

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,900,000 15,120,000	一括	3,780,000	69,048	0
1	100,000				
2	1,470,000				
3	17,330,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長岡市来迎寺字前田
 地 番 7 1 3 番
 地 目 雑種地
 地 積 33 平方メートル
- 2 所 在 長岡市来迎寺字前田
 地 番 7 1 4 番
 地 目 宅地
 地 積 462.80 平方メートル
- 3 所 在 長岡市来迎寺字前田 7 1 4 番地
 家屋 番号 7 1 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 62.89 平方メートル
 2 階 56.67 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 長岡市来迎寺字前田 |
| | 地 番 | 7 1 3 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市来迎寺字前田 |
| | 地 番 | 7 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市来迎寺字前田 7 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 1 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 8 9 平方メートル
2 階 5 6. 6 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第24号
令和8年7月21日受理
令和8年8月**31**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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 | 長岡市来迎寺字前田 |
| | 地 番 | 7 1 3 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市来迎寺字前田 |
| | 地 番 | 7 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市来迎寺字前田 7 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 1 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 8 9 平方メートル
2 階 5 6. 6 7 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、2	
現 況 地 目	■宅地（物件 2） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件 1）		
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（物件2）上に下記建物を所有する等し、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	「その他の事項」のとおり		
建 物		物件 3	
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：		
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として使用（ただし、建物はほぼ完全な空家）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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和 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

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地は、北側で幅員約5.5メートルの市道越路108号線に、西側で幅員約8.8メートルの市道越路356号線に各々接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は北側の間口が約27.59メートル、奥行きが約17.2メートルないし18.8メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約6メートル×約5.5メートル)が存在する。
- 5 物件3の建物の南側にウッドデッキ(約2.7メートル×約3.6メートル)が造作されている。
- 6 物件3の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件3の建物はほぼ完全な空家である。建物内に冷蔵庫、テレビ等の目的外動産が存在するが、Aによれば、これらの目的外動産は債務者兼所有者Bの所有物である旨、述べている。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 長岡市来迎寺字前田712番の所有者：C
- ② 長岡市来迎寺字前田716番1、同所甲1429番6(公衆用道路)の所有者：D
- ③ 長岡市来迎寺字前田708番の所有者：E
- ④ 長岡市来迎寺字前田甲1428番3(公衆用道路)の所有者：F
- ⑤ 長岡市来迎寺字前田甲1428番5、同甲1429番8、同所甲1429番7、同所甲1427番4(いずれも公衆用道路)の所有者：内務省
- ⑥ 長岡市来迎寺字前田甲1428番8、同所甲1428番9、同所甲1429番9、同所甲1429番10、同所甲1427番6、同所甲1427番7の所有者：新潟県
- ⑦ 長岡市来迎寺字前田甲1429番3(公衆用道路)の所有者：G
- ⑧ 長岡市来迎寺字前田甲1427番3(公衆用道路)の所有者：H
- ⑨ 長岡市来迎寺字前田甲1427番8(公衆用道路)の所有者：三島郡越路町

(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 (債務者兼所有者 B から 建物賃貸の委任を受け た不動産業者)	1 私は債務者兼所有者 B から物件3の建物の賃貸の委任を受けた不動産業者です。B は物件3の建物を第三者に賃貸していました。賃借人は令和8年7月末日をもって物件3の建物から退去しました。現在、物件3の建物は空家になっています。 2 物件3の建物内に存在する冷蔵庫、テレビ等の家財道具はBの所有物です。Bは冷蔵庫やテレビ等の備品付で物件3の建物を賃貸していました。 3 物件1及び物件2の土地の周囲には境界杭が入っています。土地の境界に関しては問題はないと思います。

(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7月30日 (木) 12:30-12:40	長岡市役所財務部資産 税課	固定資産評価証明書及び間取図等の交付申請書持参 (令和8年8月7日固定資産評価証明書等取得)
8年7月30日 (木) 13:10-13:15	新潟地方法務局長岡支 局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
8年7月30日 (木) 14:00-14:10	目的物件所在地	外観調査
8年8月21日 (金) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

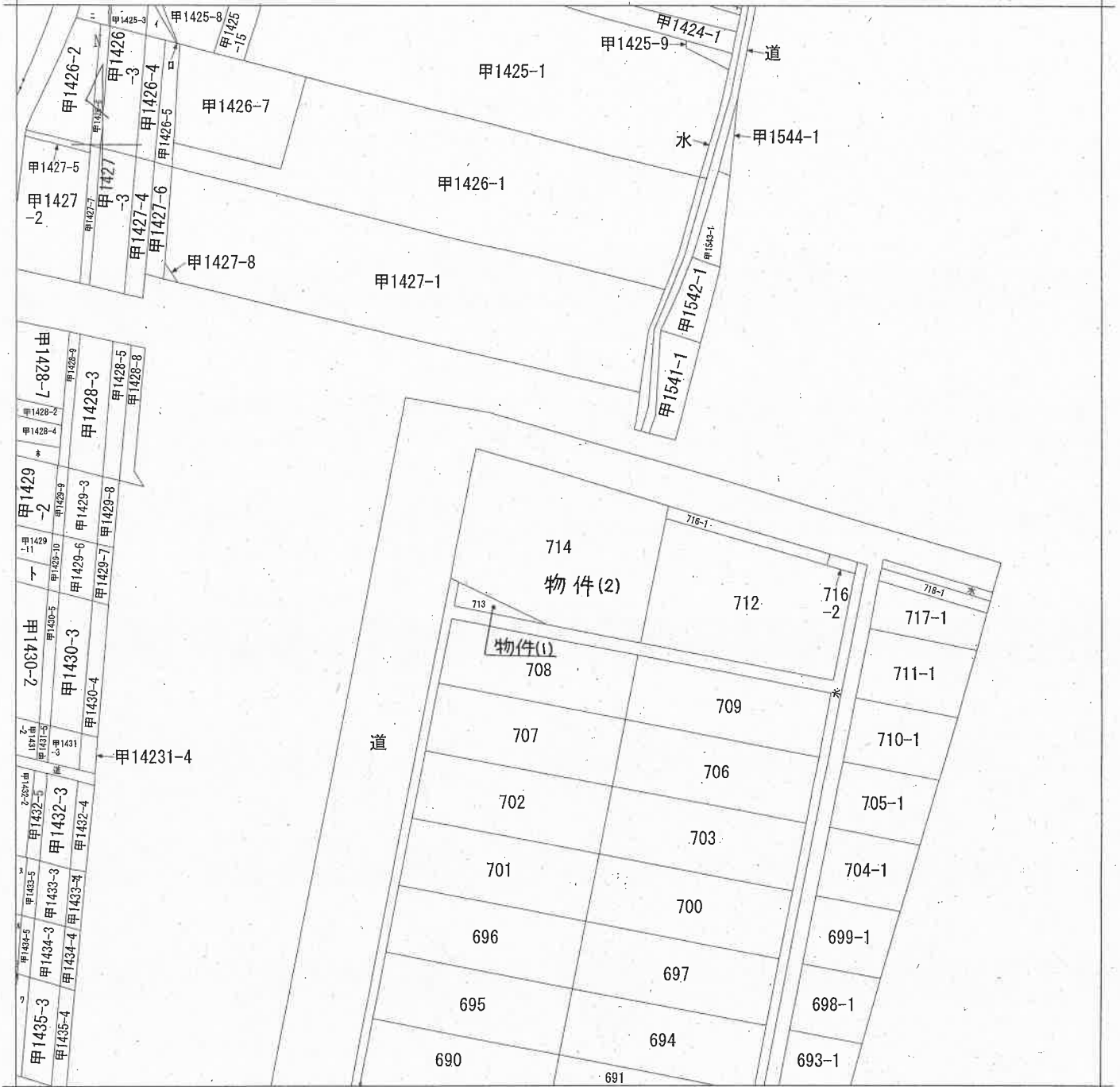
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

イ 甲1425-11 ハ 甲1425-13 ホ 甲1428-6 ト 甲1429-5 リ 689 甲1434-2
ロ 甲1425-12 ニ 甲1425-2 ヘ 甲1429-1 チ 甲1546-3 ス 甲1433-2 ヌ つづく



新潟県地方務局長岡支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部 分	所 在	長岡市来迎寺字前田				地 番	714番		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和41年4月5日			備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項	

(6 枚目)

ヲ 甲1434-6
ワ 甲1435-6
カ 甲1435-7

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)

(7 枚目)

登記年月日：令和5年12月13日

公用

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 714番

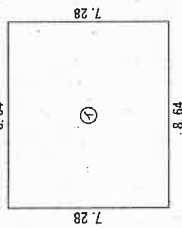
建物の所在 長岡市来迎寺字前田714番地

1階

求積表

$$\textcircled{1} 8.64 \times 7.28 = 62.8992$$

床面積 62.89㎡



2階

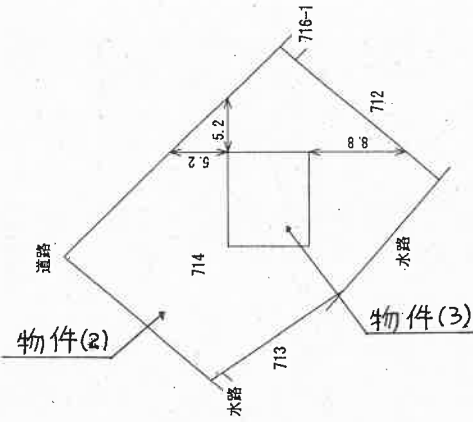
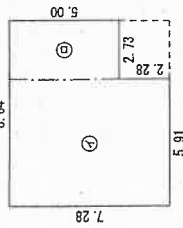
求積表

$$\textcircled{1} 5.91 \times 7.28 = 43.0248$$

$$\textcircled{2} 2.73 \times 5.00 = 13.6500$$

計

床面積 56.6748



作成者

(令和5年12月11日作成)

縮尺

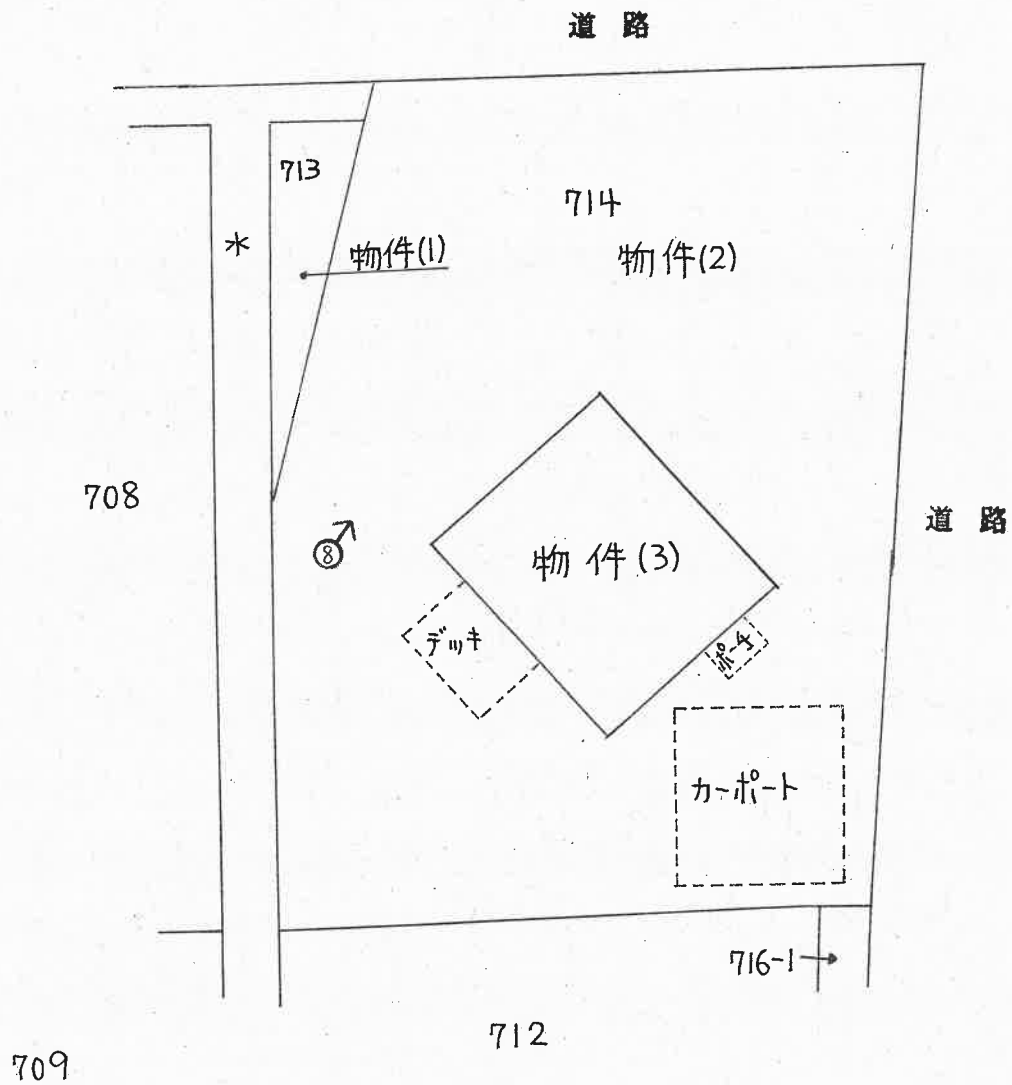
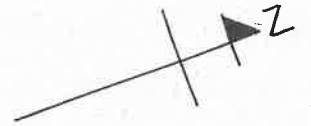
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

縮尺:約 $\frac{1}{250}$

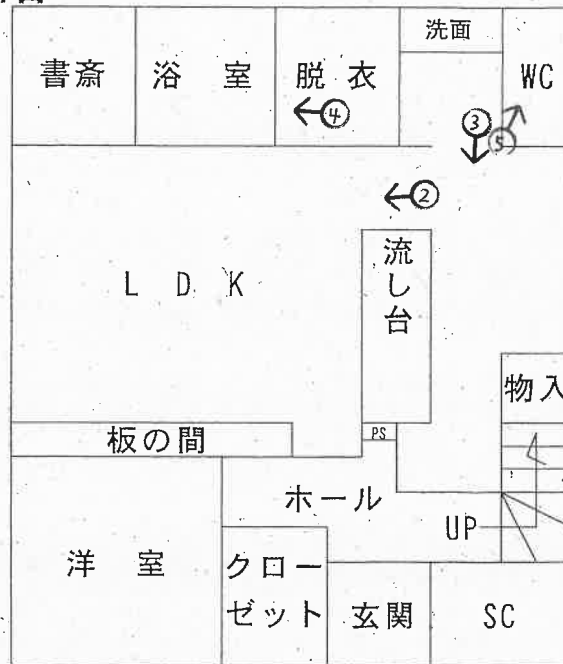
執行官作成

間取図

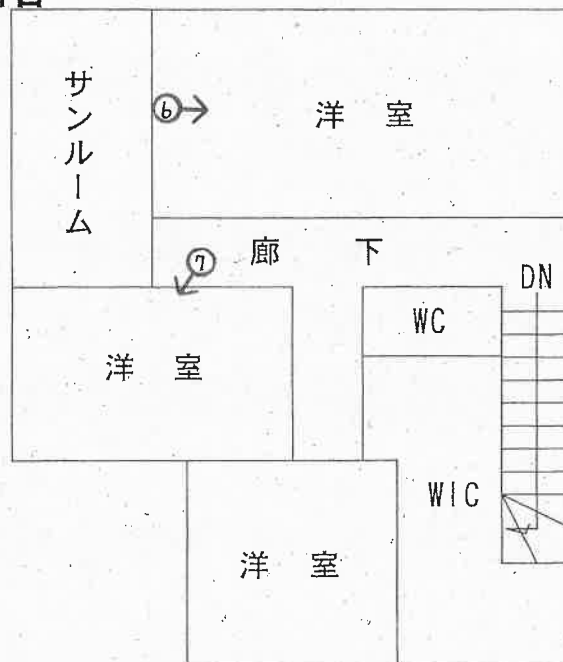
S=1/100

物件(3)

1 階



2 階



➡ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

評価人作成

写真 /



写真 2



(// 枚目)

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和8年（ケ）第24号

令和8年8月21日 現地調査

令和8年8月31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 18,900,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件1（土地）	金 100,000 円
物件2（土地）	金 1,470,000 円
物件3（建物）	金 17,330,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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 番 地 目 地 積	長岡市来迎寺字前田 7 1 3 番 雑種地 3 3 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市来迎寺字前田 7 1 4 番 宅地 4 6 2 . 8 0 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市来迎寺字前田 7 1 4 番地 7 1 4 番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 6 2 . 8 9 m ² 2階 5 6 . 6 7 m 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、2）

位置・交通	物件1、2はJR信越本線「来迎寺」駅の南西方約1.1km（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「変電所前」のほぼ南方約200m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、県道片貝小千谷線の西側背後で、幹線市道沿いに住宅が散在する既成の住宅地域である。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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	北側及び西側が市道に接面する北側間口約27.5m、奥行約17.5～19m（いずれも概測）のほぼ整形の宅地である。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	北側が幅員約5.5mの市道越路108号線に概ね等高に、西側が同約7mの市道越路438号線に幅約5mの乗入部分のみほぼ等高に、それぞれ接面している（いずれも建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当）。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、東側、南側ともに雑種地であり、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 あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	・長岡市建築・開発審査課によれば、目的物件は都市計画法施行条例第2条第2号前段区域に存するとの事である。 ・西側及び南側にはやや雑草が繁茂している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 令和5年11月28日新築 経過年数 約2.5年 経済的残存耐用年数 約17.5年と判定
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 外 壁 ガルバリウム鋼板等 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 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・キッチンについてはIHを使用している。

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）

物件1、2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。

なお、物件1についてはその状況を鑑み、物件2に準じて同様の評価を行う。

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	9,330	1.03	33	0.95	300,000
2	9,330	1.03	462.80	0.95	4,230,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示標準地 長岡－36 を規準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $9,300 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 9,330 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 角地で優る・・・+3

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 3（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
3	242,000	119.56	0.88	25,460,000

ウ 現価率

経過年数 2.5 年、経済的残存耐用年数 17.5 年、観察減価率 0%、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 17.5 年／(経過年数 2.5 年＋経済的残存耐用年数 17.5 年)}×(1－観察減価率 0%)

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	300,000	0.45	法定地上権	140,000
2	4,230,000	0.45	法定地上権	1,900,000

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	300,000	-140,000		0.9	0.7	100,000
2	4,230,000	-1,900,000		0.9	0.7	1,470,000
3	25,460,000	+2,040,000	—	0.9	0.7	17,330,000
一括価格（合計）						18,900,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : やや過疎地域に存する事を考慮した。

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 地価公示価格 長岡－36

所 在：長岡市来迎寺字前田360番外

価 格：9,300 円／㎡

位 置：JR 信越本線「来迎寺」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：756 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西側 7m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（指定建ぺい率 70%、指定容積率 200%）

地域の概要：農家住宅が多く、空地も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 建物図面写
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



長岡市「白図」を使用

N

4

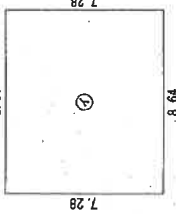
地番区域

登記年月日：令和5年12月13日

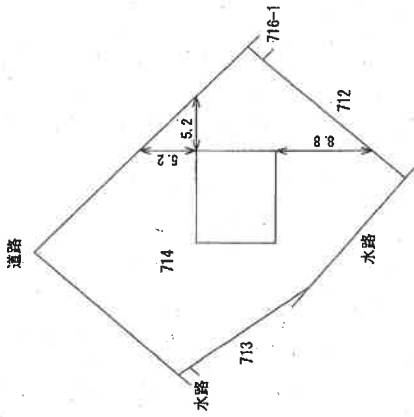
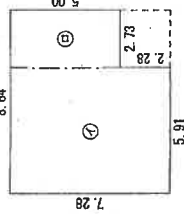
各階平面図 建物図面

家屋番号	714番
建物の所在	長岡市来迎寺前田714番地

1階	求積表
①	8.64 x 7.28 = 62.8992
床面積	62.89㎡



2階	求積表
①	5.91 x 7.28 = 43.0248
②	2.73 x 5.00 = 13.6500
計	56.6748
床面積	56.67㎡



A3をA4に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

間取図

S=1/100

1 階



2 階

