

## 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 8月31日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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 9月30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 9月15日 午前 9時00分から 令和 8年 9月15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

- |    |   |   |           |
|----|---|---|-----------|
| ☆5 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1066番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 606平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1067番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 954平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1068番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 644平方メートル |



## 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5～7】

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5～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5～7】

賦課金徴収予定あり。

### 《 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 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1066番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 606平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1067番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 954平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|    | 地 | 番 | 1068番1    |
|    | 地 | 目 | 田         |
|    | 地 | 積 | 644平方メートル |

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5～7)

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 | 長岡市深沢町字北野 |
|   | 地 | 番 | 1066番1    |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 606平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|   | 地 | 番 | 1067番1    |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 954平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 長岡市深沢町字北野 |
|   | 地 | 番 | 1068番1    |
|   | 地 | 目 | 田         |
|   | 地 | 積 | 644平方メートル |



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件5~7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 田
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年4月1日
最初の契約日	令和6年4月1日
契約等期間	令和6年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和15年3月31日まで 9年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年12,000円(10アール当たり) 当年分払い <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	農業経営基盤強化促進法上の利用権である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	物件5～7は自分が田を耕作して使用している。占有権原等については「占有者及び占有権原(物件5～7関係)」記載のとおりである。
■ A (債務者)	上記はのとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	公図・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

( 5 枚目)

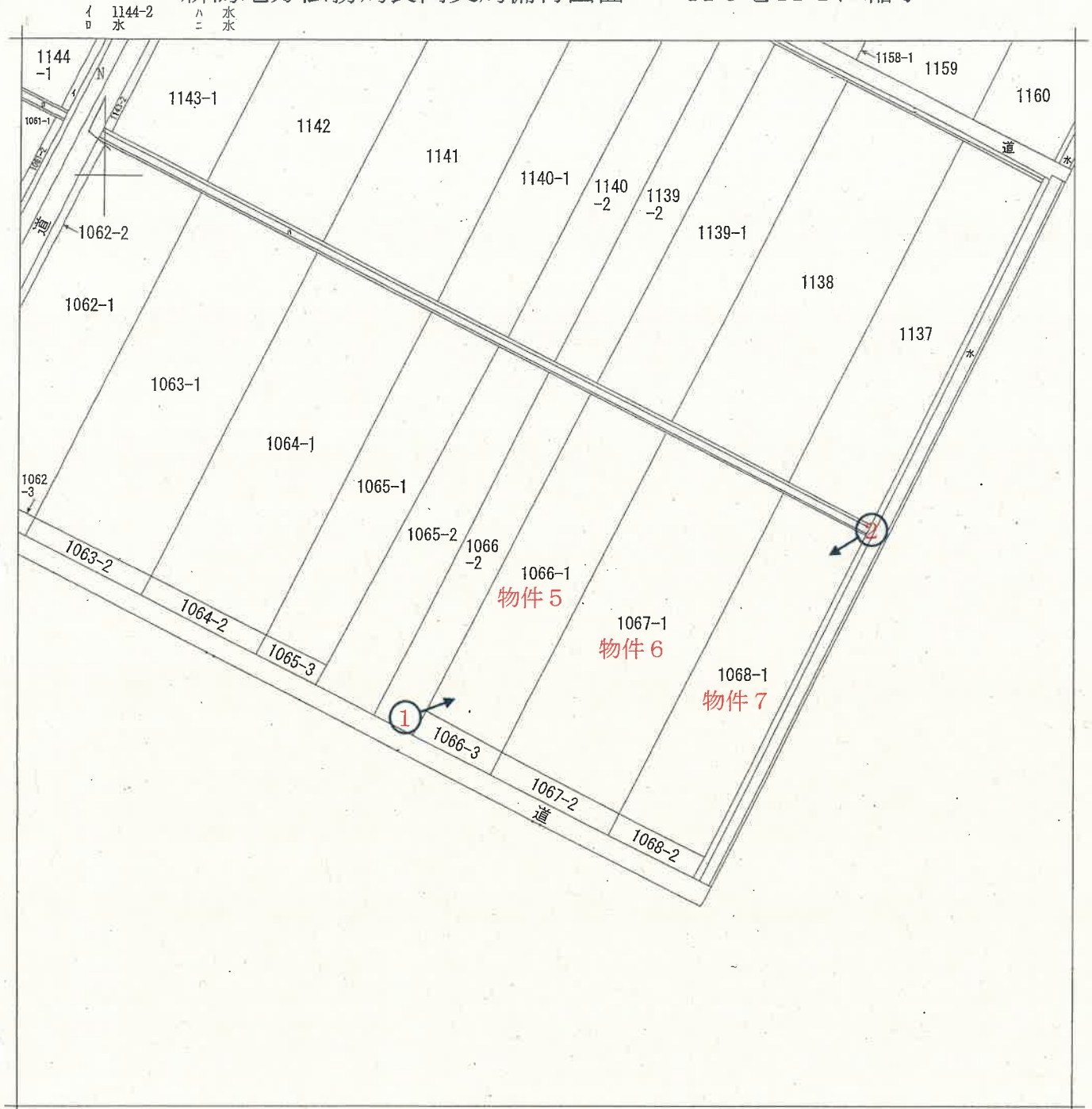
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月13日(木) 10:50-11:50	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・目的外建物家屋見取図請求
7年11月27日(木) :-:	一種郵便	所有者に調査期日通知書郵送
7年12月3日(水) 9:45-11:35	物件1～4所在地	概観調査、債務者(所有者の子)に占有関係等調査、写真撮影
7年12月3日(水) 13:10-14:10	物件5～15所在地	概観調査、写真撮影
7年12月9日(火) 8:55-9:15	物件5～15所在地	概観調査、写真撮影
7年12月11日(木) 13:25-13:35	物件5～14占有者宅	占有者の妻に面談
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
(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 を立ち会わせ、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

( 6 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 ( ) : - :		
<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



←○印は写真撮影位置，方向



請求部	所在	長岡市深沢町字北野			地番	1066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	昭和11年10月			備付年月日(原図)			補記事項	





登記年月日：昭和63年10月7日

337064

前 1068 後・新 同

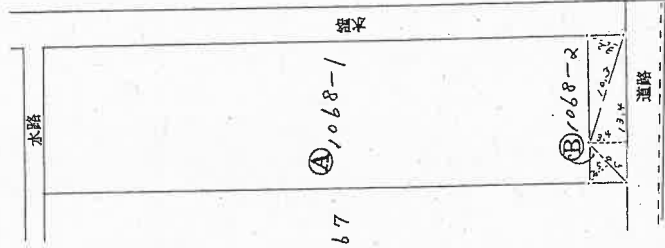
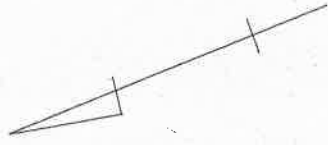
地積測量図

地番 1068-1-2

土地の所在 長岡市深沢町字北野

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小



求積

1068	690	m <sup>2</sup>
① 1068-1		
5.0	2.15	12.50
10.4	0.14	45.56
10.8	0.12	02.96
等		9.02
1/2		45.51
② 1068-2		
690.00	45.51	=644.49

作製者

(昭和63年9月30日作製)

嘱託者

昭和63年10月7日登記

縮尺 1/500

写真

1



写真

2



令和7年(ケ)第48号  
令和7年12月3日 現地調査  
令和8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5～7 )

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

## 第1 評価額

一括価格	
金540,000円	
物件番号	内訳価格
5 (土地)	金150,000円
6 (土地)	金230,000円
7 (土地)	金160,000円

- ① 一括価格は、物件5～7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
5	所在地 地目 地積	長岡市深沢町字北野 1066番1 田 606m <sup>2</sup>	
6	所在地 地目 地積	長岡市深沢町字北野 1067番1 田 954m <sup>2</sup>	
7	所在地 地目 地積	長岡市深沢町字北野 1068番1 田 644m <sup>2</sup>	

### 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5～7)

位置・交通	JR信越本線「来迎寺駅」の北方、約2.4km (道路距離、以下同じ) に位置する。 最寄バス停「深沢新田」の南東方、約300mに位置する。	
付近の状況	長岡川西市街地の南西方郊外の深才地区、旧越路町・旧小国町方面へ延びる国道404号線沿いの農地地域 (水田地域) である。国道沿いに存するが、農地法等の規制により宅地への転用は原則できない。周囲には深沢町、上富岡等の農家集落が連続している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 指定建ぺい率 70% 指定容積率 200% 農業振興地域内、農用地区域 特になし
画地条件 (規模、形状等)	南側が市道に約1m低く、西側が水路を介して国道に約1.5m低く接面する、南側間口約44.5m、奥行約51m、長方形の角地である。 現況地積については、添付の公図を参考に現地で概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。	

<p>自然的条件</p>	<p>地勢 概ね平坦 日照 良好（山林や樹木、工作物等による日照の遮蔽はない） 水量 普通 土壌の肥沃度 普通 耕作の難易 容易</p>																											
<p>接面道路</p>	<p>南側が幅員約5.8m舗装市道「西幹線39号線」に接面する。土地南東角にスロープ状の機械搬入口がある。西側が水路（幅約0.5m）を挟んで幅員約8m舗装国道「404号線」に接面するが、高低差が約1.5mと大きく使用（乗入れ）は難しい。</p>																											
<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>下記の借主が下記の賃借権に基づき田を耕作して占有している。なお、物件5～7は一体の田として利用されている。</p> <p><b>【賃借権の概要】</b></p> <table border="1" data-bbox="512 824 1402 1184"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>物件5～7の全部</td> </tr> <tr> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>令和6年4月1日</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>令和6年4月1日から令和15年3月31日まで9年間</td> </tr> <tr> <td>賃料・支払時期</td> <td>毎年 10a当たり 12,000円</td> </tr> <tr> <td>一時金</td> <td>ない</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>農業経営基盤強化促進法上の利用権(賃借権)である</td> </tr> </table> <p>対象土地の三方に水路（北側幅約0.7m、西側幅約0.5m、東側幅約1m）が通っている。北側が同様の田に水路を介して概ね等高に接する。</p>	占有範囲	物件5～7の全部	貸主	所有者	借主	B	占有開始時期	令和6年4月1日	契約期間	令和6年4月1日から令和15年3月31日まで9年間	賃料・支払時期	毎年 10a当たり 12,000円	一時金	ない	備考	農業経営基盤強化促進法上の利用権(賃借権)である											
占有範囲	物件5～7の全部																											
貸主	所有者																											
借主	B																											
占有開始時期	令和6年4月1日																											
契約期間	令和6年4月1日から令和15年3月31日まで9年間																											
賃料・支払時期	毎年 10a当たり 12,000円																											
一時金	ない																											
備考	農業経営基盤強化促進法上の利用権(賃借権)である																											
<p>特記事項</p>	<p>1. 買受適格証明書の要否 長岡市農業委員会によると、物件5～7の現況地目はいずれも農地であり、買受けに際して買受適格証明書が必要となる。</p> <p>2. 賦課金 信濃川左岸土地改良区によると、土地改良事業の受益地に対して賦課された賦課金の年額は次のとおりである。</p> <table data-bbox="512 1697 1313 2069"> <tr> <td>物件5</td> <td>経常賦課金(10a当たり)</td> <td>徴収額</td> </tr> <tr> <td>第1期(納期限は令和7年6月13日)</td> <td>5,410円</td> <td>3,080円</td> </tr> <tr> <td>第2期(納期限は令和7年10月15日)</td> <td>1,420円</td> <td>800円</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※賦課地積は570㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※令和7年11月20日現在、滞納額はなし。</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※次年度の賦課金予定額は6,830円(10a当たり)が概算されている。</td> </tr> <tr> <td>物件6</td> <td>経常賦課金(10a当たり)</td> <td>徴収額</td> </tr> <tr> <td>第1期(納期限は令和7年6月13日)</td> <td>5,410円</td> <td>4,960円</td> </tr> <tr> <td>第2期(納期限は令和7年10月15日)</td> <td>1,420円</td> <td>1,300円</td> </tr> </table>	物件5	経常賦課金(10a当たり)	徴収額	第1期(納期限は令和7年6月13日)	5,410円	3,080円	第2期(納期限は令和7年10月15日)	1,420円	800円	※賦課地積は570㎡			※令和7年11月20日現在、滞納額はなし。			※次年度の賦課金予定額は6,830円(10a当たり)が概算されている。			物件6	経常賦課金(10a当たり)	徴収額	第1期(納期限は令和7年6月13日)	5,410円	4,960円	第2期(納期限は令和7年10月15日)	1,420円	1,300円
物件5	経常賦課金(10a当たり)	徴収額																										
第1期(納期限は令和7年6月13日)	5,410円	3,080円																										
第2期(納期限は令和7年10月15日)	1,420円	800円																										
※賦課地積は570㎡																												
※令和7年11月20日現在、滞納額はなし。																												
※次年度の賦課金予定額は6,830円(10a当たり)が概算されている。																												
物件6	経常賦課金(10a当たり)	徴収額																										
第1期(納期限は令和7年6月13日)	5,410円	4,960円																										
第2期(納期限は令和7年10月15日)	1,420円	1,300円																										

	<p>※賦課地積は918㎡          ※令和7年11月20日現在、滞納額はない。          ※次年度の賦課金予定額は6,830円(10a当たり)が概算されている。</p> <p>物件7          経常賦課金(10a当たり) 徴収額          第1期(納期限は令和7年6月13日) 5,410円 3,450円          第2期(納期限は令和7年10月15日) 1,420円 900円          ※賦課地積は639㎡          ※令和7年11月20日現在、滞納額はない。          ※次年度の賦課金予定額は6,830円(10a当たり)が概算されている。</p>
--	--

## 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
5 (土地)	430	1.00	606	1.00	0.80	0.70	150,000
6 (土地)	430	1.00	954	1.00	0.80	0.70	230,000
7 (土地)	430	1.00	644	1.00	0.80	0.70	160,000
一括価格(合計)							540,000

### ア 標準画地価格

周辺部における田の取引事例等と比較検討して、目的物件付近の標準的(整形、賦課金あり)である田の価格を上記のとおり査定した。なお、規(比)準が可能な田の地価公示標準地等が無い場合、規(比)準による査定は行わなかった。

### イ 個別格差

- ・ ほぼ標準的 ± 0 (1.0)

※ 角地である増価は無し

### エ 占有減価率

農業経営基盤強化促進法による利用権(賃借権)については買受人に対抗し得ないため、減価の必要なしと判断した。

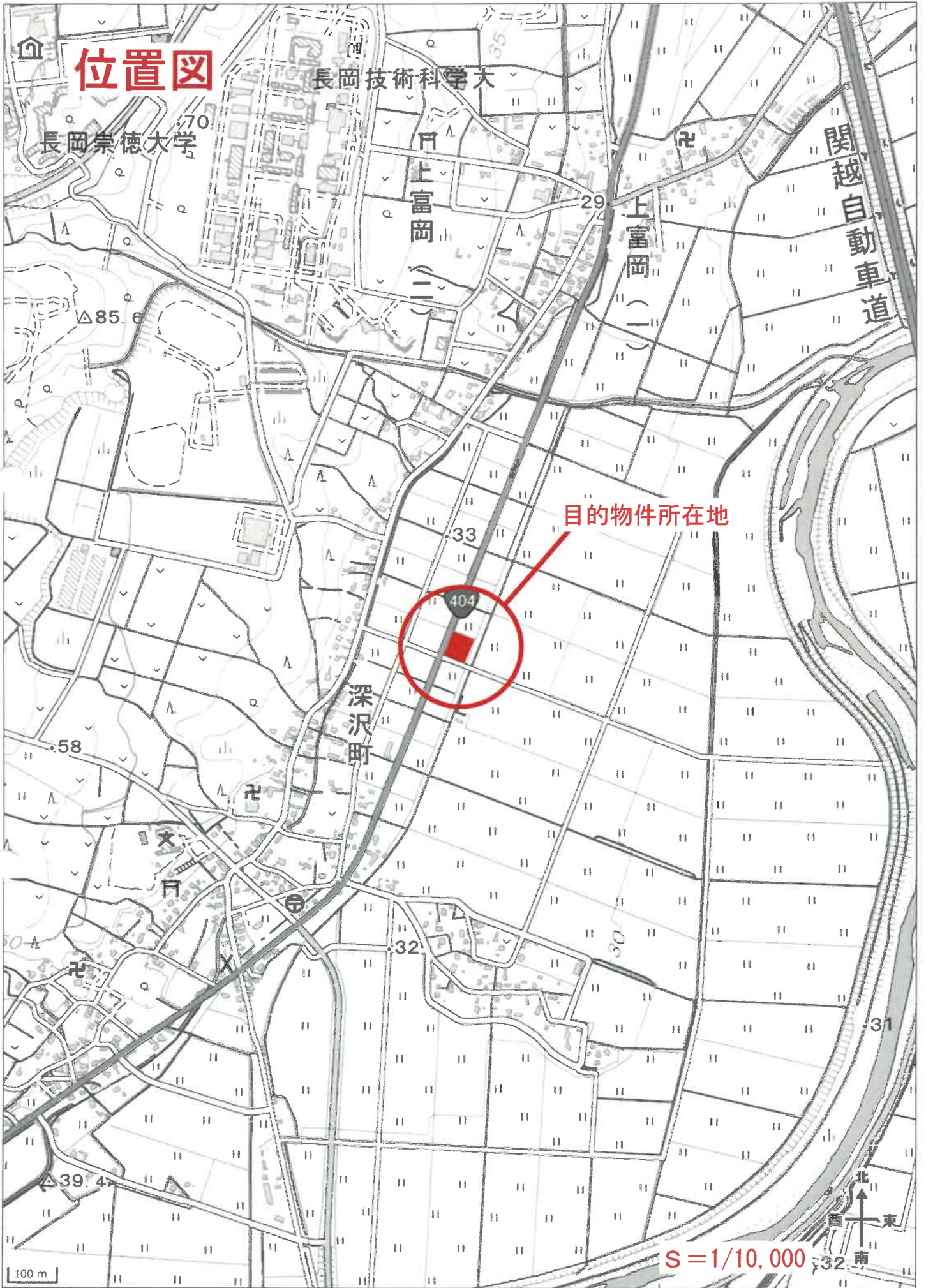
### オ 市場性修正率

対象土地の田は地域農業の在り方の計画を前提に耕作者が設定されており市場性の限定があると考えられることを考慮して、-20%の市場性修正を施した。

## 第6 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



(国土地理院地図を使用)

# 公図写

ハ 水  
ニ 水



S = 1/600

登記年月日：昭和63年10月7日

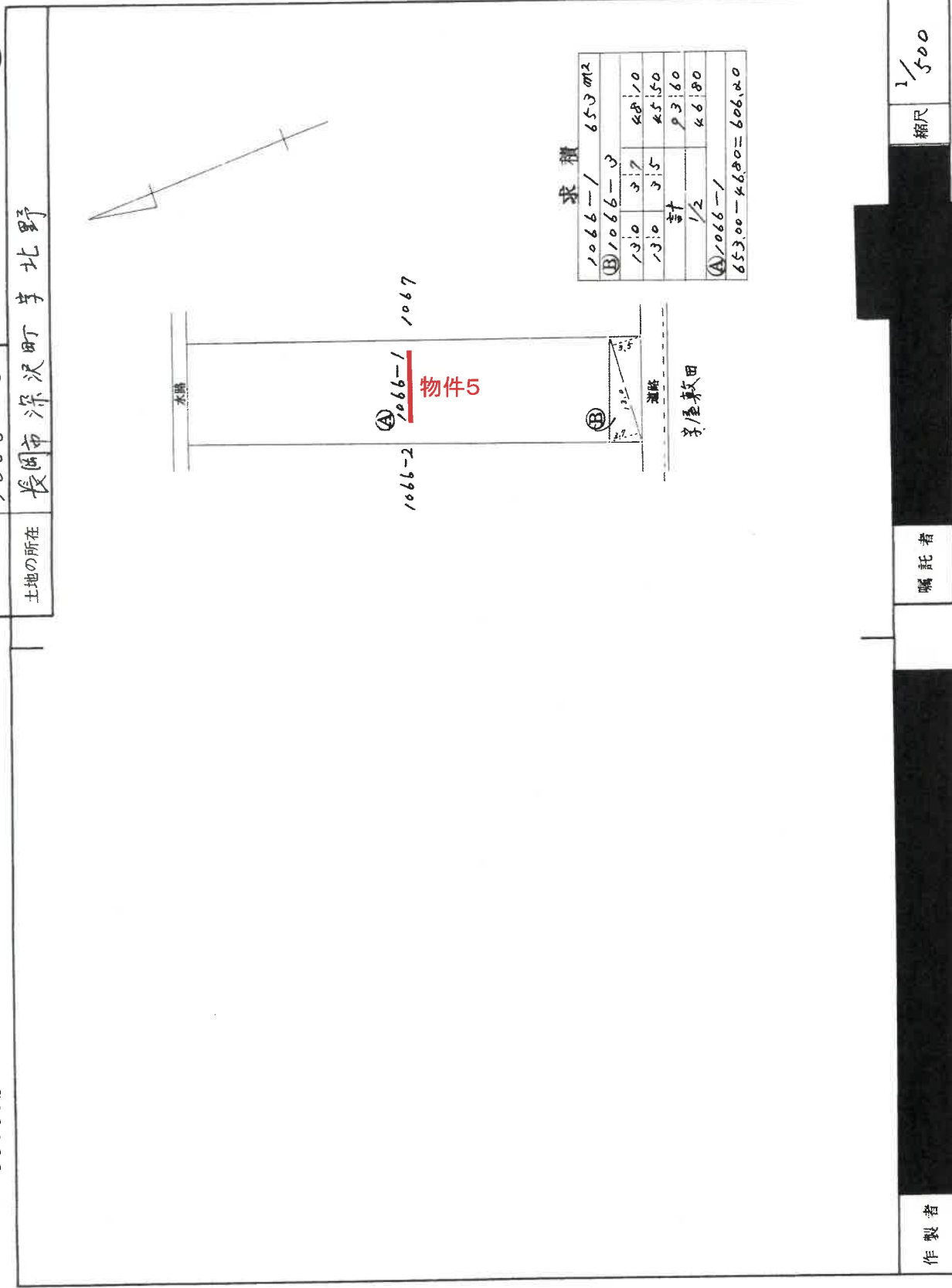
337062

前 1066-1 後・新 同

地積測量図

地番 1066-2-13

土地の所在 長岡市深沢町字北野



作製者

嘱託者

縮尺 1/500

昭和・平成63年10月7日登記

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和63年10月7日

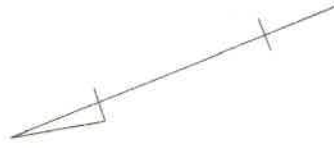
337063

前 1067 新 同

地積測量図

地番 1067-2

土地の所在 長岡市深沢町字北野



水路

1066-1 (A) 1067-1 1068

物件6

(B) 1067-2

道路

茅屋敷田

求積

1067	102/100	102.00
(B) 1067-2		
19.0	3.6	68.40
19.0	3.4	64.60
計		133.00
1/2		66.50
(A) 1067-1		
102/100	66.50	954.50

作製者

嘱託者

縮尺

1/500

昭和63年10月7日登記

(A3判をA4判に縮小)

# 地積測量図写

登記年月日：昭和63年10月7日

公用

前 1068

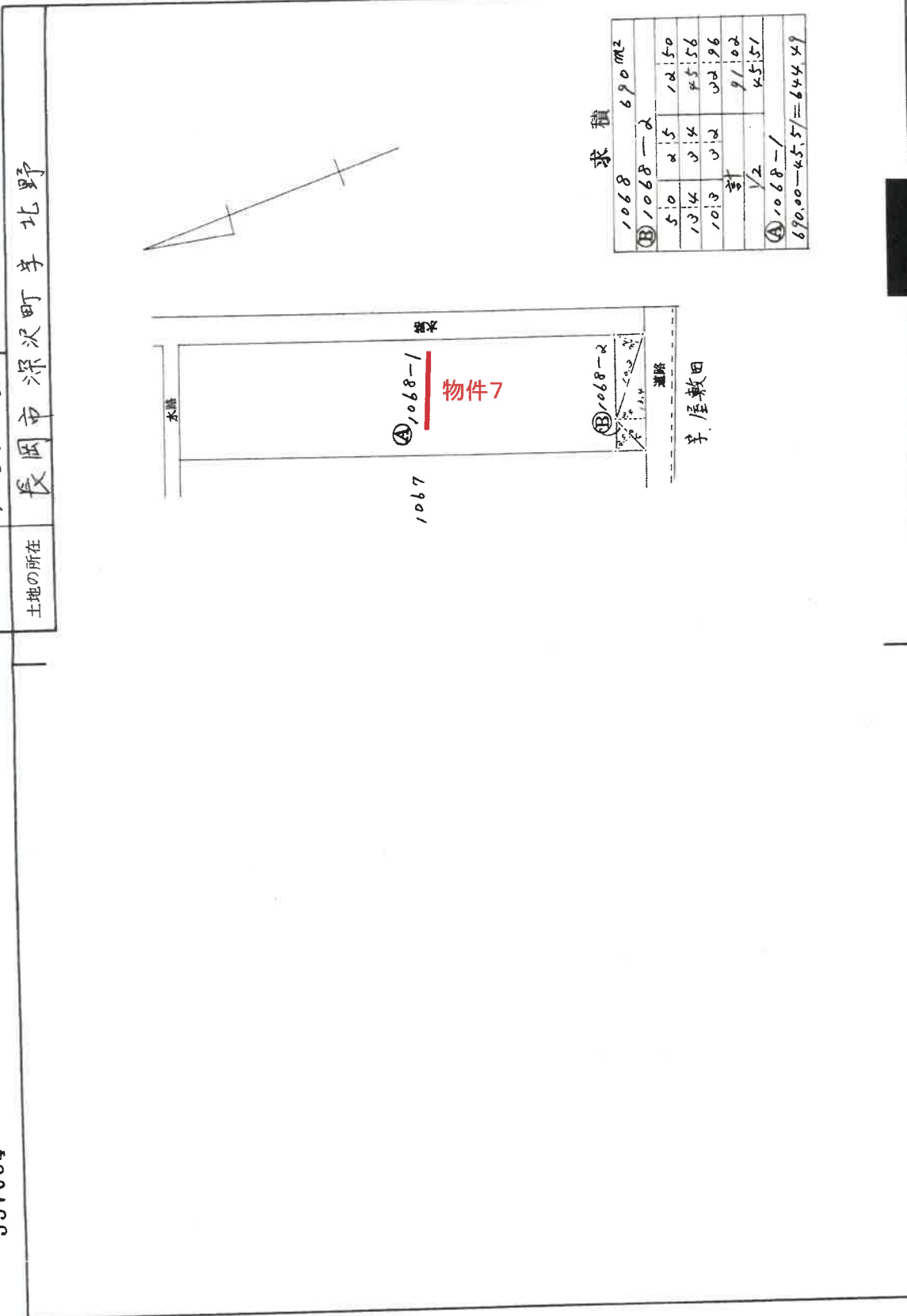
後・新 同

## 地積測量図

337064

地番 1068-1-2

土地の所在 長岡市深沢町字北野



求積 690 m<sup>2</sup>

①	1068-1-2				
5.0	2.5	12.50			
13.4	0.4	45.56			
10.3	0.2	20.96			
計		91.02			
√2		45.51			
②	1068-1				
690.00	45.51	644.49			

縮尺 1/500

嘱託者 [Redacted]

製作者 [Redacted]

昭和・平成63年10月7日登記

(A3判をA4判に縮小)