引込みはできない。 ・上水道は、対象土地への引込みは無い。しかし、北側に隣接する上記汚水処理施設の敷地(120番1と推定)への引込管から債務者らが農業用のパイプで目的外建物まで上水道を引いて使用している。 <p>なお、評価人において長岡市水道局に確認する限り、対象土地まで本管を延長したり、市道に沿って給水管を入れる等の方法により、現状の上水道の使用方法とは別の引込みをすることは困難と考えられる。</p> <p>現状の上水道の使用方法や汚水処理は登記上、別人所有地120番1への上水道引込みや施設設置を起点としている可能性があるため、上水道使用や汚水処理の継続性にやや疑いがある。なお、対象土地内には井戸(現ポンプ室の位置と推定)があり、畜産や消雪に使用しているが、水量が少ないため上水道は必要とのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の北西側隣地の辺りは、かつて地域の火葬場に使用されていた場所と聞いている。 ・中越地震の被害等により、市道沿い東側の崖や南側(目的外建物4周辺)が沈下したり、一部崩落している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4

物件1～4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2、4の公衆用道路部分（市道部分）については専用私道に近い使用状態にあるが除雪など自主的な管理が必要であること等を考慮し、備忘価格と判定した。

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 山林	80	0.76	357		20,000
2 宅地、山林	2,180	0.76	3,968.49	0.80	5,260,000
2 公衆用道路	(備忘価格)		556.68		10,000
3 宅地	2,180	0.76	495	0.80	660,000
4 山林	80	0.76	453.28		30,000
4 公衆用道路	(備忘価格)		372.72		10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

宅地部分（境界付近に山林を含む宅地部分）

土地の境界付近（全体の1割程度）に崖地（山林）を含む宅地部分について、近隣及び周辺における取引事例（養豚場や養鶏場の取引事例）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4m舗装市道に接面する約5,000㎡のほぼ整形の中間画地を想定している。

地価調査基準地 長岡（県）-32 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(標準価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 4,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{182} & \div & 2,180\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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 +82

山林部分

山林部分の傾斜度、宅地脇に位置し一部が雪捨て場に利用されていること等を考慮し、類似の宅地脇の崖地（山林）の単独の取引事例等と比較検討して、上記のとおり査定した。

イ 個別格差

- ・ 現況の地積は登記地積を上回る可能性が高いと考えられる
- ・ 周囲三方より10m以上高く丘状に細長く突き出た位置にある
- ・ 上下水道、都市ガスの引込は無く、目的外土地を起点に上水道引込みや汚水処理をしている可能性があるため、継続性にやや疑いがある

} - 24

ウ 地積

登記地積を採用する。公衆用道路部分については長岡市資産税課備付け評価証明書の記載地積を現況より適正と判断して採用した。崖地（山林）を含む宅地部分は明確に区分することが難しいため、公衆用道路部分の地積を除いた登記地積を複合用途地積として採用した。

エ 建付減価補正率

目的外建物1～4の多くは壁の崩落等がみられるなど経年等による劣化が認められること、宅地部分全体に対して同建物の敷地が比較的小さいこと等を考慮して -20%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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

目的外建物1の敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 宅地、山林	5,260,000	0.08	0.35	法定地上権	150,000 (※1)
3 宅地	660,000	0.08	0.35	法定地上権	20,000 (※2)

目的外建物2の敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 宅地、山林	5,260,000	0.34	0.35	法定地上権	630,000 (※3)
3 宅地	660,000	0.34	0.35	法定地上権	80,000 (※4)

目的外建物3の敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 宅地、山林	5,260,000	0.07	0.35	法定地上権	130,000 (※5)
3 宅地	660,000	0.07	0.35	法定地上権	20,000 (※6)

目的外建物4の敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 宅地、山林	5,260,000	0.51	0.35	法定地上権	940,000 (※7)
3 宅地	660,000	0.51	0.35	法定地上権	120,000 (※8)

イ 敷地割合

宅地部分全体が目的外建物1～4を含む畜産及び居住生活等に一体的、重層的に利用されていることから、目的外建物1～4の敷地割合については各建物の延床面積の比によって案分した割合を採用した。

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)	敷地利用権価格 の控除 (円) (2①エ)	占有 減価率	市場性 修正率	競売 市場 修正率	物件2、4 部分別評価額 (円) (ア-イ)×ウ ×エ×オ	評価額 (円) (ア-イ)×ウ ×エ×オ (※物件2、4 :カ合計)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1 山林	20,000		—	0.40	0.70		10,000
2 宅地、山林	5,260,000	— 1,850,000	—	0.40	0.70	950,000	960,000
2 公衆用道路	(備忘価格)					10,000	
3 宅地	660,000	— 240,000	—	0.40	0.70		120,000
4 山林	30,000		—	0.40	0.70	10,000	20,000
4 公衆用道路	(備忘価格)					10,000	
一括価格(合計)							1,110,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

物件2宅地、山林部分の敷地利用権価格の控除額
 = 前記(※1)+(※3)+(※5)+(※7) = 1,850,000 円

物件3宅地の敷地利用権価格の控除額
 = 前記(※2)+(※4)+(※6)+(※8) = 240,000 円

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

次の市場性を減退させる要因を考慮して、-60%の市場性修正を施した。

- ・対象土地は隣地等との境界が不明確であり、特に北側が不明確である
- ・外部への唯一の経路である市道は冬期、市の除雪車が入れず自力で除雪する必要があるため、対象土地全体の市場性低下につながっている
- ・基礎跡が複数存在したままとなっている
- ・対象土地内には汚泥物質、家畜の死骸、薬品の瓶等が埋まっている可能性がある
- ・対象土地はかつて地域の火葬場に使用されていた場所に近接する可能性がある
- ・対象土地の一部が沈下したり、崩落している可能性がある
- ・目的物件は畜産業関連の建物、設備等が存する土地部分であり、底地であること、市場が狭いこと、転用が難しいこと、防疫等の理由で中古施設の市場性が劣るなど特殊用途の物件として市場性が弱いと考えられる

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「長岡(県)－32」

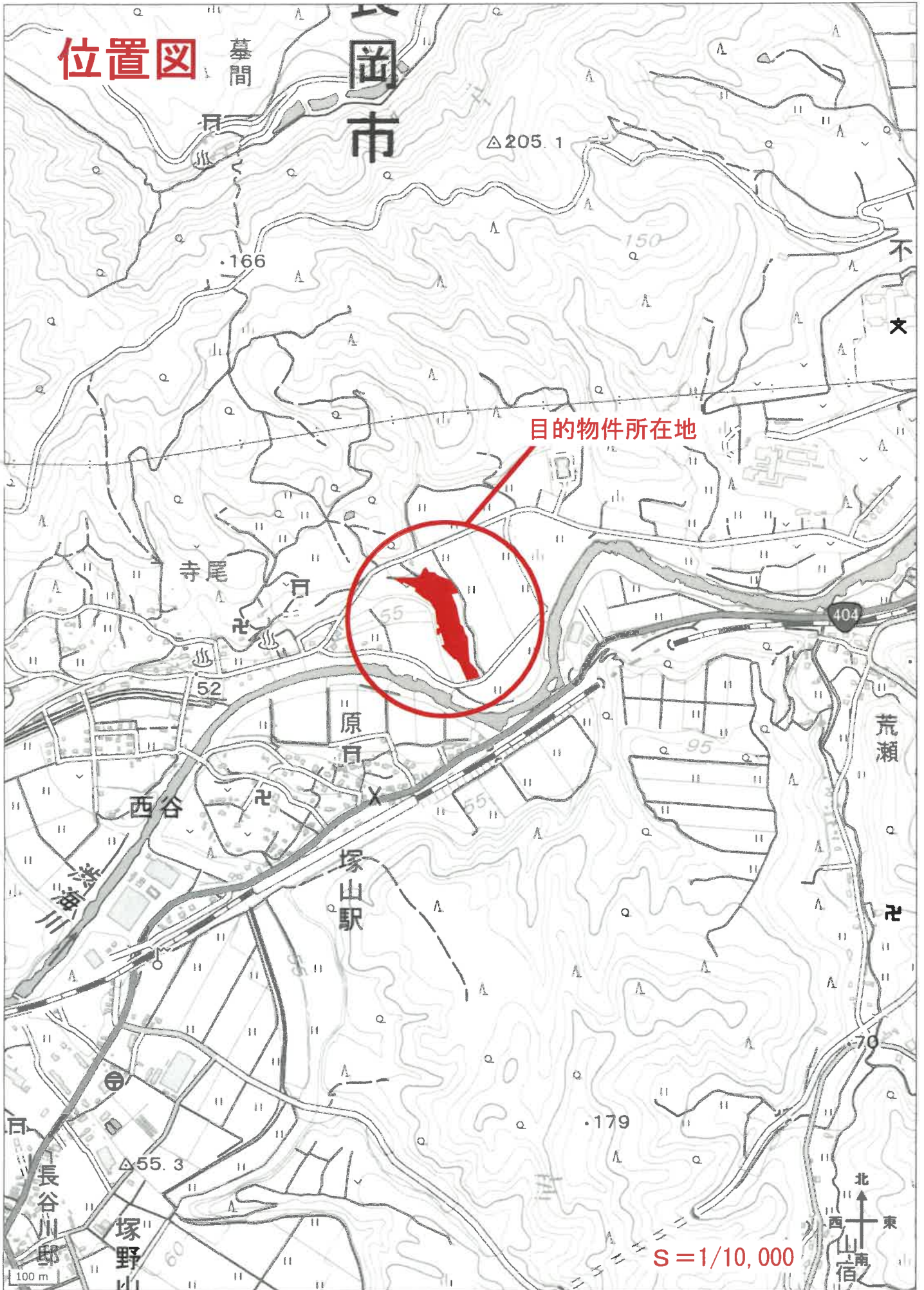
所在	長岡市小国町武石字加瀬塚200番1
価格	4,000 円/㎡
位置	J R信越本線「塚山駅」の北東方約5km(道路距離)に位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	453 ㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接面街路	北西側幅員約4m舗装市道に接面
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	農家住宅等が多い国道背後の既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

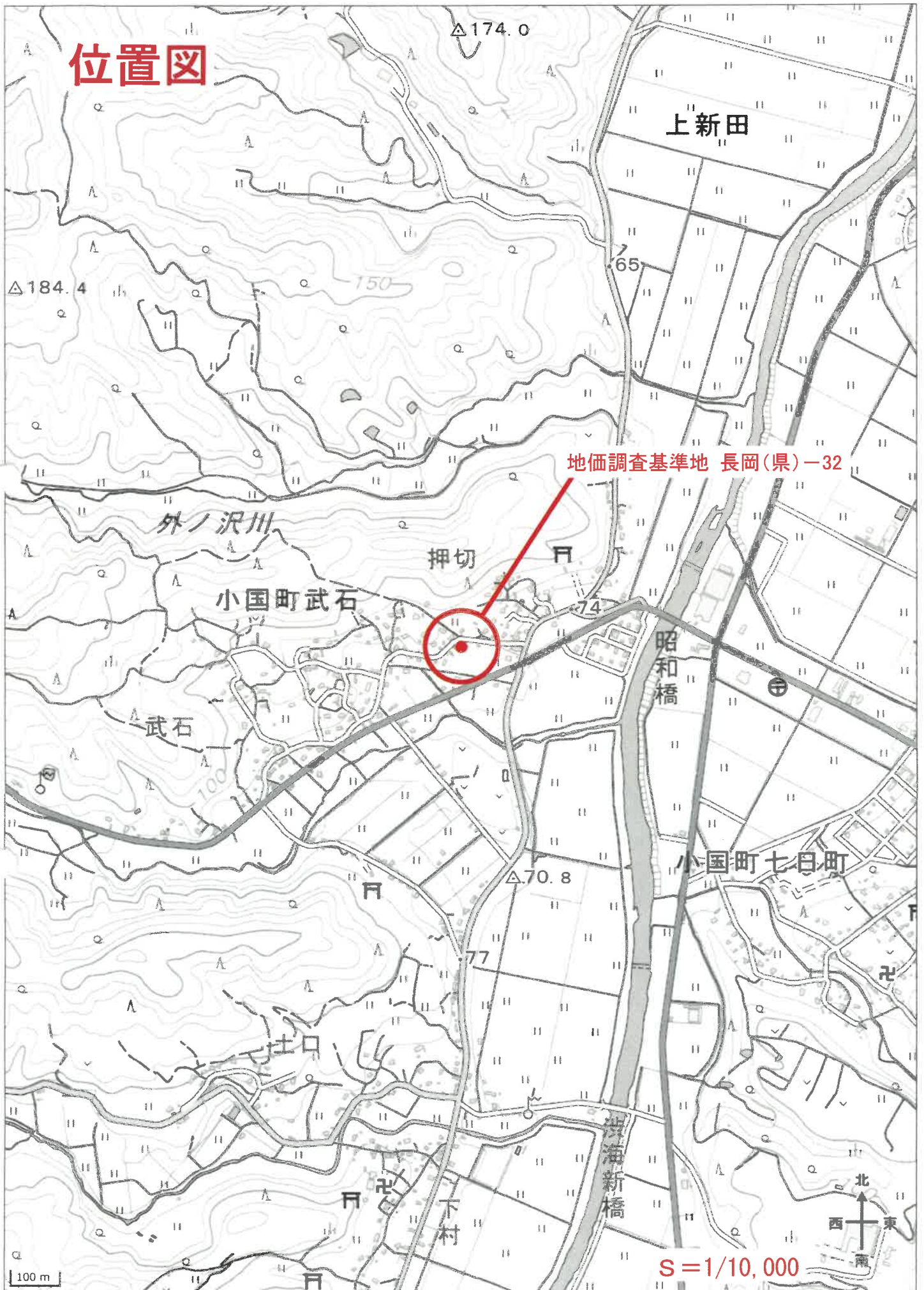
以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

位置図



地価調査基準地 長岡(県)-32

S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

地積測量図写

登記年月日：昭和59年6月2日

公用

320035

前 700 後・新

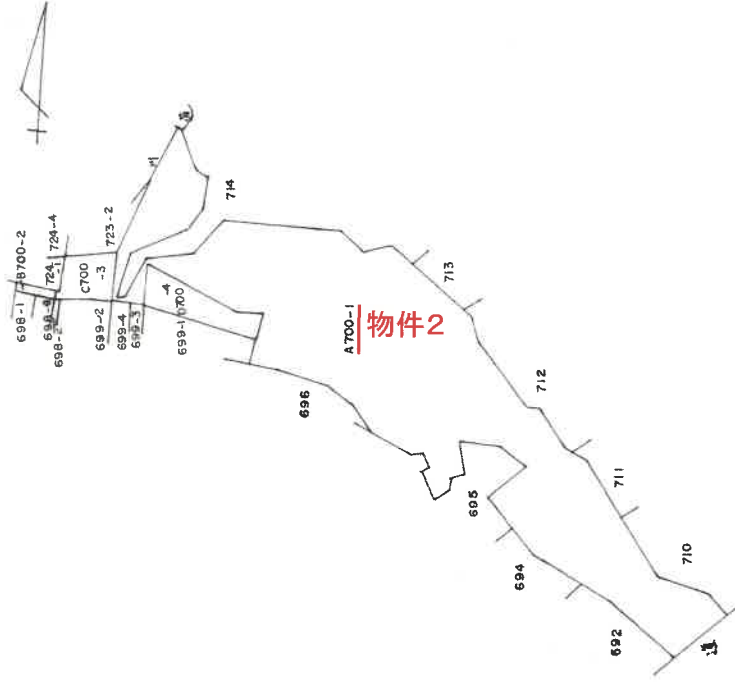
土地所在図

地番

長岡市
二海郡輪楯町大字西谷寺尾

土地の所在

長岡市



製作者

申請人

縮尺 1/2000

昭和59年6月2日登記

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図写

登記年月日：昭和59年6月2日

320036

地積測量図

前 700番2・700番3
後・新回 700番4

土地の所在 三島郡越前町大字西谷字寺尾
長岡市

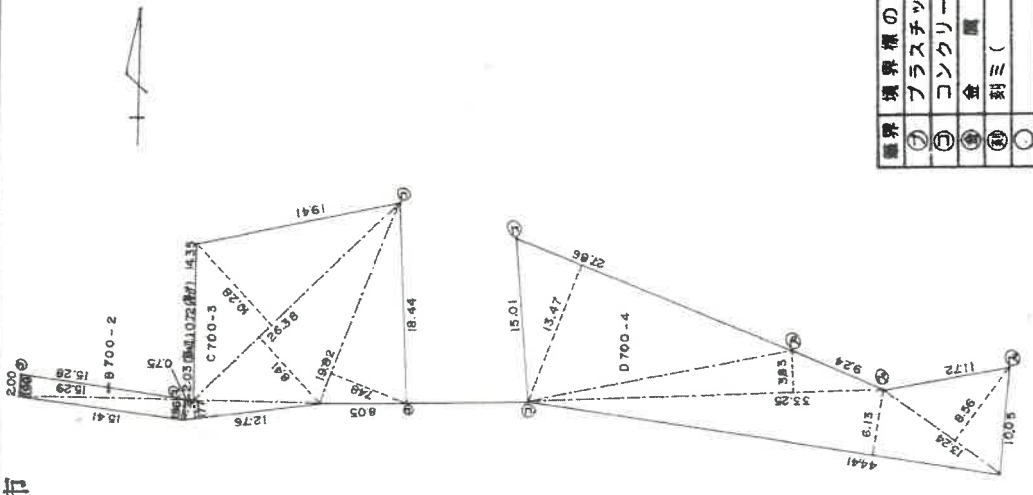
求積

⑧700-2
 $15,411 \times 1,96 = 30,2036$
 $15,29 \times 1,99 = 30,4271 (+)$
60,6307
 $60,6307 \times 0,5 = 30,31535$

⑨700-3
 $2,03 \times 0,72 = 1,4616$
 $1,276 \times 1,77 = 2,25852$
 $2,638 \times 8,41 = 22,18558$
 $2,638 \times 10,28 = 27,11864$
 $1,982 \times 7,48 = 14,82536 (+)$
66,53426
 $66,53426 \times 0,5 = 33,26713$

⑩700-4
 $27,86 \times 1,347 = 37,52742$
 $33,25 \times 3,83 = 127,3475$
 $44,41 \times 6,13 = 272,2333$
 $13,24 \times 8,56 = 113,3344 (+)$
888,1894
 $888,1894 \times 0,5 = 444,0947$

⑪700-1
 $533,226 - (30,31535 + 33,26713)$
 $+ 444,0947 = 4525,17865$
 $47 = 4898,1653$



境界	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属杭
④	銅三()
⑤	

縮尺 1/500

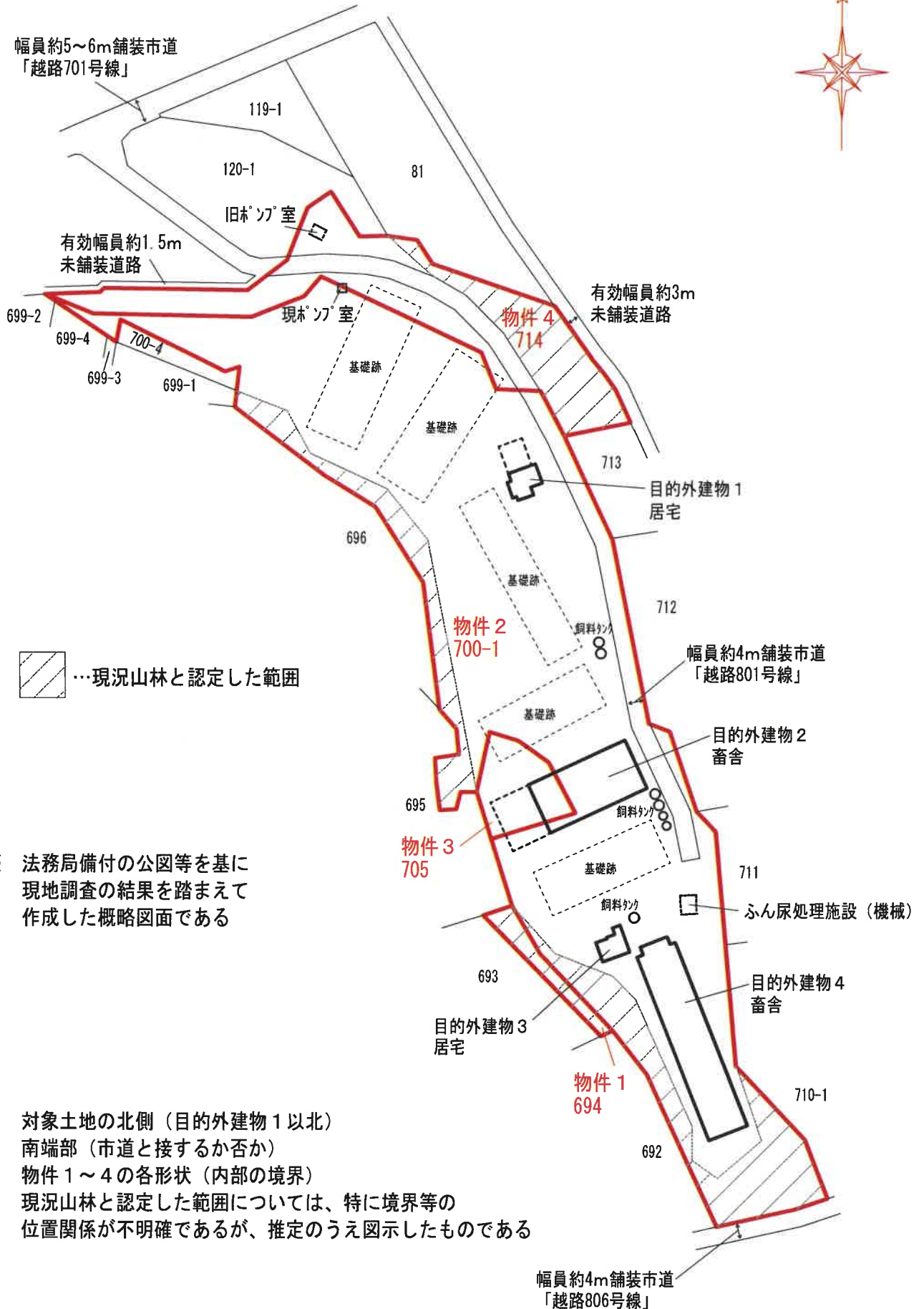
申請人

作製者

新潟県土地家屋調査士会 昭和59年6月2日登記

(A3判をA4判に縮小)

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

※ 対象土地の北側（目的外建物1以北）
南端部（市道と接するか否か）
物件1～4の各形状（内部の境界）
現況山林と認定した範囲については、特に境界等の
位置関係が不明確であるが、推定のうえ図示したものである