

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
135番22
雑種地
21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
135番24
雑種地
32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
194番2
雑種地
432平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
196番
田
73平方メートル |
| | (現況) | | |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 長岡市川口中山字中山
198番2 |



物 件 目 録

地 目 田

地 積 392平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物件明細書

令和 7年 9月17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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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1～5】

本件一体地の南側につき隣地との境界が不明確である。

【物件番号4, 5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
135番22
雑種地
21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
135番24
雑種地
32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
194番2
雑種地
432平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
196番
田
73平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 長岡市川口中山字中山
198番2 |



物 件 目 録

地 目 田

地 積 392平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第28号
令和7年7月1日受理
令和7年8月5日提出

現況調査報告書

(物件1～5)

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 | 長岡市川口中山字谷地
135番22
雑種地
21平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
135番24
雑種地
32平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
194番2
雑種地
432平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字谷地
196番
田
73平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 長岡市川口中山字中山
198番2
田
392平方メートル |

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1～5		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1～5) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が田を耕作して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	<p>1 物件1～5は一体となっており相互の境界は不明である。</p> <p>2 物件4及び物件5は登記上の地目は田であるが、長岡市農業委員会によればいずれも農地法第5条の転用許可が出されており、現況地目は非農地で買受適格証明書は不要である。なお、使用収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。</p> <p>3 隣地所有者等</p> <p>(1) 135番62 公衆用道路 16㎡ 所有者 北魚沼郡川口町</p> <p>(2) 135番61 公衆用道路 10㎡ 所有者 同上</p>		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ A (所有者)	物件1～5は以前債務者会社が廃自動車置場として使用していた。現在は 空き地の状態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7月2日(水) 13:05-13:30	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年7月4日(金) 13:25-13:55	長岡市資産税課	固定資産評価証明書請求
7年7月4日(金) 14:05-14:30	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年7月7日(月) :-:	郵便照会	長岡市農業委員会に物件4~6について照会
7年7月9日(水) 15:15-15:30	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年7月10日(木) 13:30-14:30	所有者宅	所有者に占有関係等調査
7年7月30日(水) 16:00-16:30	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)

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

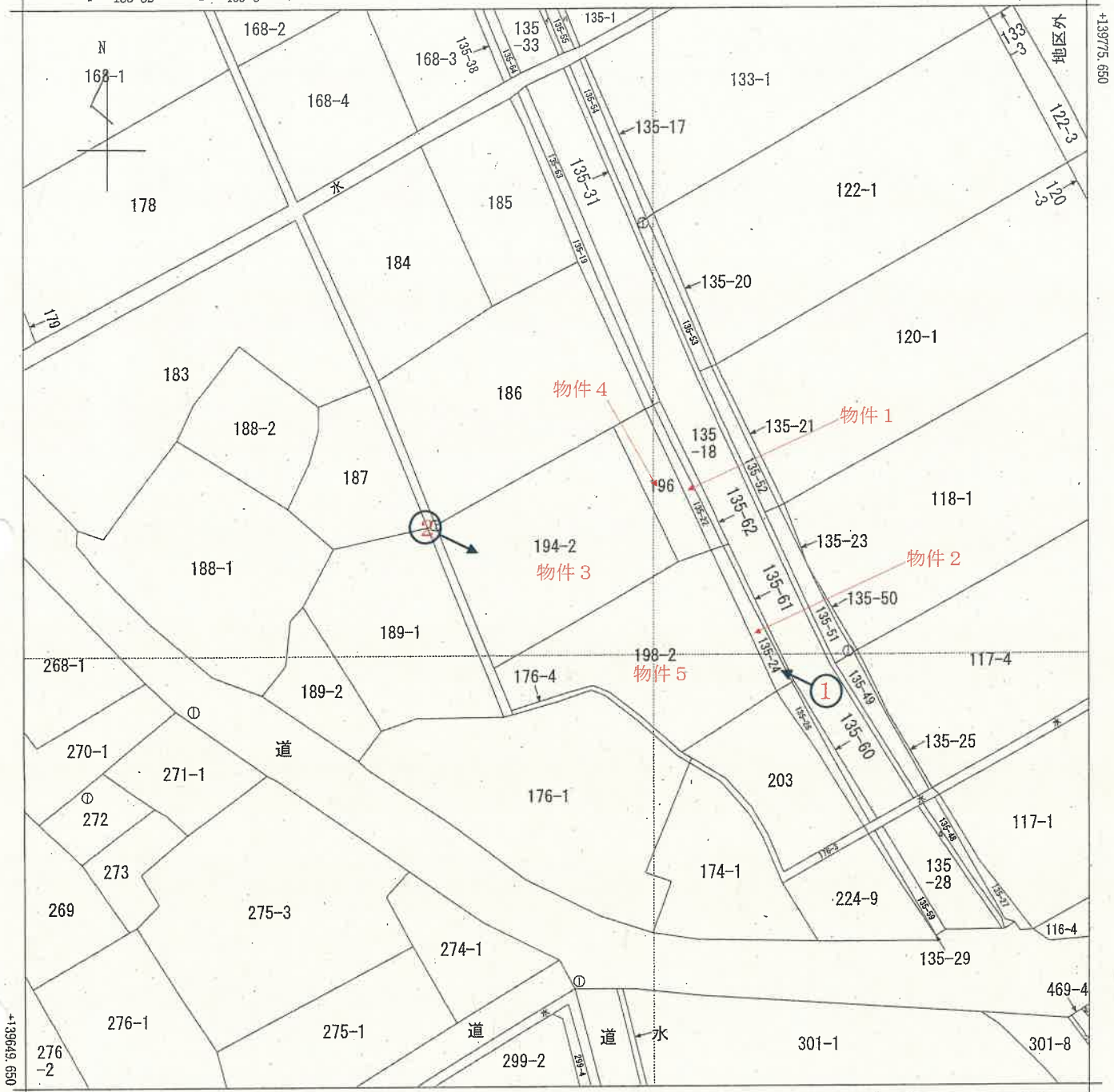
イ 135-30
ロ 135-32

ハ 135-39
ニ 469-8

ホ 469-9

(座標値種別：図上測定)

+32770.409



+32645.409 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
川口中山

←○印は写真撮影位置，方向（概略）

請求部	所在	長岡市川口中山字谷地			地番	194番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図		作成年月日	昭和49年10月		備付年月日(原図)	補記事項

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

写真

1



写真

2



令和7年(ケ)第28号

令和8年4月8日 現地調査

令和8年4月21日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評価書(再)

(物件1~5)

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
1 (土地)	金10,000円
2 (土地)	金20,000円
3 (土地)	金250,000円
4 (土地)	金40,000円
5 (土地)	金220,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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。
- 5 過去における期間入札、特別売却において、買受けの申出がなかった事実についても考慮した価格とする。

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	長岡市川口中山字谷地 135番22 雑種地 21㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	長岡市川口中山字谷地 135番24 雑種地 32㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	長岡市川口中山字谷地 194番2 雑種地 432㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	長岡市川口中山字谷地 196番 田 73㎡	雑種地
5	所在地 地番 地目 地積	長岡市川口中山字中山 198番2 田 392㎡	雑種地

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1～5)

位置・交通	JR上越線・飯山線「越後川口駅」の南方、約1.8km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「中山」の西方、約200mに位置する。
付近の状況	長岡市川口市街地のほぼ南東方、堀之内方面へと続く国道17号線背後の既成住宅地域である。地域は周囲に農地が多いなか、住宅や雑種地のほか工場や作業所もみられる。道の駅「越後川口あぐりの里」やコンビニエンスストアが徒歩圏内にある。 魚野川に近いが、洪水ハザードマップ上では浸水が想定される区域に該当していない。

<p>主な公法上の規制等</p> <p>〔道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕</p>	<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>指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>指定建ぺい率 70%</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>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定なし	建ぺい率	指定建ぺい率 70%	容積率	指定容積率 200%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	指定なし												
建ぺい率	指定建ぺい率 70%												
容積率	指定容積率 200%												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>北東側が市道にほぼ等高ないし約0.5m高く接面する間口約36.5m、奥行(最長部)約29m、ほぼ台形の中間画地である。市道との間口全長は0.5m幅の側溝(U字溝)に接するが、南東寄り1か所でコンクリート上蓋(幅約5.5m)が架設され、ここから車両等が乗入れ可能となっている。当該乗入れは市道の構造物であるため買受後の手続きは特に必要ない。</p> <p>現況地積については、添付の公図、地積測量図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>												
<p>接面道路</p>	<p>北東側が幅員約7m舗装市道「川口182号線」に接面する。当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。</p>												
<p>土地の利用状況 及び 隣地の状況等</p>	<p>物件1～5の一体地は、以前は廃自動車置場として使用されていたようであるが、現在は特に使用されていない。</p> <p>乗入れ部分を除き、市道や背後の田よりも0.5m程度土地が小高くなっている。土地内は数か所(南角付近、中央西寄り)に盛土があり、西端の一部に土砂が掘られている部分がある。それ以外は概ね平坦であり雑草や苔が生えている。表面の状況等から地下に埋設物がある形跡は認められない。</p> <p>隣地は、北側及び南側は住宅敷地にほぼ等高に接する。北側境界は境界標から推定可能であるが、南側境界はやや不明確である。西側は水路敷(現況は窪み)を介して田に約0.5m高く接する。</p>												
<p>供給処理施設</p>	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>無し(前面市道に本管の埋設がなく引込み困難)</td> </tr> </table>	上水道	有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)	ガス	有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)	下水道	無し(前面市道に本管の埋設がなく引込み困難)						
上水道	有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)												
ガス	有り(引込可能、後記「特記事項2」参照)												
下水道	無し(前面市道に本管の埋設がなく引込み困難)												
<p>特記事項</p>	<p>1. 買受適格証明書の要否</p> <p>長岡市農業委員会によると、登記地目が田である物件4、5の現況地目は非農地であり、買受けに際して買受適格証明書は不要である。</p> <p>2. 供給処理施設</p> <p>上水道、都市ガスいずれも対象土地内に引込みは無い。</p> <p>上水道はメーター口径に応じた水道加入金、引込工事費、工事申請手数料の負担により、前面市道内本管から引込み可能である。都市ガスは原則、対象土地内の工事費負担をすることで、前面市道内本管から引込み可能である(市道部分の工事費は事業者負担)。</p>												

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

なお、対象土地は現況雑種地であるが、整地や供給処理施設を備えることで宅地として使用可能であるため、宅地の公示価格から規（比）準することにより評価額を求めている。

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	6,340	0.64	21	—	0.70	0.20	10,000
2	6,340	0.64	32	—	0.70	0.20	20,000
3	6,340	0.64	432	—	0.70	0.20	250,000
4	6,340	0.64	73	—	0.70	0.20	40,000
5	6,340	0.64	392	—	0.70	0.20	220,000
合計							540,000

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7m舗装市道沿い、約800㎡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－47 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 5,870\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & \div & 6,340\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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 : 角地+0（増価なし）

◇ 地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件 -8

イ 個別格差

- ・ 形状(ほぼ台形)
 - ・ やや起伏がある現況雑種地であり宅地化には整地等を要す
 - ・ 上水道、都市ガスの引込み無し
- } — 36

エ 占有減価率

必要なし。

オ 市場性修正率

現況では地下に埋設物がある形跡は認められないが、以前に廃自動車置場として使用されていたことによる買受側の心理的不安感等を考慮して -30%の市場性修正を施した。

カ 競売市場修正率

過去の期間入札、特別売却において、買受けの申出がなかったことについても考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格 「長岡-47」

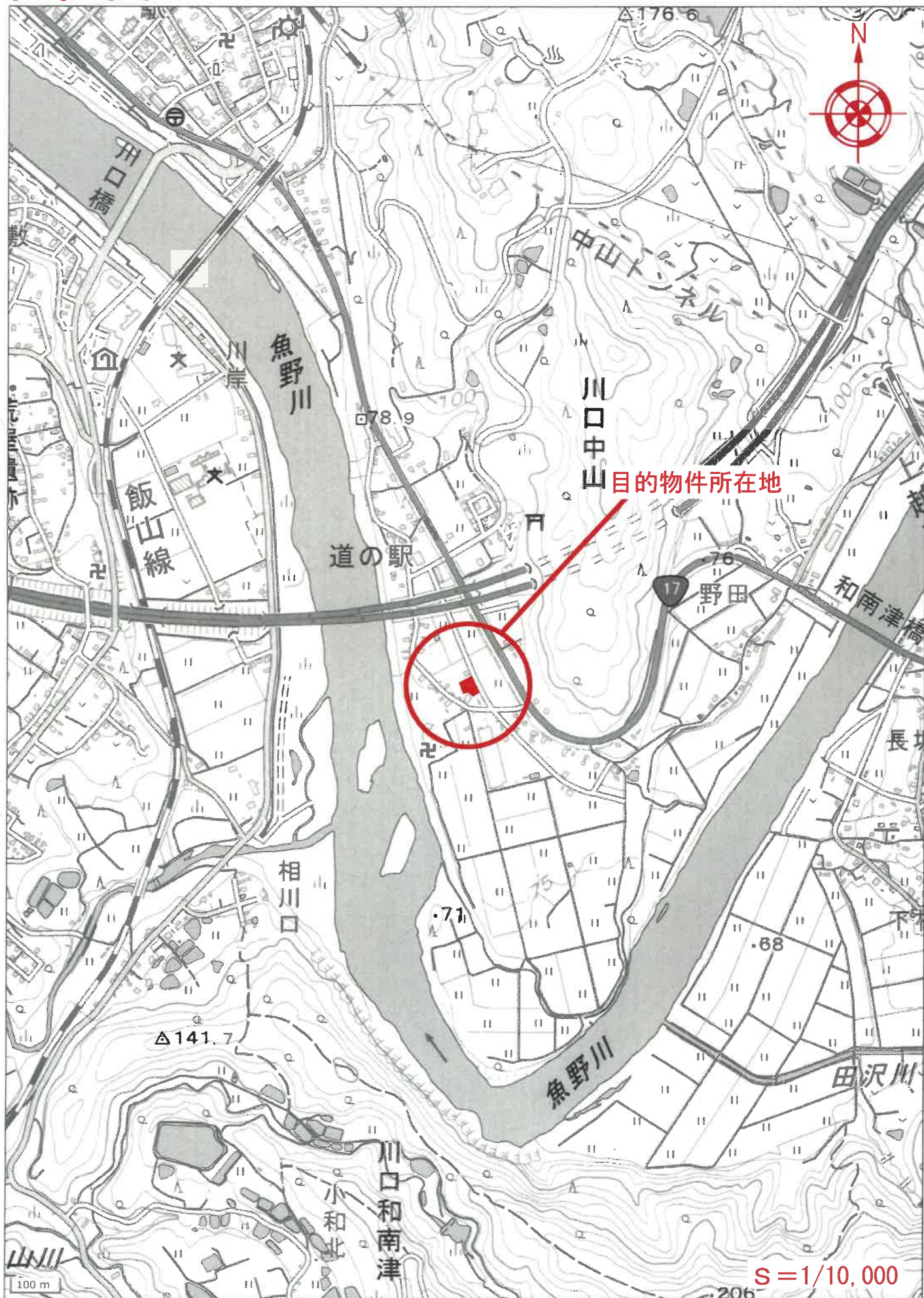
所在	長岡市西川口字原新田1931番
価格	5,870 円/㎡
位置	JR上越線・飯山線「越後川口駅」の南西方約1.7km（道路距離）に位置する
価格時点	令和8年1月1日
地積	364 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南東側幅員約6m舗装市道、南西側側道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、用途地域の指定なし （指定建ぺい率 70%、指定容積率 200%）
地域の概要	農家住宅の中に畑等も見られる郊外の住宅地域

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

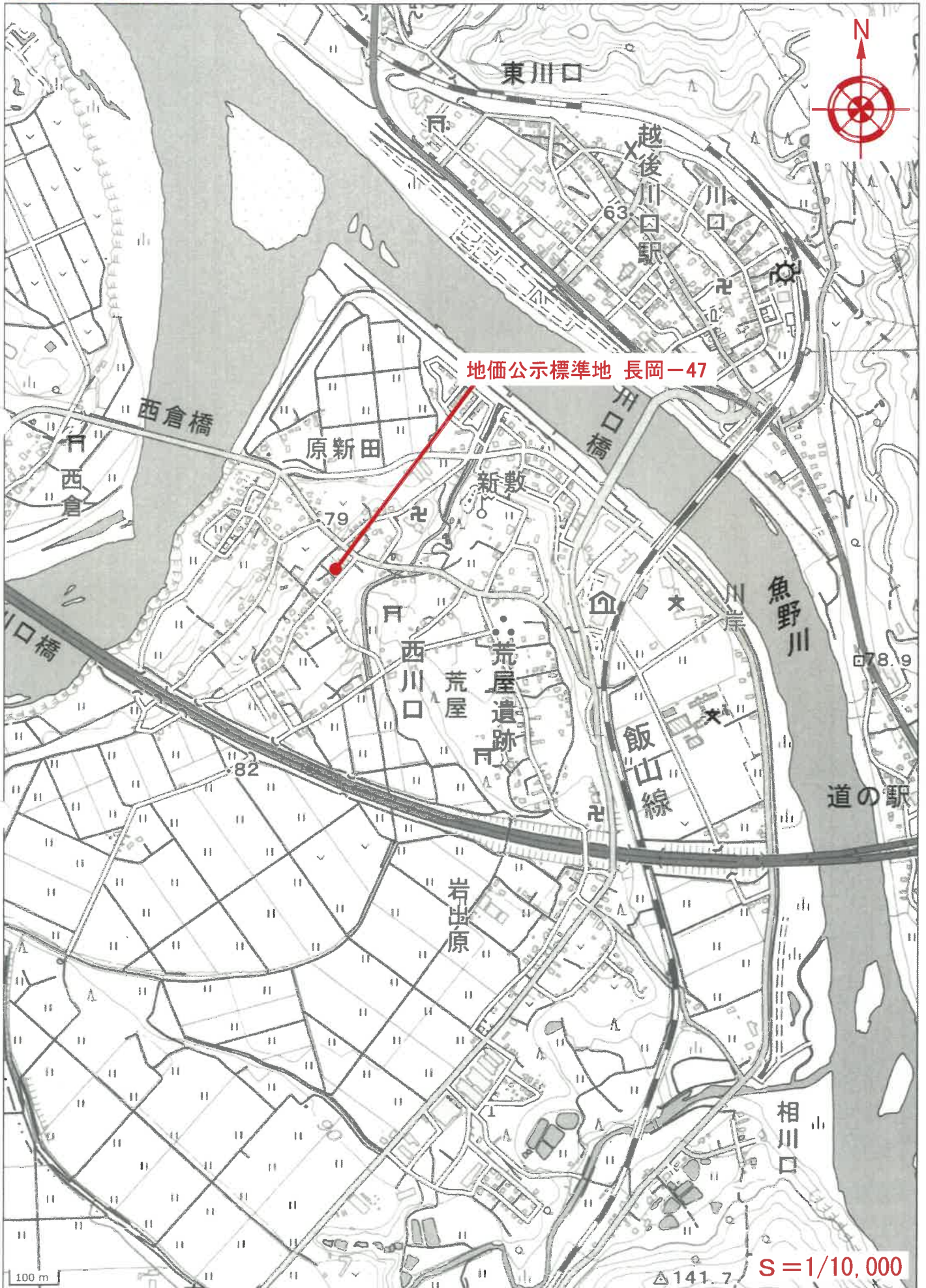
以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

位置図



(国土地理院地図を使用)

地積測量図写

訂正印として(特)を使用

前 015-22 新 同

土地積測量所存在

地積測量所番号 U13-1, U13-2
135-62-21

土地の所在 北魚沼郡川口町大字 由字 谷地

平成22年3月31日合併により
「長岡市川口中山」に変更

042201

登記年月日：平成8年2月23日

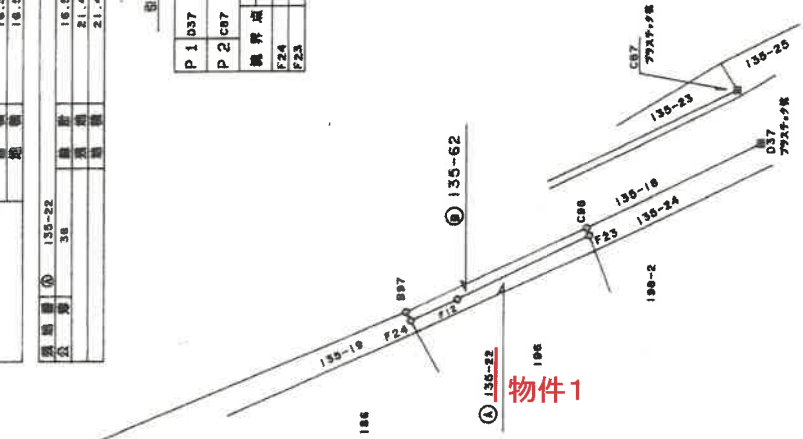
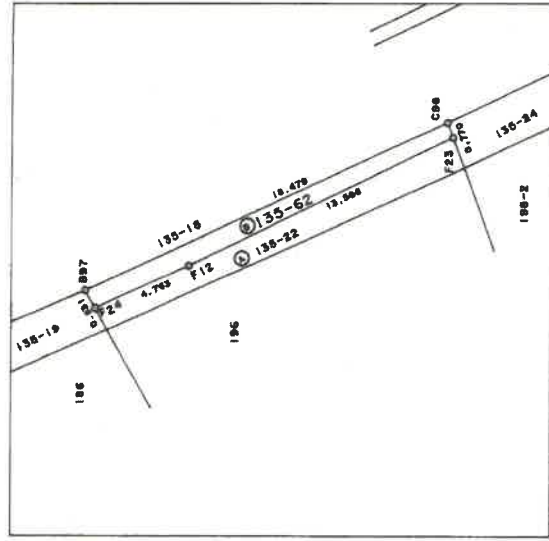
座標変換表

座標	Xm	Ym	(Xm-1)Ym	面積
C86	139345.002	33008.801	540357.408776	18.478
B97	139379.720	33000.826	536925.08020	0.931
F24	139379.272	33000.110	-157740.828800	4.743
F12	139374.940	33002.089	-845459.828988	13.586
F25	139362.744	33008.070	-384050.390350	0.770
			33.018664	
			16.5093270	
			18.50	

座標	Xm	Ym	面積
C88	139345.002	33008.801	16.5093270
F24	139379.720	33000.826	21.4501730
F25	139362.744	33008.070	21.45

宗 庫 点 表

宗庫点	Xm	Ym	面積
P1	139345.667	33016.653	
P2	139348.908	33021.526	
境界点	P1	P2	
F24	36.631	37.156	
F25	18.190	19.286	



昭和 平成 年 月 日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：5-1

公用

地積測量図写

訂正印として()を併用

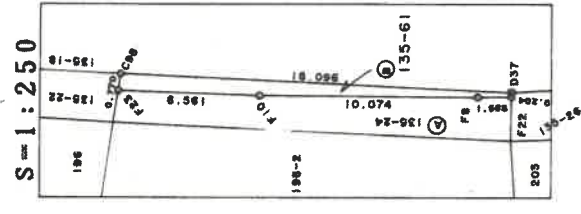
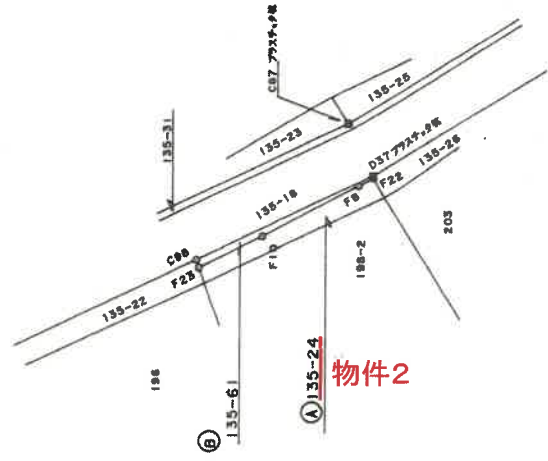
前/85-24 後・新 回
 地積測量図
 土地積測量図

地図番号 U13-2
 135-61-2P
 土地の所在 北魚沼郡山形町大字 森 字 谷 地

平成22年3月31日合併により
 「長岡市川口中山」に変更

042200

登記年月日：平成8年2月23日



距離算出表

測量点	Xm	Yn	Cm+1 - Xm-1)Yn	面積
F22	139246.672	33016.408	-41930.854380	0.204
D37	139246.687	33016.585	648482.481950	18.086
C98	139253.002	29008.801	530682.483877	0.770
F23	139282.744	29008.075	-205933.645100	6.861
F10	139256.854	33010.865	-489793.373582	10.074
F11	139247.837	33015.654	-338464.864428	1.558
合計			80.177787	
測量面積			10.0889315	
測量面積			10.08	㎡

引張点表

P 1	D37	X	139246.687
		Y	33016.585
P 2	C98	X	139248.908
		Y	33021.058
境界点	P 1	P 2	
F23	18.190	19.286	
F22	0.204	5.628	

測量点	Xm	Yn	面積
測量点	43		10.0889315
測量面積			32.911065
測量面積			32.91

昭和・平成 〇年〇月〇日登記

申請人

作製者

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)