

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 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 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 長岡市寺泊上片町
 地 番 8089 番
 地 目 宅地
 地 積 135.53 平方メートル

- 2 所 在 長岡市寺泊上片町 8089 番地
 家屋 番号 8089 番
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 58.16 平方メートル
 2 階 88.00 平方メートル
 3 階 88.00 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 88.00 平方メートル
 2 階 88.00 平方メートル
 3 階 88.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 25 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, 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 2】

本件所有者 A 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 長岡市寺泊上片町
 地 番 8089番
 地 目 宅地
 地 積 135.53平方メートル

- 2 所 在 長岡市寺泊上片町8089番地
 家屋 番号 8089番
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
 床 面 積 1階 58.16平方メートル
 2階 88.00平方メートル
 3階 88.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約88.00平方メートル
 2階 88.00平方メートル
 3階 88.00平方メートル



令和8年(ケ)第15号
令和8年5月13日受理
令和8年6月17日提出

現況調査報告書

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 長岡市寺泊上片町

地 番 8089 番

地 目 宅地

地 積 135.53 平方メートル

2 所 在 長岡市寺泊上片町 8089 番地

家屋 番号 8089 番

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 58.16 平方メートル

2 階 88.00 平方メートル

3 階 88.00 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)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(A) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ Aの占有権原は不明である。		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約88.00㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	1 1階の車庫など一部が解錠不能で立ち入れなかった。 2 壁紙が剥がれているなど破損している箇所がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件2はAが居住している。BはAの母親で現在は他の場所に住んでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

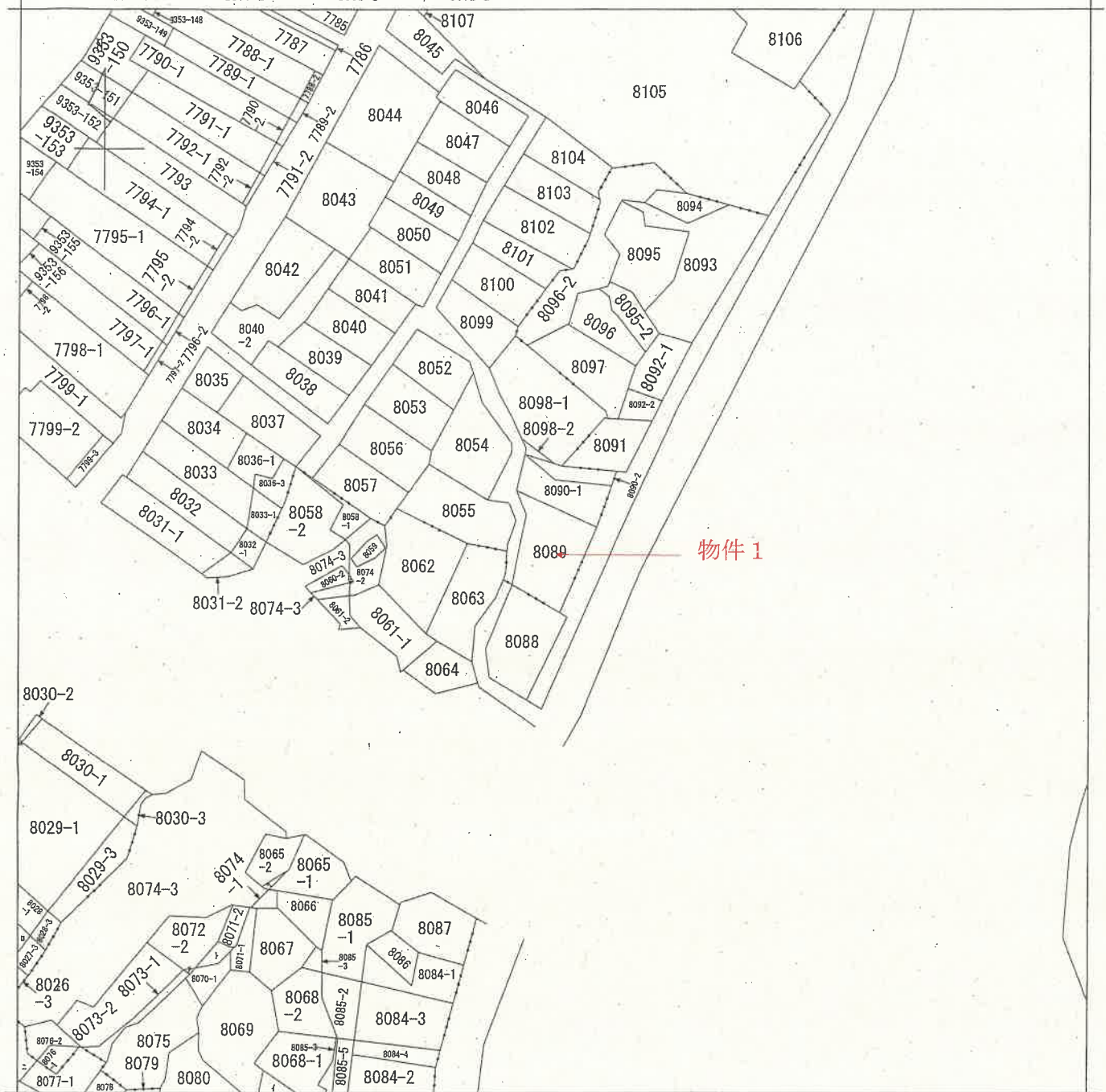
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月13日 (水) 14:10-14:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年5月13日 (水) 15:00-15:45	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年5月13日 (水) 15:55-16:20	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年5月21日 (木) 14:05-14:15	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
8年6月5日 (金) 13:45-14:20	物件所在地	立入調査のため解錠を試みるも部品等不足で中止、近隣住人に占有関係等調査
8年6月11日 (木) 13:00-14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和8年6月5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6月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

イ 8081-6 ハ 8029-2 ホ 8060-1 ト 8070-2
 ロ 8027-1 ニ 8077-2 ヘ 8065-3 チ 8072-1



A 寺泊上荒町
 B 寺泊上荒町
 C 寺泊上荒町
 D 寺泊二ノ関

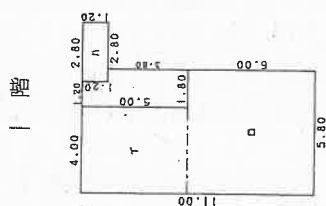
請 求 部 分	所 在 長岡市寺泊上片町				地 番 8089番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又は記号		分類 地図に準ずる図面	種類	その他
作 成 年 月 日	昭和47年3月15日			備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項		

夏夜八章 陸六國五記

長岡市寺泊上片町 8089番地

点線は、2階部分を示す。

縮尺 $\frac{1}{500}$

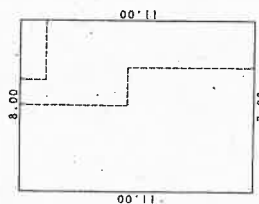


我 體 我

T	5.00	x	4.00	=	20.0000
D	6.00	x	5.80	=	34.8000
A	1.20	x	2.80	=	3.3600

合計	58.1600
床面積	58.16 m ²

2-3階
(各階同型)



求 積 表

$$11.00 \times 8.00 = 88.0000$$

床面積	88.00 m ²
	88.0000

著 成 作

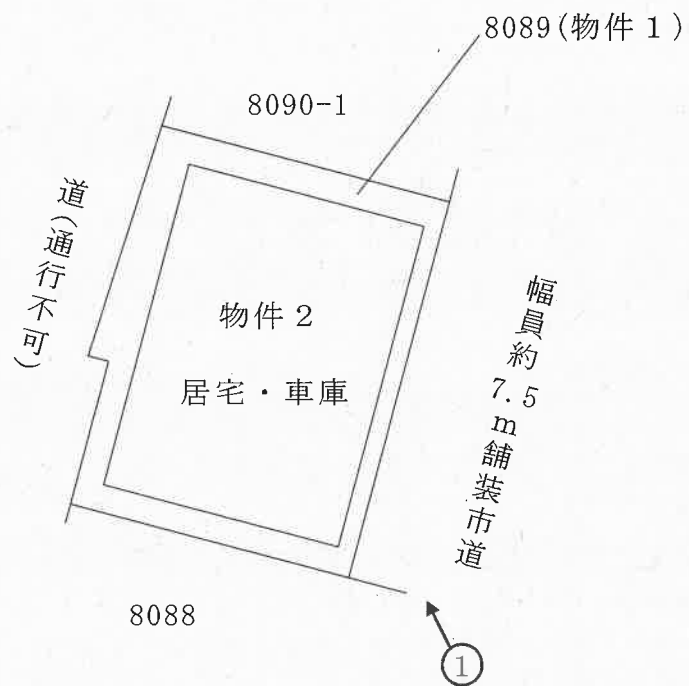
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250



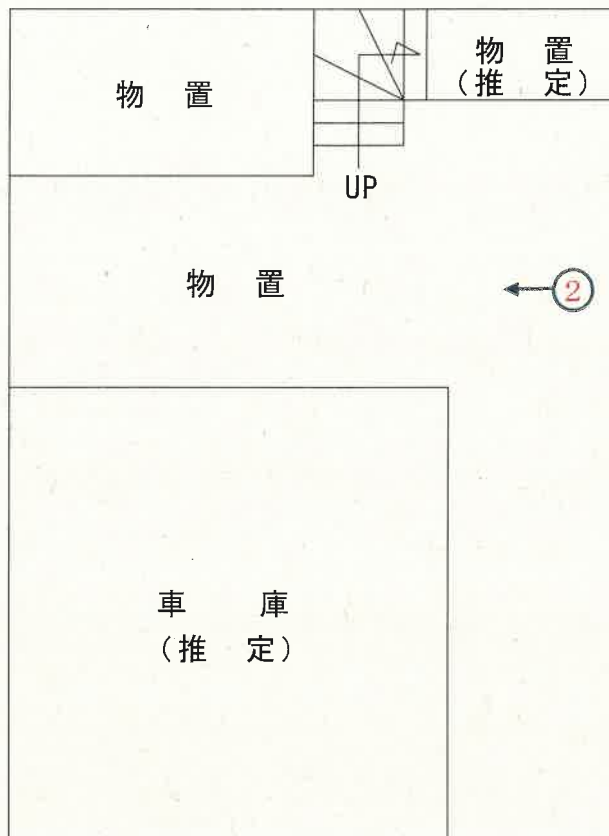
←○印は写真撮影位置，方向

※法務局備付の図面をもとに現地を概測し評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

間取図(概略)

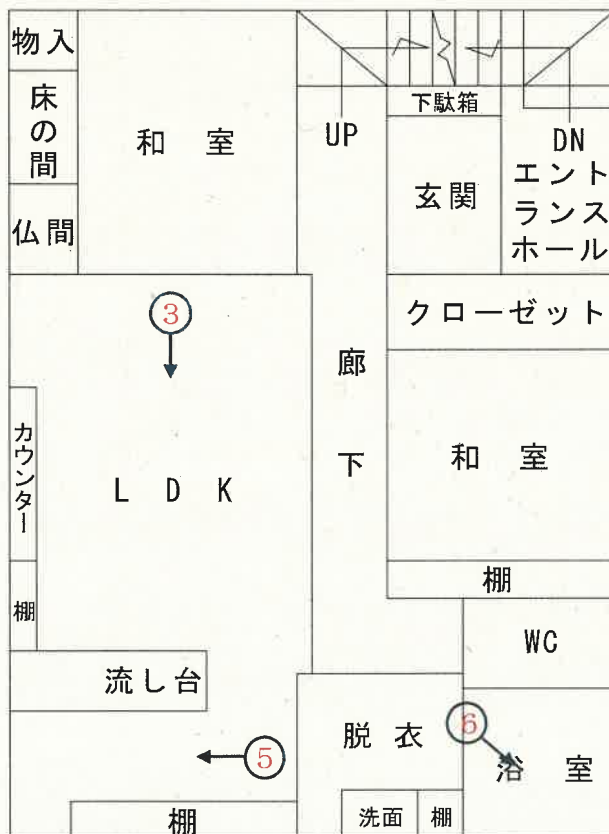
(一部推定)
S=1/100

1 階



←○印は写真撮影位置, 方向

2 階



評価人作成

間取図 (概略)

$$S=1/100$$

3 階



←○印は写真撮影位置，方向

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



写真

6



令和8年（ケ）第 15 号

令和8年6月11日 現地調査

令和8年6月18日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 田 将 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,100,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 240,000 円
物件 2（建物）	金 1,860,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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 5 8 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 番 地 目 地 積	長岡市寺泊上片町 8 0 8 9 番 宅地 1 3 5 . 5 3 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市寺泊上片町 8 0 8 9 番地 8 0 8 9 番 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板ぶき3階建 1階58.16m ² 2階88.00m ² 3階88.00m ²	約88.00m ²
番号	特 記 事 項		

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）

位置・交通	物件1はJR越後線「寺泊」駅の北西方約4.8km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「寺泊新道」の北西方約250m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、寺泊港近く、国道402号の東側背後で当該国道と山に挟まれたやや高台地に位置する、市道沿いの住宅を中心とする既成の住宅地域である。地勢は北西向傾斜のため高低差が生じている箇所が見られる。系統連続性は普通。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし なし 土砂災害警戒区域
画地条件（規模、形状等）	南東側が市道に、北西側が道路に接面する南東側間口約13m、奥行約9.5～10m（いずれも概測）のほぼ長方形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南東側が幅員約7.5mの市道寺泊32号線に概ね等高に、北西側が同約1.5m程度の道路に約2～4m程度（概測）高く、それぞれ接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、南西側が併用住宅、北東側が一般住宅であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし 下水道 あり（引込済）	
特記事項	北西側道路については、それ自体にも高低差等があり通行は困難なものと思われる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿上） 平成18年11月23日新築 経過年数 約19.5年 経済的残存耐用年数 約0.5年と判定
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設 備 なし その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	階層 3階建 現況用途 居宅・車庫 間取り 6LDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特記事項	・玄関の内壁クロスに破損が見られる。 ・1階物置の天井に染みが見られる。 ・和室の畳のスレが目立つ。 ・LDK及び3階洋室の内壁クロスに剥がれが見られる。 ・1階の一部については立ち入る事が出来なかったため、外観及び目視可能な範囲から推定した評価である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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
1	13,000	0.95	135.53	0.65	1,090,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 長岡（県）－30 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $16,200 \text{ 円/㎡} \times 97.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 \approx 13,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 公示地等は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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 高低差・・・－5

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	242,000	264.00	0.05	3,190,000

ウ 現価率

経過年数 19.5 年、経済的残存耐用年数 0.5 年、観察減価率 10%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 0.5 年／(経過年数 19.5 年＋経済的残存耐用年数 0.5 年)}×(1－観察減価率 10%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,090,000	0.55	法定地上権	600,000

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、 1②エ) ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (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
1	1,090,000	-600,000		0.7	0.7	240,000
2	3,190,000	+600,000	-	0.7	0.7	1,860,000
一括価格（合計）						2,100,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 大規模でやや間取りが汎用性に劣る事等を考慮した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 長岡（県）－30

所 在：長岡市寺泊上片町7790番1外
価 格：16,200 円／m²
位 置：JR 越後線「寺泊駅」まで道路距離約 5.2km に位置する。
価格時点：令和7年7月1日
地 積：315 m²
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南東側 5.5m市道に接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：住宅のほかに店舗等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

寺泊上荒町

寺泊上荒町

寺泊上田町

寺泊大町

寺泊港

地価調査基準地

目的物件所在地

寺泊上荒町

寺泊小川町

寺泊松沢町

寺泊横掛

寺泊花立

寺泊田尻

寺泊金山

寺泊下荒町

寺泊荒町

寺泊蔵場町

寺泊一里塚

寺泊小学校

寺泊保育園

寺泊三関

主要地方道長岡寺泊線

寺泊支所

寺泊烏帽子

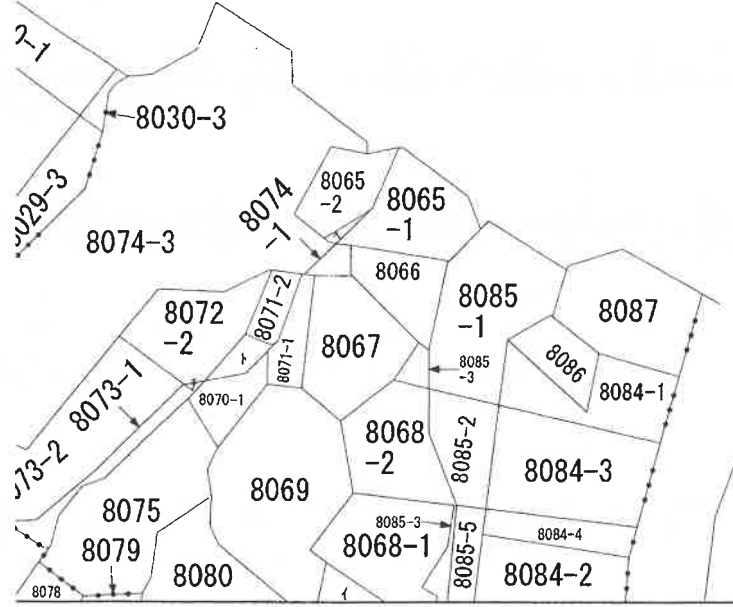
寺泊5

長岡市「白図」を使用

イ 8081-6	ハ 8029-2	ホ 8060-1	ト 8070-2
1 8027-1	ニ 8077-2	ヘ 8065-3	チ 8072-1

公図写

S=1/600



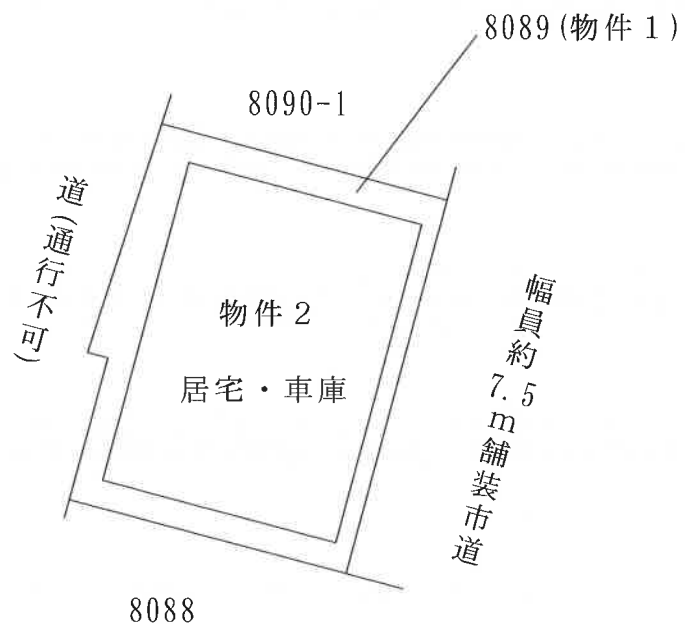
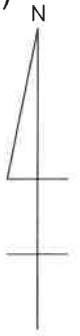
法務局備付の公図を使用

この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区
寺泊上片

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250



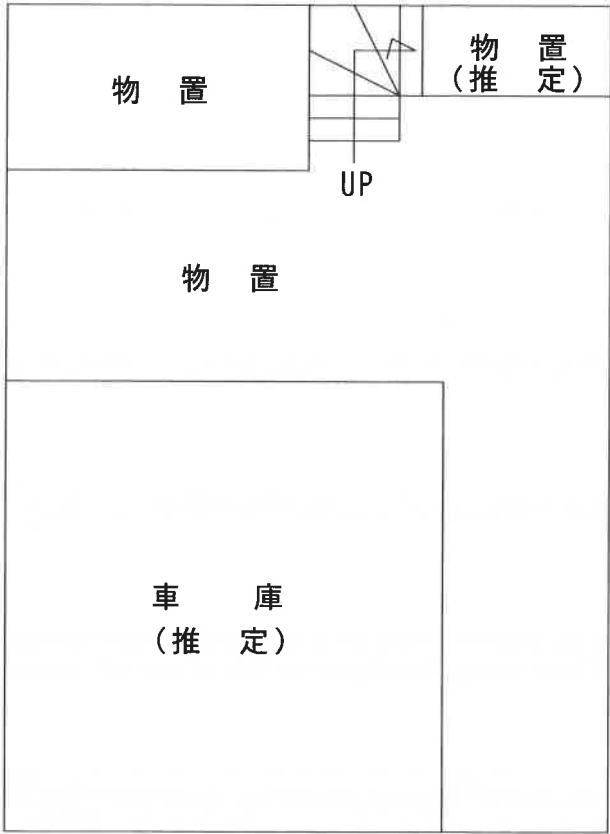
※法務局備付の図面をもとに現地を概測し評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

間取図 (概略)

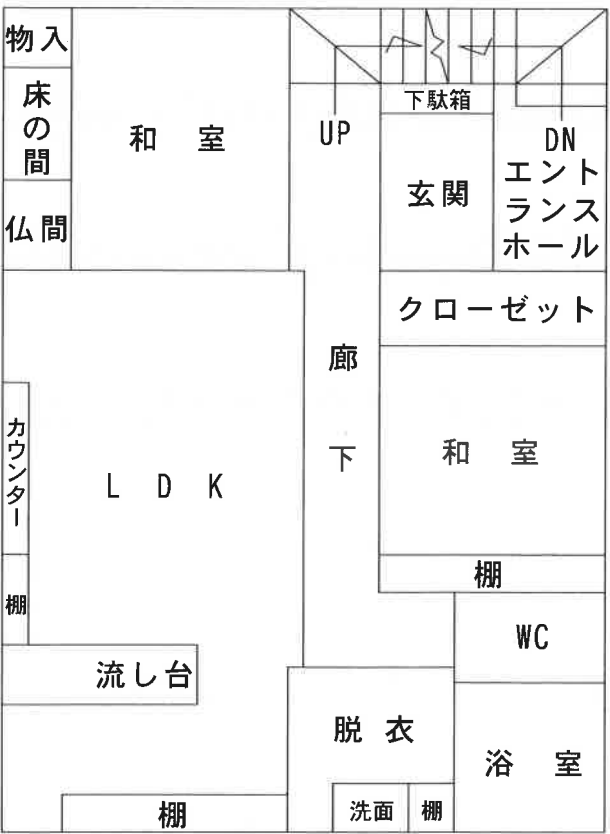
(一部推定)

$S=1/100$

1 階



2 階



間取図 (概略)

S=1/100

3 階

