

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 7年 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月17日 午前10時00分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 6日 午前10時00分 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 7年 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24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 7年 6月 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 100, 000 3, 280, 000	一括	820, 000	34, 827	0
1	2, 890, 000				
2	1, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡市高町四丁目 |
| | 地 番 | 858番262 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市高町四丁目858番地262 |
| | 家屋 番号 | 858番262 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 61.83平方メートル
3階 53.59平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

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 | 長岡市高町四丁目 |
| | 地 番 | 858番262 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市高町四丁目858番地262 |
| | 家屋 番号 | 858番262 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 61.83平方メートル
3階 53.59平方メートル |



令和6年(ケ)第38号
令和6年12月26日受理
令和7年 1 月23日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 小 野 敏 幸

(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 長岡市高町四丁目
地 番 858番262
地 目 宅地
地 積 234.49平方メートル
- 2 所 在 長岡市高町四丁目858番地262
家屋 番号 858番262
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 61.83平方メートル
3階 53.59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	「その他の事項」のとおり	
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:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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の東側には低いコンクリート製の塀があり、西側には隣家の低いコンクリート製の塀があって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。同1の北側は積雪のため隣地との境界は確認できない。また、同1の南西側にはカーポートがある。
- 2 物件2の玄関扉付近にある郵便受けは所有者宛の郵便物等（当職が投函した封書もそのままになっていた。）で溢れており、かなりの期間不在であることが推測される。隣家の住民によると、令和6年4月頃までは居住していたが、それ以後はずっと姿を見ないとのことで、所有者の知人から入院しているとも聞いているが、その知人も連絡は取れていないとのことであった。物件2のリビングダイニングのテーブルに、同年5月30日付けの新聞が開かれた状態で置かれていたところからも、不在となった時期について、上記隣家住人の申述と合致するようである。
- 3 物件2内には、家財道具や衣類、書籍や雑誌、書類等が存在する。
- 4 物件2のリビングダイニングのカーペット敷きになっているところが、水浸しになっていて、同所に置いてある移動式エアコンから漏れたものと思われる。
- 5 物件2内の壁や天井のクロスは、経年劣化等によるシミ等が見られる。同2の1階車庫・物置内の天井には雨漏りによるシミの様な跡がある。
- 6 物件2の2階南東角付近の外壁が数枚剥がれていて、断熱材がむき出しになっている。

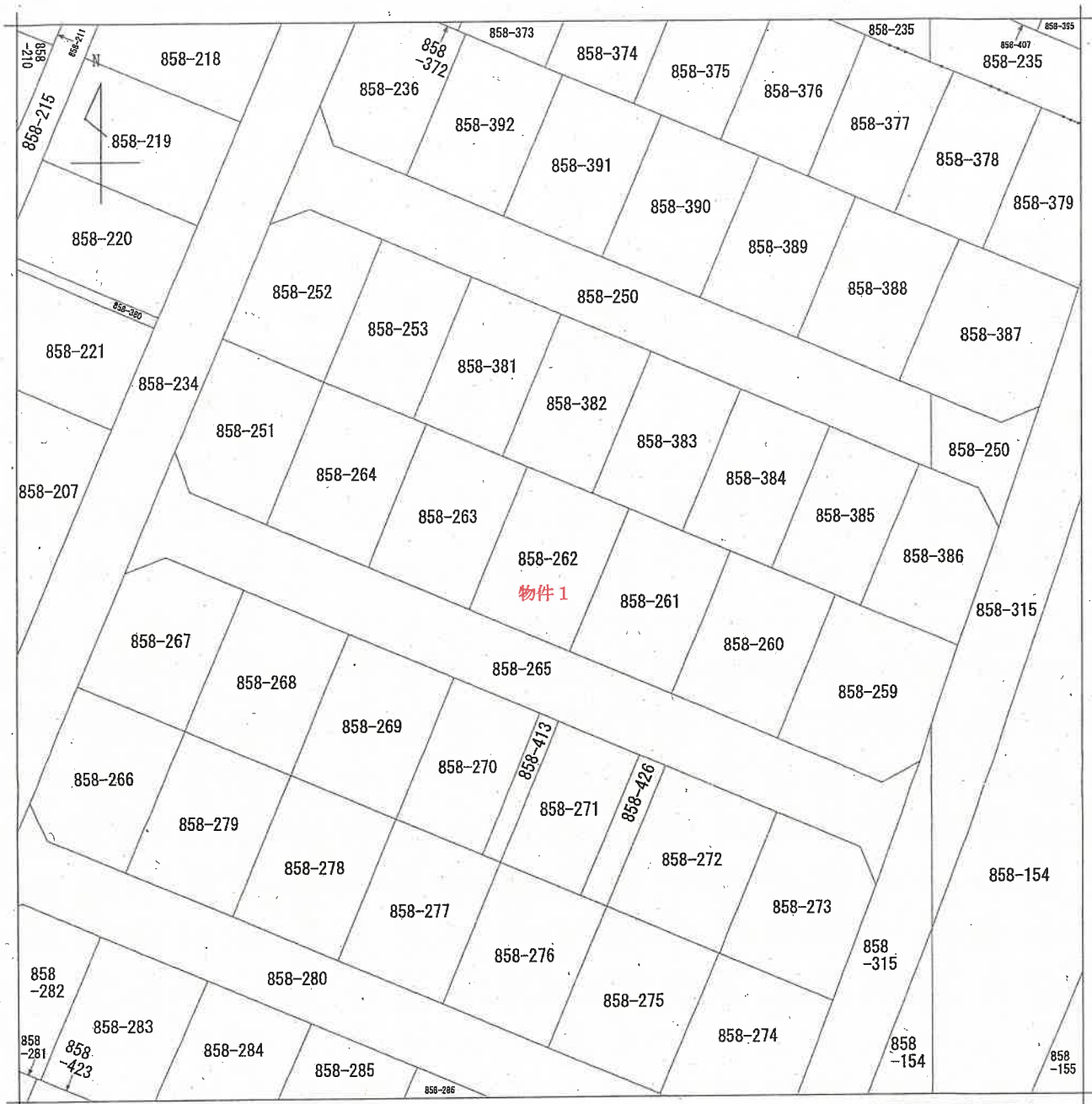
以 上

(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
6年12月27日 (金) 12:15-12:33	物件所在地	居住確認 (不在、郵便物等滞留、表札なし)、周辺聴き取り、照会書投函、外観写真撮影
6年12月27日 (金) 12:49-13:00	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
6年12月27日 (金) 13:06-13:30	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
7年1月6日 (月) 10:25-10:35	物件所在地	郵便受けの状況確認 (前回から変化なし)、立入調査日通知書投函、外観写真撮影
7年1月14日 (火) 9:58-10:38	同上	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、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7年1月14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

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小



地番区域見出
高町3丁目
高町4丁目

請 求 部 分	所 在				長岡市高町四丁目				地 番	858番262			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 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60年5月15日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項			

登記年月日：平成5年12月22日

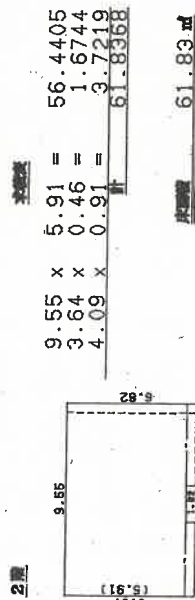
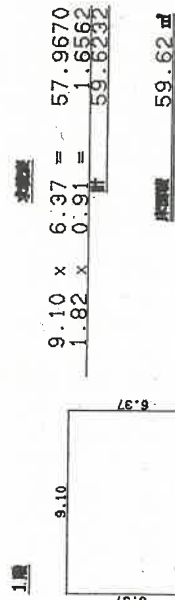
631350

各階平面図

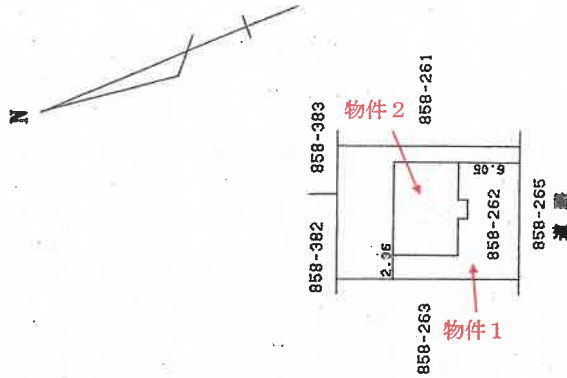
家屋番号 858-262

建物図面

建物の所在 長岡市高町4丁目858番地262



印は写真撮影位置、方向



作製者

日作製)

縮尺 1/250

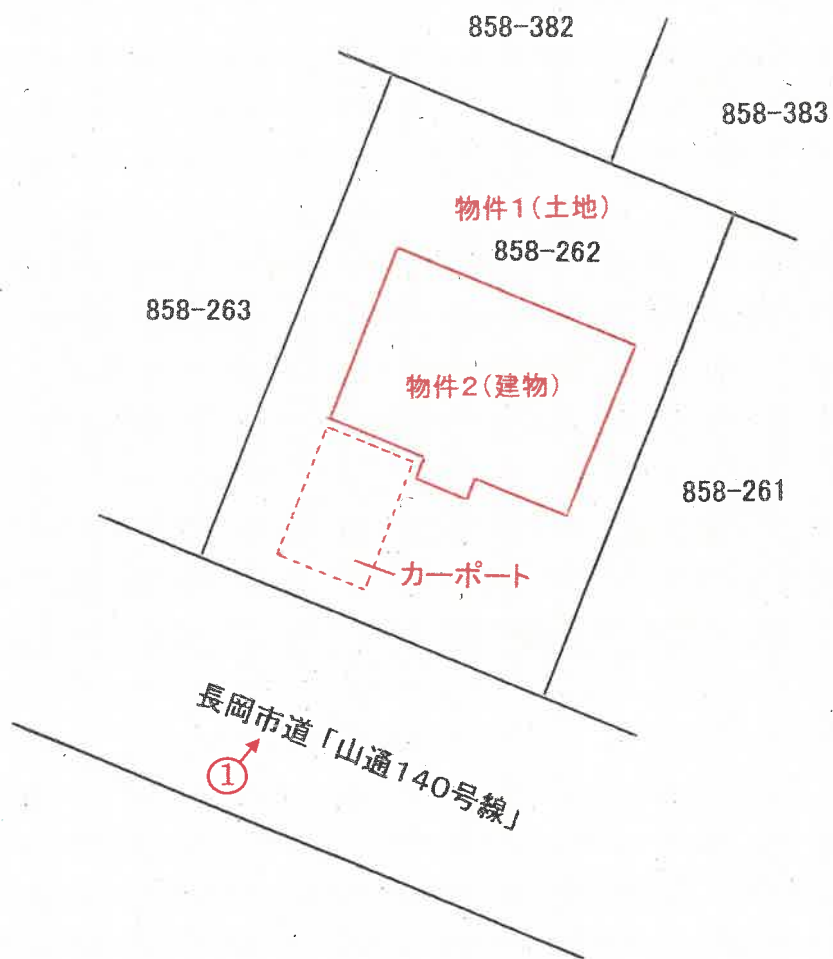
申請人

縮尺 1/500

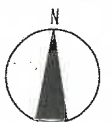
新潟県土地家屋調査士会 昭和55年12月22日登記

土地建物位置関係図

1/250 建物図面等を基に現況調査を反映
評価人作成の資料



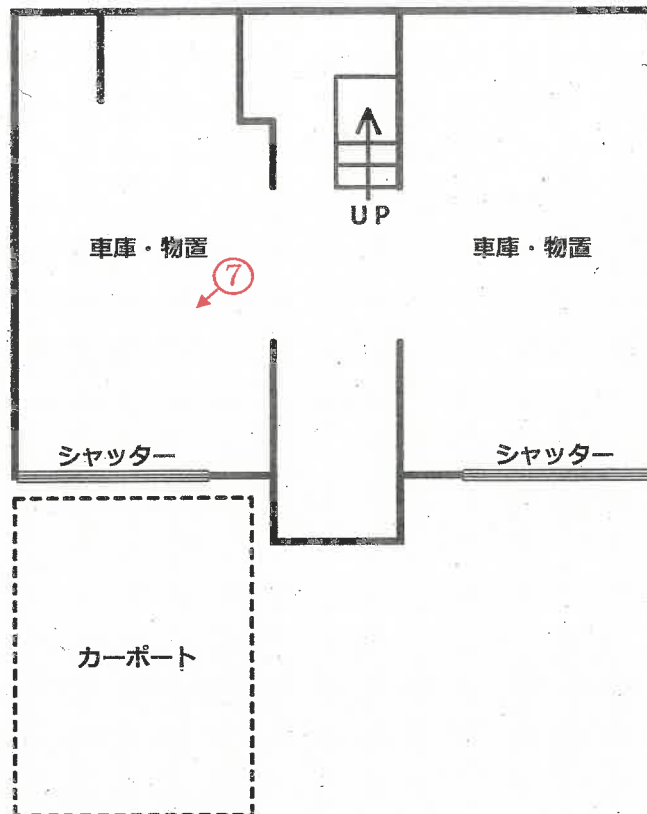
○→ 印は写真撮影位置、方向



評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

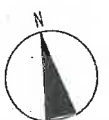
物件2



2階縮尺 1/100



○→印は写真撮影位置、方向

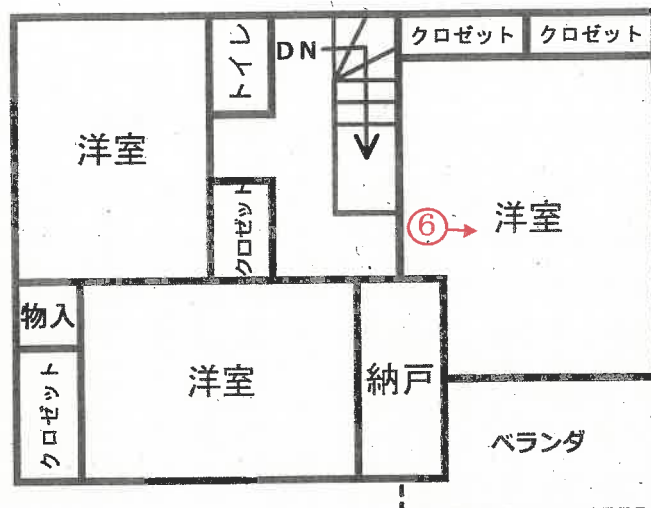


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

3 階 縮尺 1/100

物件2



○→ 印は写真撮影位置、方向



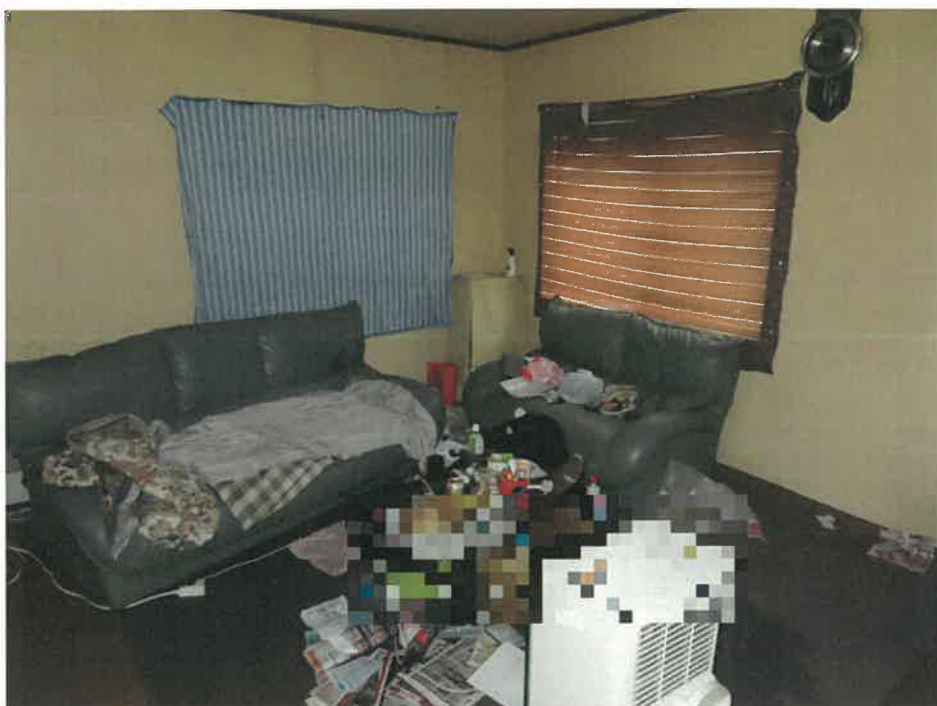
写真

1



写真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



写真

6



写真

7



令和6年 (ケ) 第38号
令和7年 1月14日 現地調査
令和7年 1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

水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 0 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2, 8 9 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 1, 2 1 0, 0 0 0 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	長岡市高町4丁目 858番262 宅地 234.49㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市高町4丁目 858番地262 858番262 居宅 木・鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 59.62㎡ 2階 61.83㎡ 3階 53.59㎡	

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」の南東方、道路距離約5.5kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「高町団地」へ約400mの接近である。	
付 近 の 状 況	長岡市のうち中心部から南東方の東山麓付近に位置し、小高い丘陵を大規模造成した住宅団地であり、市道沿線に戸建住宅が建ち並ぶ標準住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域（特定指定区域） 指定なし 50% 80% 指定なし —
画 地 条 件	物件1の土地は、南西側幅員約8m舗装道路に接し、間口約13m、奥行約18mのほぼ長方形の宅地（公簿234.49㎡）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、南西側幅員約8m舗装道路（長岡市道：山通140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である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	あり。南西側市道から引き込み済み。 あり。南西側市道から引き込み済み。 あり。南西側市道から引き込み済み。
特 記 事 項	長岡市の特定指定区域に指定されており、建築物の高さ制限は10mである。 また、建築基準法第22条区域の指定を受けており、建築物の屋根を不燃材で造るか、または不燃材で葺くことを義務づけられた区域である。	

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） 平成5年12月20日新築。 経 過 年 数 新築後約31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・鉄筋コンクリート造3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、石膏ボード、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 59.62㎡ 2階 61.83㎡ 3階 53.59㎡ 延 175.04㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
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。 空き家の状態であり、管理状態はやや劣る。
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。
特記事項	道路寄りにカーポートが設置されている。 玄関付近の外壁の一部に剥離が見られるほか、外壁全体に劣化が見られる。また、内壁と天井の内装に汚れが目立ち、1階の天井部分に雨漏り跡が見られる。 調査日時点において、2階リビングの床が広範囲に濡れており、室内の移動式エアコンが原因と推定される。 1階がRC造の車庫・物置で、2～3階が木造の居宅となっており、いわゆる高床式の建物である。

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	20,600	1.0	234.49	0.95	4,589,000

ア 標準価格

近隣及び周辺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39 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 18,300\text{円/㎡} & \times & 97.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/87 & \div & 20,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccccc} & ※1 & & ※2 & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.1\% \times 13\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & & & 97.7\% \end{array}$$

※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 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、環境条件（－13％）

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	145,000	175.04	0.05	1,269,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 31年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △70%（内外装の現況と雨漏りの可能性等を考慮した。）
- ◇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。

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率}}{5/100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{5/100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{70/100} \right)$$

$$\div 0.05$$

※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ないため、場所的利益を考慮することとし、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	4,589,000	0.10	場所的利益	459,000

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	4,589,000	－459,000	1.0	1.0	0.7	2,890,000
2	1,269,000	＋459,000	1.0	1.0	0.7	1,210,000
一括価格（合計）						4,100,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

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－39）

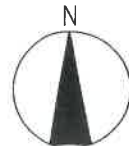
所 在 : 長岡市鉢伏町字西谷1906番
価 格 : 18,300円/㎡
位 置 : 信越本線「長岡駅」の南東方、道路距離約3.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 南東6.3m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

地価公示 長岡 一39

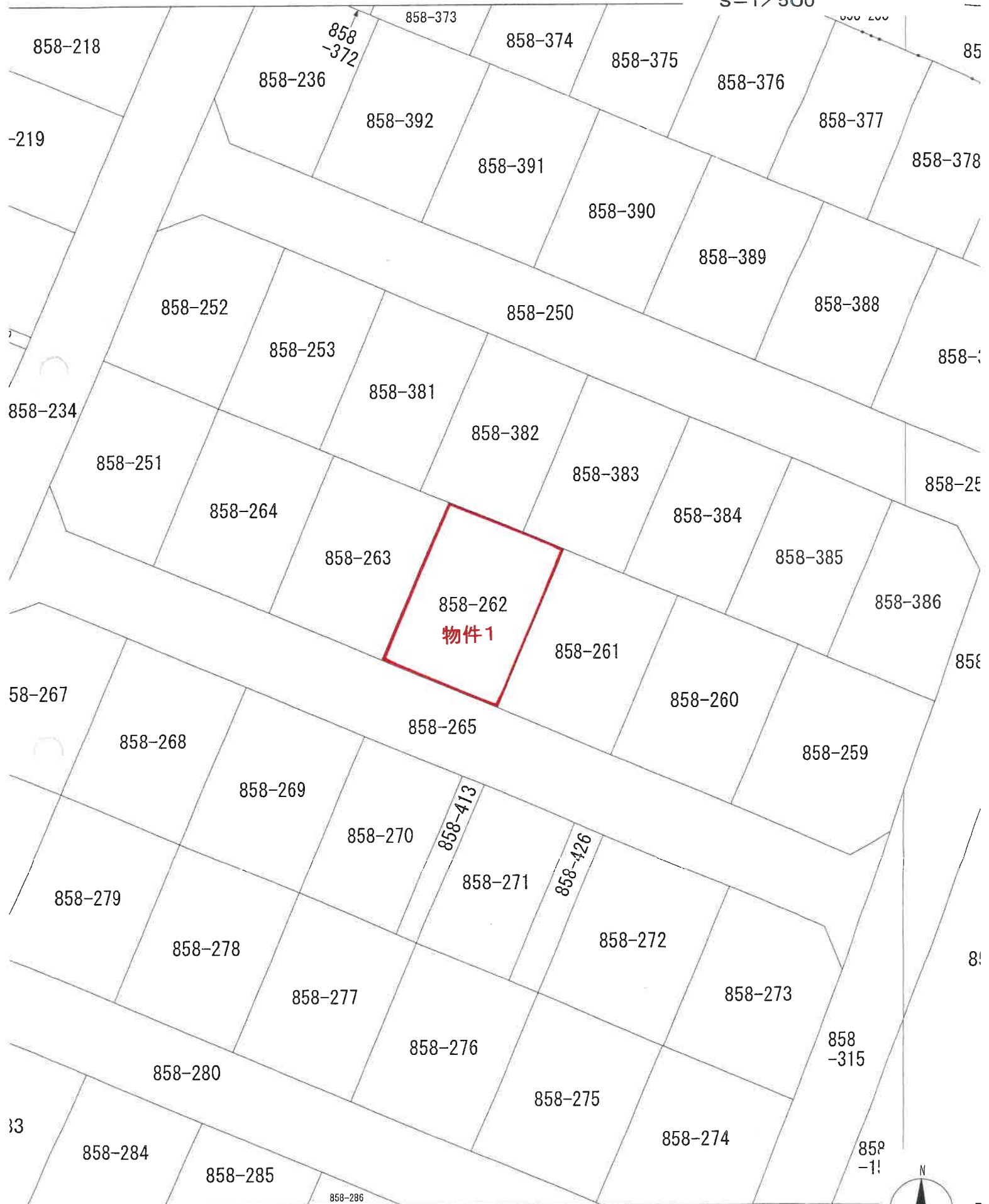
目的物件所在地

長岡市役所作成の白図を使用

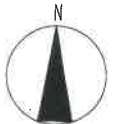


公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/500



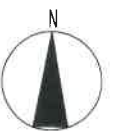
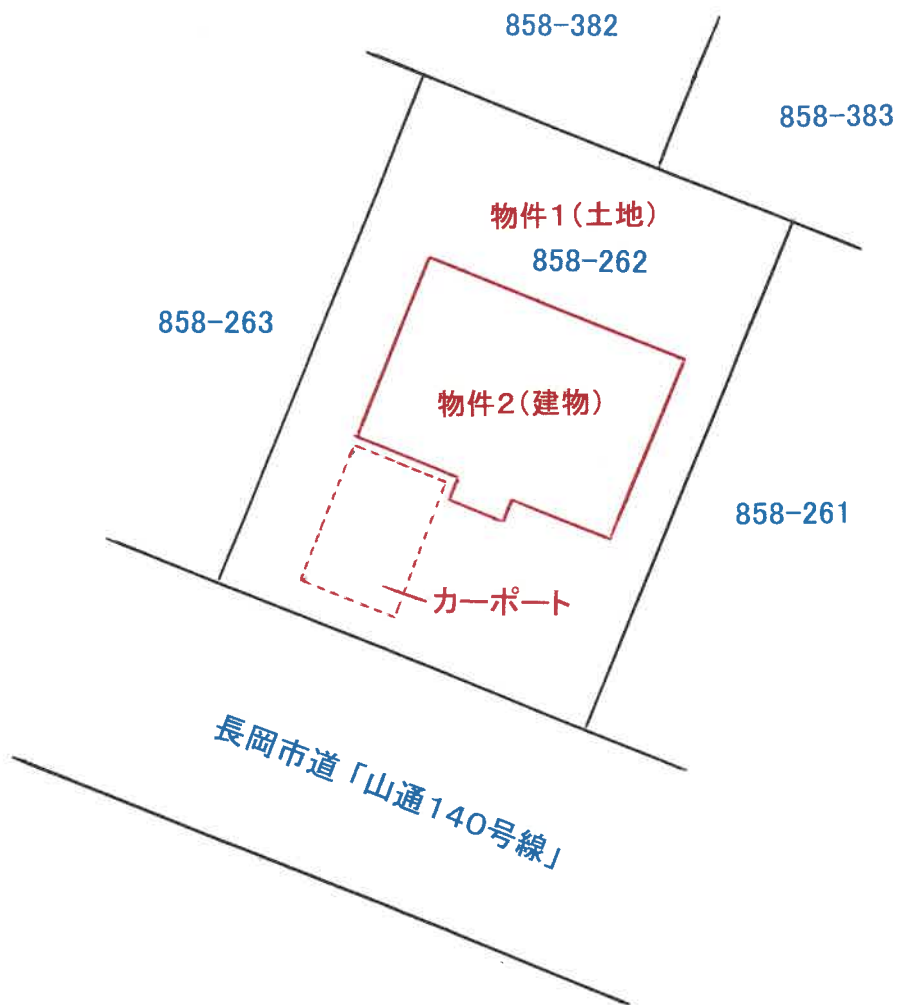
地番



よ、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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

土地建物位置関係図

1/250 建物図面等を基に現況調査を反映
評価人作成の資料



登記年月日：平成5年12月22日

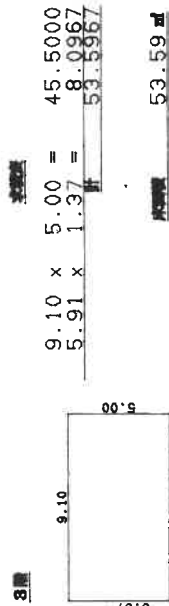
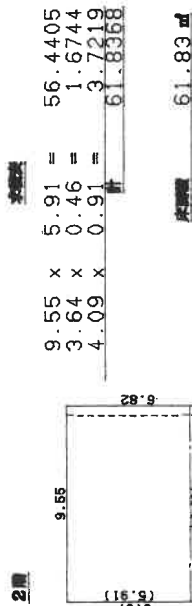
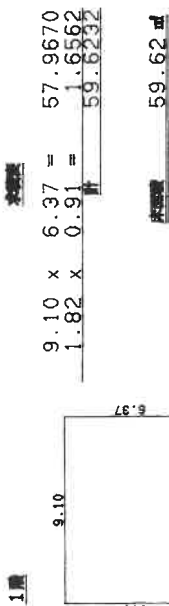
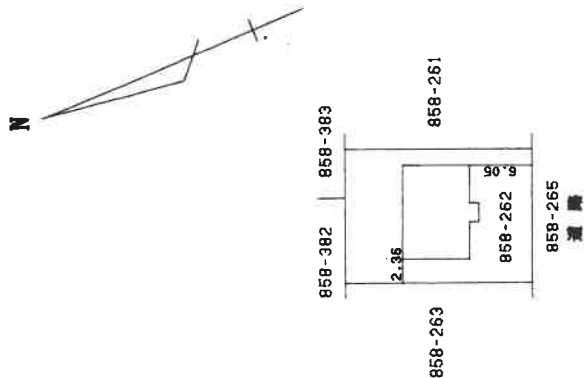
631350

各階平面図

家屋番号 858-262

建物図面

建物の所在 長岡市高町4丁目858番地282



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

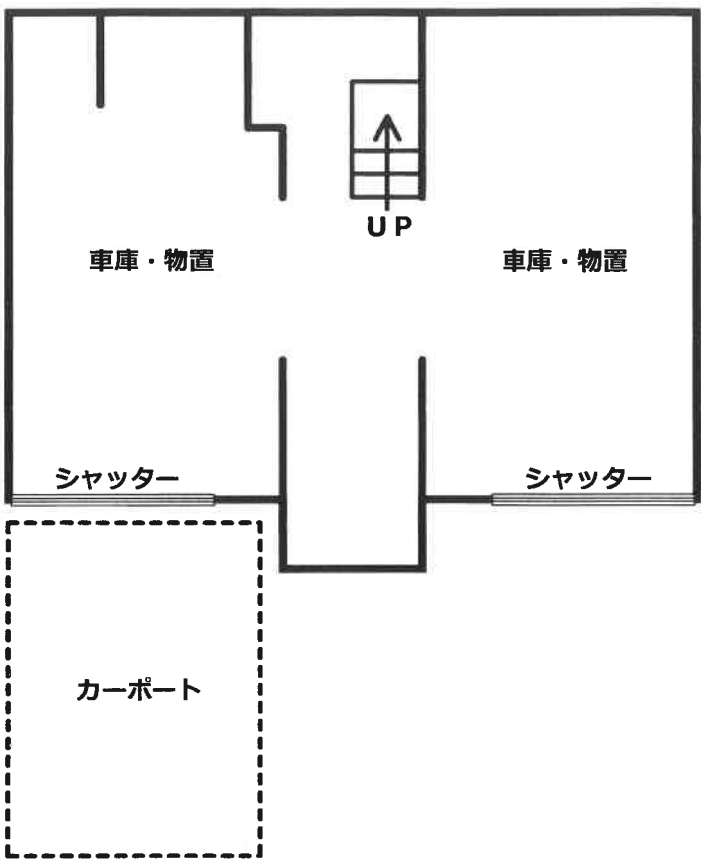
昭和・平成5年/2月22日登記

建物間取図

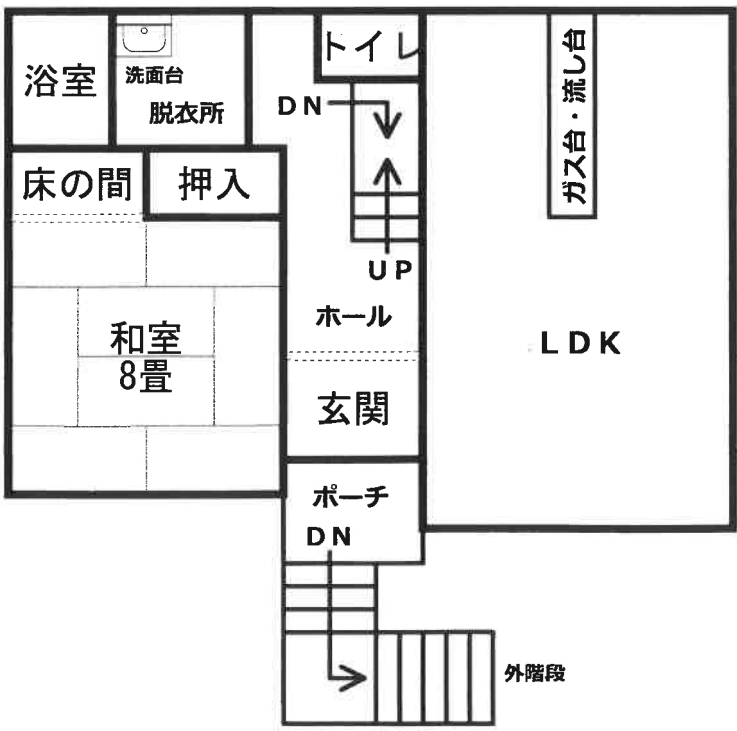
評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

物件2



2 階 縮尺 1/100



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

3 階 縮尺 1/100

物件2

