

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 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 8 月 3 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 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 148番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 149番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 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 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

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 | 在 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 148番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 149番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |



令和7年(ケ)第61号
令和8年1月26日受理
令和8年4月**27**日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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 | 在 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 148番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長岡市千歳三丁目 |
| | 地 | 番 | 149番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 155平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県長岡市千歳三丁目2番41号 付近
土地	物件1, 2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1, 2) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 上記の者が駐車場として占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1. 物件1, 2は隣地142番の土地と共に一体として駐車場となっている。本土地上の看板には「Guest House 英国屋 お客様専用第2駐車場」と記載されており、近隣にある債務者所有の飲食店の駐車場として使用されていたものと思われる。ただし、現在当該飲食店は営業しておらず、長期間空き家の状態となっており、本駐車場も使用されている様子はない。 2 隣地所有者等 142番 雑種地 132㎡ 所有者 A
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ 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)	☒ なし ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月28日 (水) 10:25-10:50	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年1月28日 (水) 10:55-11:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年2月6日 (金) 14:10-14:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年2月17日 (火) 8:45-8:50	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
8年2月17日 (火) :-:	レターパックライト	物件3敷地所有者に書面照会 (不達)
8年2月17日 (火) 15:30-15:40	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
8年2月19日 (木) :-:	レターパックライト	物件3敷地所有者に書面照会 (再送) (不達)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月2日 (月) 12:35-12:40	債務者代表者宅	全戸不在、連絡文書差し置き
8年3月2日 (月) :-:	レターバックライト (返送分含む)	物件3敷地所有者に書面照会 (再送)
8年3月2日 (月) :-:	一種郵便	長岡市農業委員会に書面照会
8年3月19日 (木) 17:00-17:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月24日 (火) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年4月9日 (木) 13:00-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年4月21日 (火) 16:10-16:25	電話照会	物件3目的外土地所有者に占有関係等調査

(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8年4月9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月26日 (日) 15:40-15:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
年月日 () : - :		
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、立会人を立ち会わせ、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



←○印は写真撮影位置，方向



A 千歳 3 丁目
B 千歳 3 丁目
C 千歳 3 丁目
D 千歳 3 丁目

請求分	所在	長岡市千歳三丁目				地番	148番			
出力尺	1/500	精度区	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42年4月18日			備付年月日(原図)				補記事項		

写 真

1



写 真

2



令和7年（ケ）第61号
令和8年4月9日 現地調査
令和8年4月28日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件1、2）

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,720,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 6,990,000円
2 (土地)	金 6,730,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の不動産について、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	長岡市千歳三丁目 148番 雑種地 161㎡	
2	所在地 地目 地積	長岡市千歳三丁目 149番 雑種地 155㎡	
番号	特 記 事 項		
1～2	なし		

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、2)

位 置 ・ 交 通	物件1、2の土地は、JR信越本線「長岡」駅の南西方、道路距離約1.0km、バス停「千住1丁目」からは東方約350mに位置する。
付 近 の 状 況	長岡市役所の南西方約960mに位置し、周辺は市道沿いに、一般住宅、共同住宅、駐車場等が建ち並ぶ地域である。
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 都市計画区域、市街化区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 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)	物件1、2の土地は、南東側で幅員5.8mの舗装市道に接面し、間口約19.0m、奥行約17.5mの長方形形状の中間画地である。接面道路とはほぼ等高に接する。
接 面 道 路	物件1、2は、南東側が幅員約5.8mの市道(597号線)に接面する。当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1、2は、隣地142番と一体として駐車場となっており、近隣にある債務者所有の店舗(飲食店)の駐車場として使用されていたものと思われる。ただし、現在当該店舗は営業しておらず、長期間空き家の状態となっており、本駐車場も使用されていない様子である。隣地は、一般住宅、駐車場等の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込可能) ガ ス あり(引込可能) 下水道 あり(引込可能)
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	62,000	1.00	161.00	——	9,980,000
2	62,000	1.00	155.00	——	9,610,000
合計					19,590,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価公示標準地「長岡－4」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 62,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 62,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：交通、環境条件等を考慮した。 ± 0 %

イ 個別格差：目的物件の画地条件、現況を考慮し査定した。 + 0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：更地であり、建付減価の必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,980,000	—————	1.00	1.00	0.70	6,990,000
2	9,610,000	—————	1.00	1.00	0.70	6,730,000
一 括 価 格 (合 計)						13,720,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算 : 必要なし。

ウ 占有減価修正 : 特段の減価なしと判断した。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「長岡－4」

所 在	:	長岡市西千住2丁目1612番2外
価 格	:	62,000円/㎡
位 置	:	JR信越本線「長岡」駅まで道路距離約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	210㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	南側8.0m市道
用 途 指 定 等	:	都市計画区域、第1種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	:	一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上

位置図

S=1/10,000



最寄駅



目的物件所在地



地価公示 長岡-4

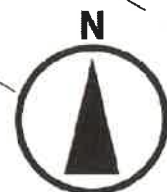


300 m

国土地理院地図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用



131

縮尺: 約1/500

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118

117

145

146

147

148
物件1

149
物件2

142

143

144

140

141

134

道

道

甲382-1

甲383-7

甲383-12

甲383-6
甲383-14

甲383-5

甲383-3
甲383-4