

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 19 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 | 長岡市巻島二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市巻島二丁目 1 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 3 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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 | 長岡市巻島二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市巻島二丁目 1 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 3 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



令和8年(ヌ)第14号
令和8年6月11日受理
令和8年7月 3 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 | 長岡市巻島二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市巻島二丁目 1 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 3 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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	車検の切れた軽自動車が1台放置されている。	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
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

その他の事項

■室内にあった郵便物の宛名等から占有者等を判断した。なお、2024年6月のカレンダーが複数掲示されているなど長期間使用されていない様子が窺えた。

■1階洋室部分に遺影と思われる人物写真と遺骨箱が4つ存在した。中に遺骨（焼骨）が入っている可能性がある。なお、遺骨箱の近くに犬の写真もあり、遺骨には犬の遺骨が含まれている可能性もある。

■2階の納戸の天井に出入口と思われる箇所があり、器具が見当たらなかったため梯子を下すことができず確認できなかったが、屋根裏部屋が存在する可能性がある。

(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
8年6月12日 (金) 8:55-9:10	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年6月12日 (金) 9:30-9:55	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6月12日 (金) 10:10-10:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年6月15日 (月) 11:35-11:45	物件所在地	外観調査、連絡文書の状況確認 (変化なし)
8年7月2日 (木) 9:50-10:25	物件所在地	立入調査、写真撮影
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8年7月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	長岡市巻島二丁目					地番	133番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成1年12月19日			補記事項	

登記年月日：平成1年12月19日

601481

各階平面図

133

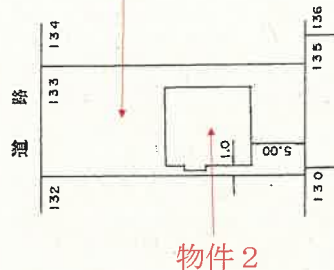
家屋番号

建物図面

建物の所在
長岡市巻井2丁目133番地



印は写真撮影位置，方向



縮尺 1/500

縮尺 1/

製作者
日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成元年12月19日登記

登記年月日：昭和63年9月12日

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

601482		各階平面図		133		建物図面	
家屋番号		2195.92		長岡市金島町芝原会210.5基地 (土地 長岡市金島町芝原 11番地 1)		縮尺 1/500	
建物の所在		巻島2丁目 133		申請人		縮尺 1/250	
作製者		3日作製		新潟県土地家屋調査士会		昭和63年9月12日発給	

1 階

8.19 x 7.28 = 59.6232
1.02 x 0.00 = 0.128
計 60.3512

2 階

7.28 x 7.28 = 52.9984
0.01 x 3.64 = 0.364
計 56.3100

2 階床面積 56.31 M²

1 階床面積 60.35 M²

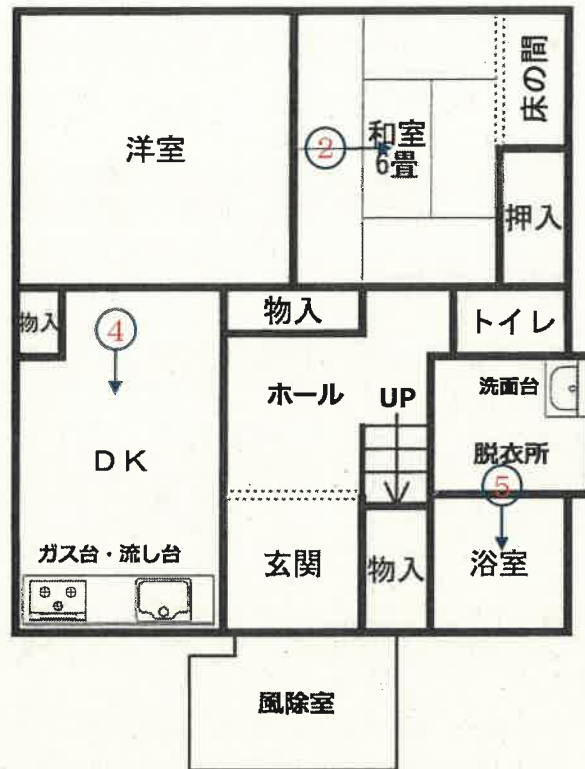
平成元年 巻島九日發更

建物間取図

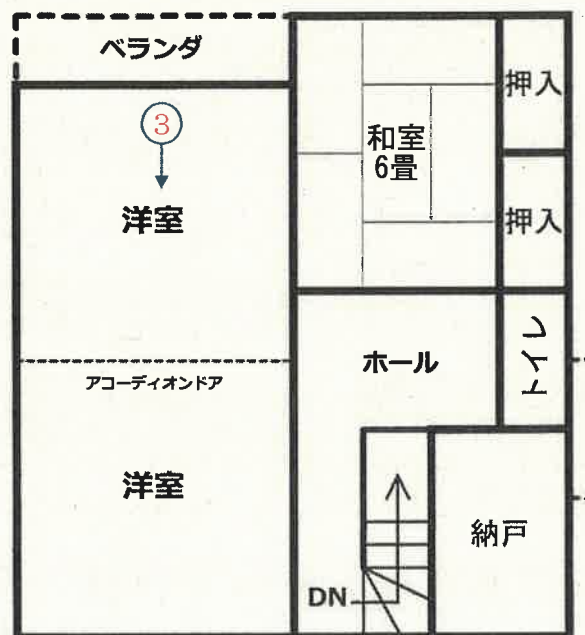
評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

物件2



2 階 縮尺 1/100



←○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



令和8年 (ヌ) 第 14 号
令和8年 7月 2日 現地調査
令和8年 7月 13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

水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,730,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,630,000 円
2 (建物)	金 4,100,000 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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市巻島2丁目 1 3 3 番 宅地 2 5 0 . 0 8 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市巻島2丁目1 3 3 番地 1 3 3 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 6 0 . 3 5 m ² 2階 5 6 . 3 1 m ²	

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の土地はJR信越本線「長岡駅」の北西方、道路距離約6.1kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのパス停「巻島」へ約350mの接近である。	
付 近 の 状 況	長岡市のうち信濃川左岸の市街地北寄りに位置し、市道沿線に戸建住宅が多く見られる閑静な住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 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 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし —
画 地 条 件	物件1の土地は、北側幅員約8m舗装道路に接し、間口約10m、奥行約24mのほぼ長方形の宅地（公簿250.08㎡）である。接面道路及び隣接地とはほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。	
接 面 道 路	物件1の土地は北側幅員約8m舗装道路（建築基準法第42条第1項第1号道路、長岡市道「上川西294号線」）に接している。	
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。物件2の建物は敷地のほぼ中央に建てられている。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。道路の北側は農地地域であり、市街化調整区域である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	あり。北側市道から引き込み済み。 あり。北側市道から引き込み済み。 あり。北側市道から引き込み済み。
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和63年9月3日新築。 経 過 年 数 新築後約37年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、銘木合板、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 60.35㎡ 2階 56.31㎡ 延 116.66㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4DK
建物の品等	使用資材 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 2年程度の期間放置されており、管理状態は劣っている。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有しているものと判断した。
特記事項	1階和室の床の間の床（畳敷）に損傷箇所が見られる。 2階の屋根裏部分に収納スペースが設置されており、2階納戸の天井に出入口がある。進入方法がなかったため、直接の確認はできなかった。 1階洋室に遺骨と遺影が残されている。遺骨はペットのものも含まれているものと推定されるが、人の遺骨が含まれるかどうかは判断できなかった。

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の土地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	39,000	1.0	250.08	0.95	9,270,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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 長岡ー16 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 46,700\text{円/㎡} & \times & 100.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/120 & \div & 39,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccccc} & ※1 & & ※2 & \\ & & & & \text{時点修正率} \\ 1 & + & (+0.4\% \times 6\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 100.2\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、交通接近条件、環境条件（+20%）

イ 個別格差：ほぼ標準的である。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

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、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並びに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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	116.66	0.08	1,400,000

（主である建物）

ウ 現価率

◇経過年数 37年

◇経済的残存耐用年数 5年

◇観察減価 △50%（内外装の現況等を考慮した。）

◇残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 5/42 \} \times (1 - 50/100) \\ & \div & 0.08 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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。

物件2の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	9,270,000	0.55	法定地上権	5,100,000

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	9,270,000	－5,100,000	1.0	0.9	0.7	2,630,000
2	1,400,000	＋5,100,000	1.0	0.9	0.7	4,100,000
一括価格（合計）						6,730,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：物件2の建物内に人の遺骨と推測されるものが残されており、処理手続きと心理的負担等を考慮して減価した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格（長岡－16）

所 在 : 長岡市江陽1丁目10番7
価 格 : 46,700円/㎡
位 置 : 信越本線「長岡駅」の北西方、道路距離約5.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北西8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

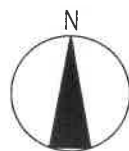
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

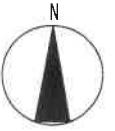
S=1/10,000



長岡市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/500



(座標値種別：図上測定)

地区外



(座標値種別：図上測定)

地番

土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成1年12月19日

601481

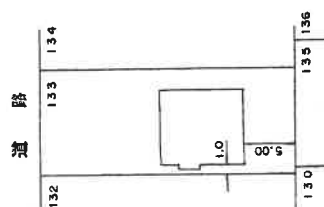
各階平面図

建物図面

133

家屋番号

建物の所在
長岡市巻町2丁目133番地



作製者

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和64年12月19日登記

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

登記年月日：昭和63年9月12日

601482

各階平面図

133

家屋番号

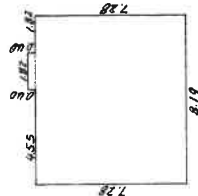
219592

建物図面

建物の所在

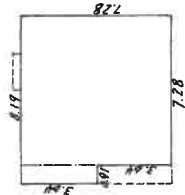
長岡市巻巻町巻巻2195基地
(土地) 長岡市巻巻町巻巻2195基地
巻巻2丁目/33

1 階



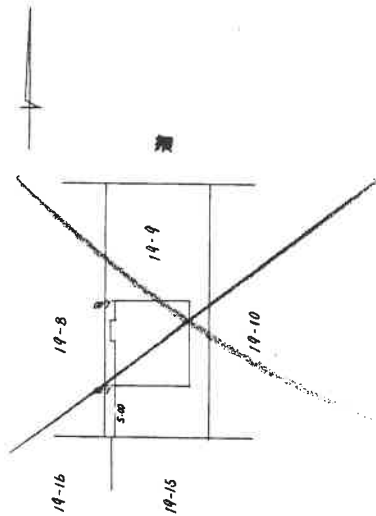
1階床面積 60.35 M²

2 階



2階床面積 56.31 M²

平成元年九月九日竣工



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

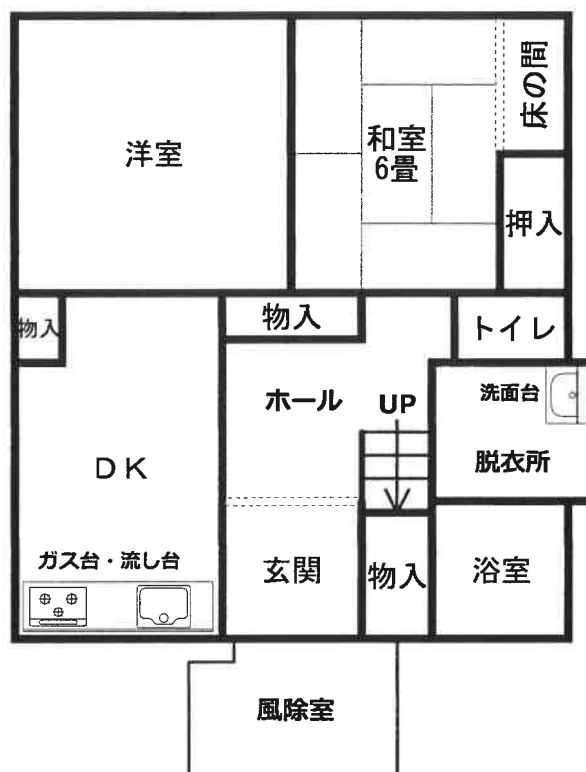
昭和63年9月12日

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

物件2



2 階 縮尺 1/100

