

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 10 日 午前 9 時 30 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 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 10 月 14 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	43,647	7,451
1	570,000				
2	880,000				
3	3,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 5 1 6 0 番地 2、5 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 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 5 2 . 9 8 平方メートル
2 階 5 6 . 3 0 平方メートル
3 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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

【物件番号 2】

地役権

原 因 平成 3 年 2 月 1 日設定

目 的 (一) 土地所有者は、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から 3.6 m 以内の範囲に入る
高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質
変更および送電線の設置、保守等に支障となる行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵

(二) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、そ
の設置、保守等のため立入ること、ならびに送電線に支障とな
る竹木を伐採すること。

範 囲 全部

要役地 小千谷市城内四丁目 1819 番 7

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

【物件番号 1】

送電線の設置のための地役権設定登記がある。



《 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 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 5 1 6 0 番地 2、5 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 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 5 2 . 9 8 平方メートル
2 階 5 6 . 3 0 平方メートル
3 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年6月24日受理
令和7年7月16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 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 |
| | 地 番 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小千谷市大字桜町 5 1 6 0 番地 2、5 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 6 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 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 5 2 . 9 8 平方メートル
2 階 5 6 . 3 0 平方メートル
3 階 5 2 . 1 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1、2) ☐ 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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として管理・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	物件3内にはエアコン2台の他にほぼ動産類はなかった。		
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

■物件1には平成17年12月7日付の下記地役権の登記がある。

原因 平成17年11月15日設定

目的 (1) この土地内で、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽

送電線の設置、保守等に支障となる土地の形質変更等の行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵

(2) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置、保守等のため土地に立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。

範囲 東側28.54㎡

要役地 小千谷市城内四丁目1819番7

■物件2には平成3年2月19日付の下記地役権の登記がある。

原因 平成3年2月1日設定

目的 (1) 土地所有者は、次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更および送電線の設置、保守等に支障となる行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵

(2) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置、保守等のため立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木を伐採すること。

範囲 全部

要役地 小千谷市城内四丁目1819番7

■物件1、2の上空を高圧送電線が通過している。

■物件1の西側に暗渠となっている用水路が存在する。

■隣地所有者等

1	5166番	公衆用道路	182㎡	所有者	小千谷市
2	5159番1	同上	20㎡	所有者	同上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者相続財産清算人 弁護士事務所事務員	物件3は空き家の状態で相続財産清算人が管理・占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月24日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月26日 (木) 12:35-12:55	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年6月30日 (月) 13:55-14:10	小千谷市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年6月30日 (月) 14:35-14:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月9日 (水) 15:20-15:25	電話照会	所有者相続財産清算人弁護士事務所に占有関係等調査
7年7月14日 (月) 13:45-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
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7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。

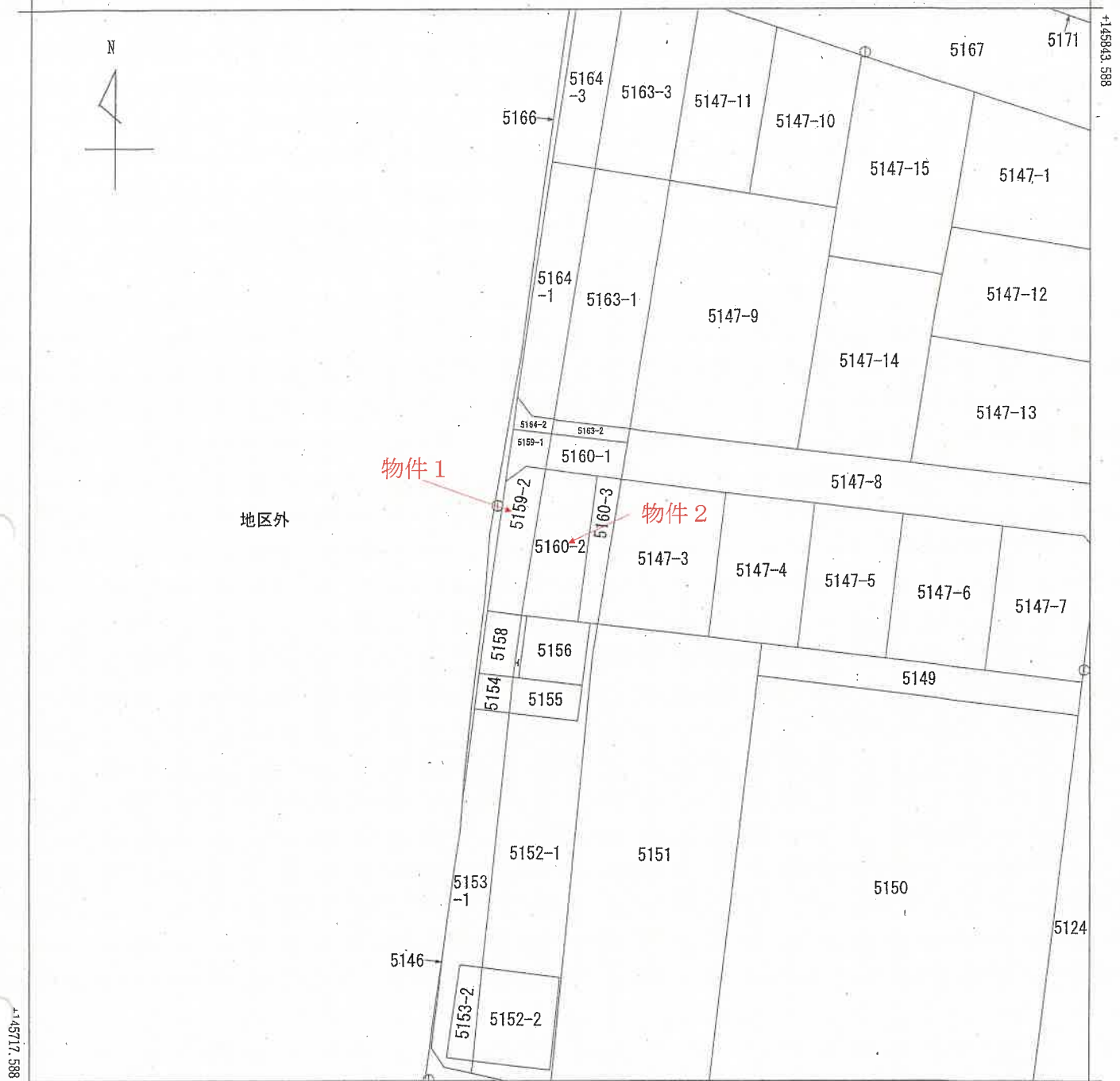
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 5157

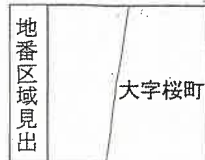
(座標値種別：図上測定)

+24875.977



+24750.977 (座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在 小千谷市大字桜町					地 番 5160番2			
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1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成3年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：平成12年5月23日

065334

前5159 後・新同

地番 5159-2-1 地積測量図

土地の所在 小千谷市大字坂町

面積計算表（倍積法）

⑤ 5159-2

順点	Y	ΔY	X	ΔX	P	ΔXP
		$Y(n+1)-Yn$		$X(n+1)-Xn$		
(1)	25085.636	3.978	145422.841	-0.487	-0.487	-1.937773
(2)	25089.615	2.703	145422.354	16.988	16.988	44.648998
(3)	25082.408	-2.300	145430.314	0.315	33.281	-79.493780
(4)	25080.018	-2.285	145438.828	-1.747	31.829	-72.092855
(5)	25087.753	-2.117	145437.882	-15.041	15.041	-31.841787
合計						-140.717147
面積						70.3585735
地積						70 m ²

④ 5159-1

残地	91.1252395-70.3585735=20.766666
地積	20 m ²

引張点からの角度・距離

引張点	角度	距離	引張点	角度	距離
引張点1 (X=145480.378 Y=25086.947)			引張点2 (X=145435.018 Y=25086.882)		
(1) 引張点2	359度26分50秒	76.38	(1) 引張点1	176度32分20秒	12.23
(2) 引張点2	359度34分20秒	61.19	(2) 引張点1	8度45分20秒	3.00

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合板標・⑧鉄杭

作製者 (平成12年 5月10日作製)

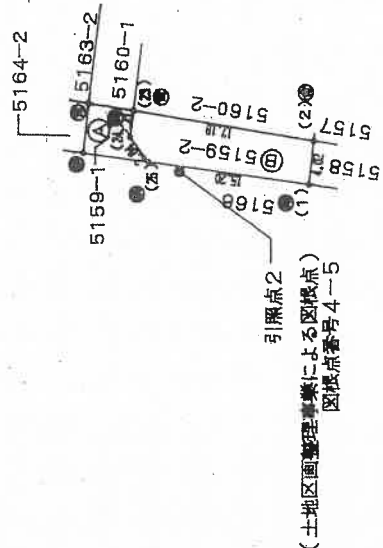
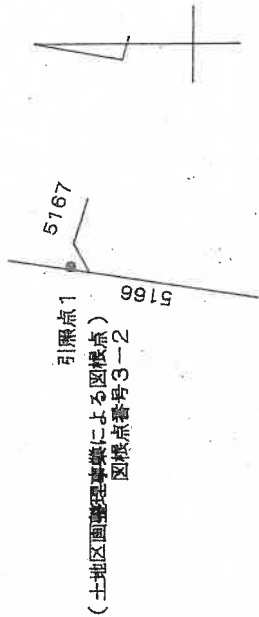
申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成12年5月23日登記

縮尺 1/500

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小



065335

地 積 測 量 図

前 5160 後・新 同

番 5160-2-3-1

土地の所在 小千谷市大字塚町

面積計算表（倍縮距法）

⑤ 5160-2

測点	Y	ΔY	X	ΔX	P	ΔYXP
(2)	25080.815	0.632	145422.354	-0.078	-0.078	-0.049298
(3)	25090.247	6.047	145422.276	-0.743	-0.888	-5.436253
(4)	25096.284	2.072	145421.533	17.078	15.434	31.979248
(2)	25088.966	-5.958	145438.609	0.705	33.215	-197.894870
(3)	25092.408	-2.793	145439.314	-18.880	18.980	-47.369280
合 計						-218.770551
面積					218.770551	
地 積					109.3852755	
地 積					109 m ²	

⑥ 5160-3

測点	Y	ΔY	X	ΔX	P	ΔYXP
(4)	25088.284	1.402	145421.533	-0.189	-0.189	-0.236938
(5)	25097.686	0.855	145421.364	-0.105	-0.443	-0.378765
(8)	25088.551	2.742	145421.259	18.987	16.438	45.075798
(2)	25101.293	-2.927	145438.248	0.383	33.788	-98.900403
(2)	25088.388	-2.072	145438.609	-17.076	17.076	-35.381472
合 計						-89.821840
面積					89.821840	
地 積					44.910920	
地 積					44 m ²	

⑦ 5160-1

残 地	192.946702-109.3852755-44.910920=38.6505065
地 積	38 m ²

引照点からの角度・距離

引照点	角度	距離	角度	距離
引照点1 (X=14535.378 Y=25085.947)			引照点2 (X=14535.018 Y=25085.832)	
(2) 引照点2	357度55分40秒	76.59	(2) 引照点1	158度53分50秒
(6) 引照点2	349度44分20秒	77.14	(6) 引照点1	130度30分30秒
				18.07

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合巻測量標・⑨鉄杭

作 製 者

(平成12年 5月10日作製)

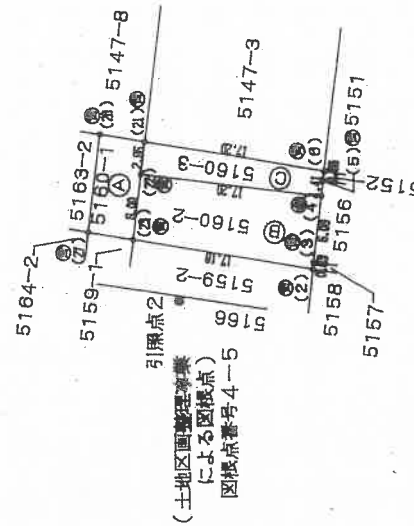
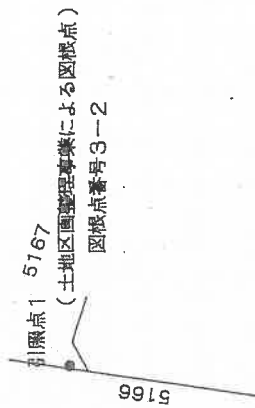
申 請 人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

昭和・平成12年5月23日登記

縮 尺

1/500



登記年月日：平成14年7月18日

663650

各階平面図

家屋番号 5160番2

建物図面

建物の所在 小千谷市大平町5160番地2・5159番地2

1 階



① $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
② $0.45 \times 1.82 = 0.8190$
合計 52.9893

床面積 52.98㎡

2 階



① $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
② $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
③ $0.45 \times 1.82 = 0.8190$
合計 56.3017

床面積 56.30㎡

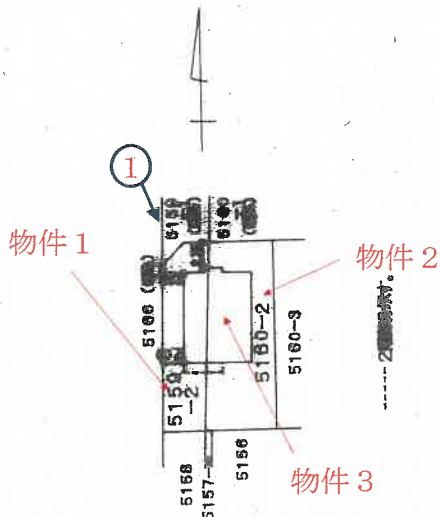
3 階



$8.19 \times 6.37 = 52.1703$

床面積 52.17㎡

○印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺 1/250

申請人

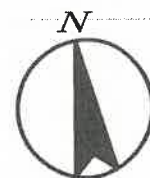
縮尺 1/500

(平成14年7月16日作製)

新潟県土地家屋調査士会

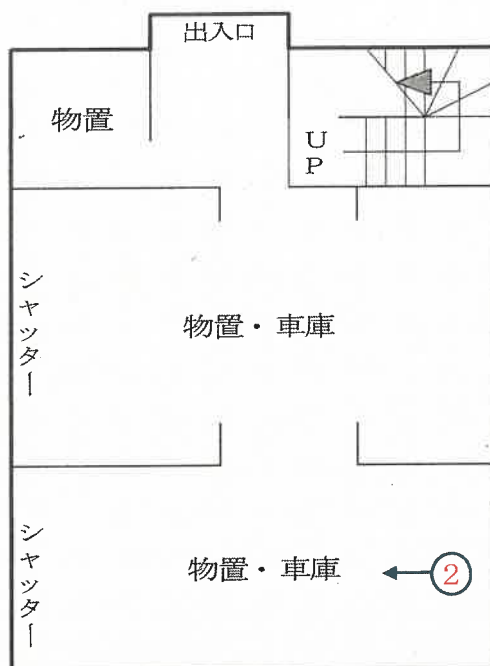
間取図

S = 1 / 100

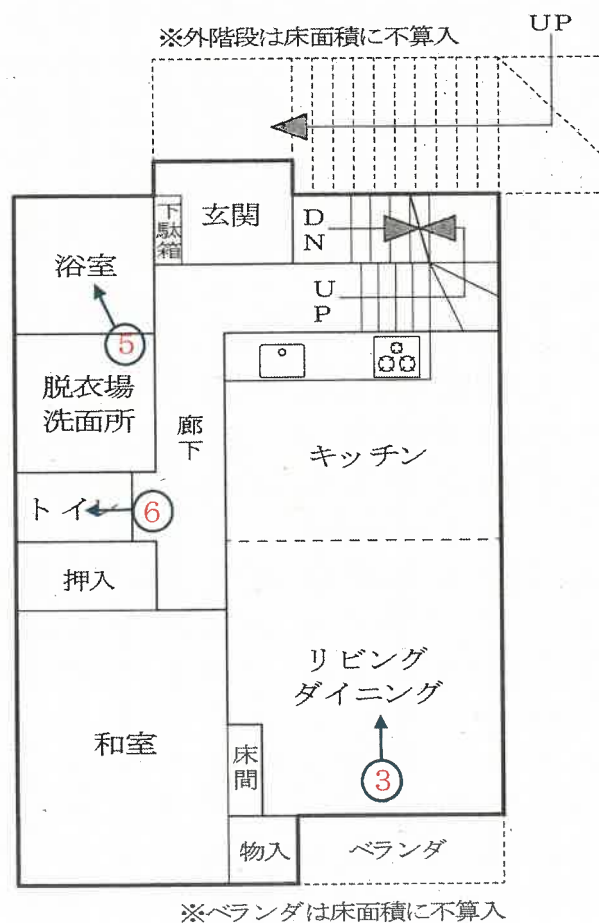


物件3 居宅・物置

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置, 方向

評価人作成概略図面

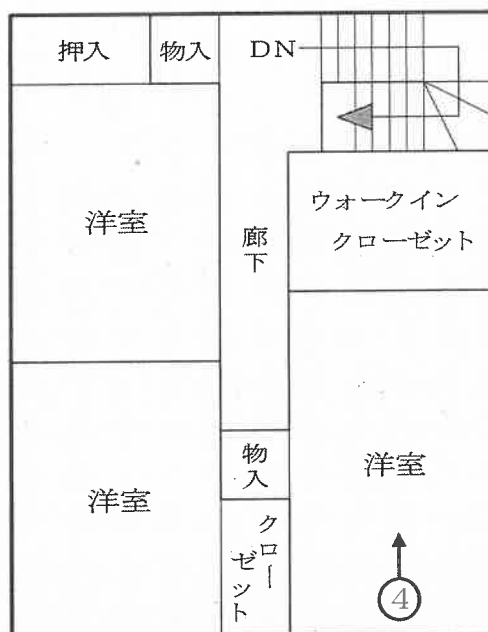
間取図

S=1/100

物件3 居宅・物置



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7年（ケ）第22号
令和7年7月14日 現地調査
令和7年7月22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

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,610,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 570,000円
2 (土地)	金 880,000円
3 (建物)	金 3,160,000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競売不動産特有の各種制約(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	小千谷市大字桜町 5159番2 宅地 70.35㎡	
2	所在地 地目 地積	小千谷市大字桜町 5160番2 宅地 109.38㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小千谷市大字桜町 5160番地2、5159番地2 5160番2 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 52.98㎡ 2階 56.30㎡ 3階 52.17㎡	
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		
3	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	JR上越線「小千谷」駅の西方、道路距離約3.5kmに、バス停「サンラック小千谷」からは西方、道路距離約270mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、アパート、事務所、医院などが混在して建ち並ぶ地域である。小千谷市総合体育館・市民プール、国道117号沿線の路線商業地域、関越自動車道「小千谷」ICに近く利便性が良い。一方、関越自動車道を通行する車両の走行音が聞こえること、鉄塔や高圧線が存することなどから、居住の快適性はやや低い。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 工業地域 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は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、北側と西側が道路に等高に接面する平坦な角地である。北側の間口は約10.5m(隅切りを含む、以下同じ)、西側の間口は約17.5mであり、その形状はほぼ長方形である。
接 面 道 路	北側が幅員約6mの舗装道路(市道桜町区画22号線)に、西側が幅員約7.5mの舗装道路(市道側道東9号線)に接面する。両道路はいずれも建築基準法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	対象土地は、物件3の建物(居宅)の敷地として利用されている。また、対象土地の上空を南北に高圧線が通過している(特記事項1参照)。そして、物件1の西端の地下には水路が通っている(特記事項2参照)。 東側と南側の隣地はいずれも駐車場である。道路を介して北側は医院の敷地である。また、道路を介して西側には関越自動車道の高架が南北に通っている。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)

特 記 事 項	1. 対象土地の上空を高圧線が通過している。そして、物件1と物件2の土地にはいずれも地役権が設定されている(当該土地内で、送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置等の行為の禁止、その他の制限がある)。 2. 小千谷市の公課証明書によれば、物件1(5159番2)の内、12.21㎡は現況地目が「用悪水路」とされている。そして実際に、物件1の地下には水路(暗渠)が通っている。小千谷土地改良区によれば、これは農業用の水路とのことである。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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14年7月15日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 約2年
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 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 上 ビニールクロス、合板目透し等 床 フローリング、畳等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・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・物置 間 取 り 4LDK+物置・車庫(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用していたものとみられるが、現在は空家状態になっている。
特記事項	外壁や屋根の塗膜が劣化している。内部には時の経過による劣化、使用による損耗や汚れなどが散見される。内壁の所々にクラックがあり、過去の地震により被災した可能性がある。

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)

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	31,100	0.91	70.35	0.90	1,790,000
2	31,100	0.91	109.38	0.90	2,790,000
合計					4,580,000

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「小千谷ー2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 34,000\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/101 & \times & 100/107 & \div & 31,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 + 1

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 7

イ 個別格差：角地、高圧線下地、水路の存在 △ 9%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 10%

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等を考慮の上、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
3	156,000	161.45	0.08	2,010,000

ウ 現価率

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 3\% \end{array} + \left(1 - 0.03 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 23\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 30\% \end{array} \right) \\ &\div 0.08 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	23年
◇経済的残存耐用年数	:	2年
◇観察減価	:	30%
◇残価率	:	3%

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	1,790,000	0.55	法定地上権	980,000
2	2,790,000	0.55	法定地上権	1,530,000
合計				2,510,000

イ 敷地利用権等割合 : 法定地上権が成立すると判定し、その割合(敷地利用権等割合)を55%と査定した。

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 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	1,790,000	－ 980,000	1.00	1.00	0.70	570,000
2	2,790,000	－ 1,530,000	1.00	1.00	0.70	880,000
3	2,010,000	＋ 2,510,000	1.00	1.00	0.70	3,160,000
一 括 価 格 (合 計)						4,610,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

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「小千谷ー2」

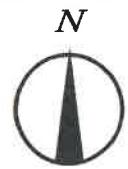
所 在	:	小千谷市城内4丁目2028番4 「城内4ー7ー14」
価 格	:	34,000円/㎡
位 置	:	JR上越線「小千谷」駅まで道路距離約2.6kmに位置する。
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	288㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	南西側6m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	:	中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域

第7 附属資料

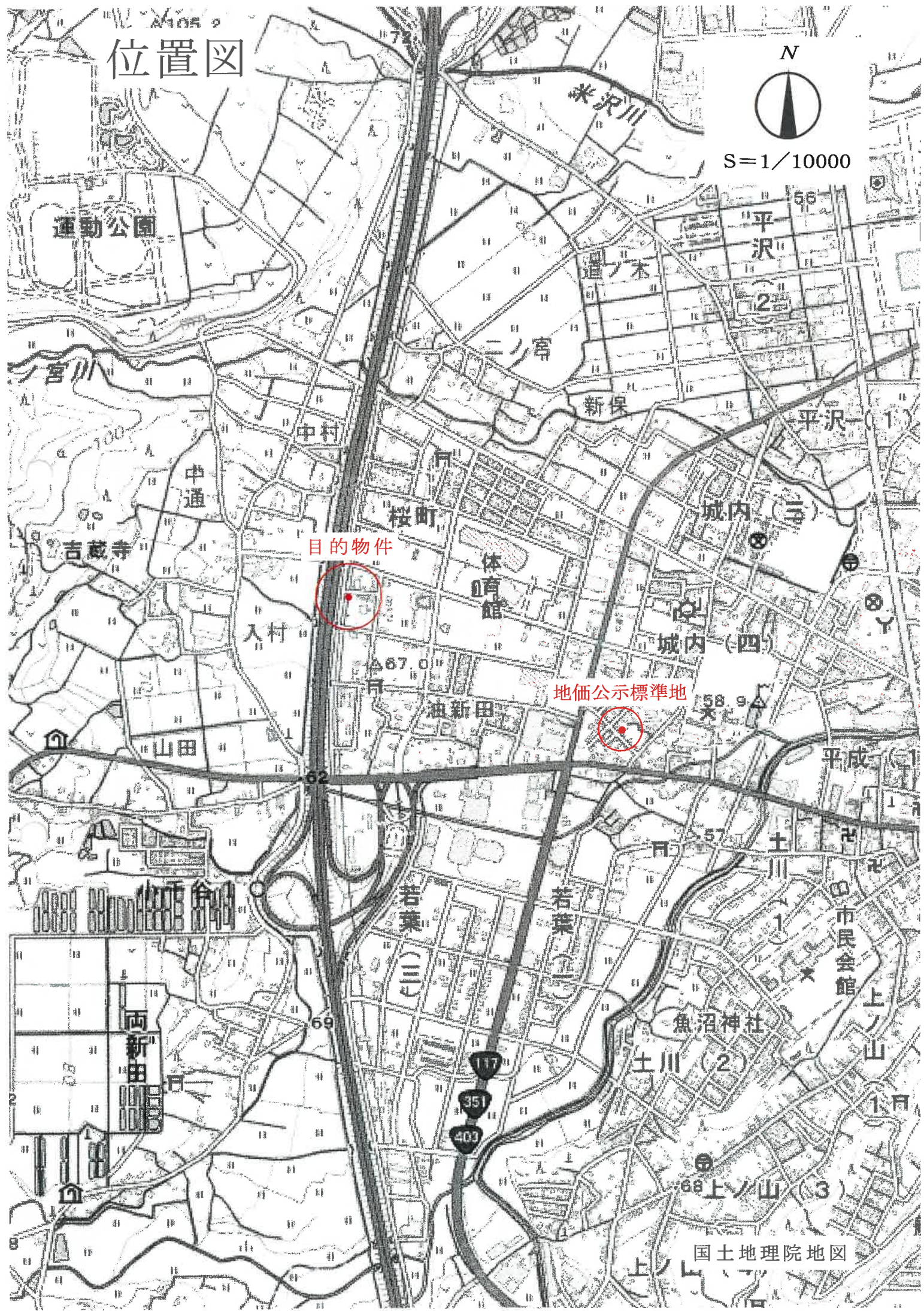
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/10000



公函写



登記年月日：平成12年5月23日

065334

前5159 後・新同

地番 5159-2-1 地積測量図

土地の所在 小千谷市大字根町

面積計算表（倍率法）

⑤ 5159-2

測点	Y	ΔY $Y(n+1)-Yn$	X	ΔX $X(n+1)-Xn$	P	ΔYXP
(1)	25085.636	3.979	145422.841	-0.487	-0.487	-1.937773
(2)	25089.615	2.783	145422.354	16.960	15.986	44.648898
(3)	25082.408	-2.300	145430.314	0.315	33.281	-70.493780
(4)	25090.018	-2.285	145439.829	-1.747	31.829	-72.062685
(5)	25087.753	-2.117	145437.882	-15.041	15.041	-31.841787
合計						-140.717147
面積						70.3565795
地積						7.0 m ²

④ 5159-1

残地	91.1252395-70.3585735=20.766666
地積	20 m ²

引張点からの角度・距離

引張点	角度	距離	引張点	角度	距離
引張点1 (X=145489.378 Y=25085.947)			引張点2 (X=145405.018 Y=25085.832)		
(1) 引張点2	359度26分50秒	76.38	(1) 引張点1	176度32分20秒	12.23
(2) 引張点2	359度34分20秒	61.19	(2) 引張点1	8度45分20秒	3.00

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合衆測量法・⑨鉄杭

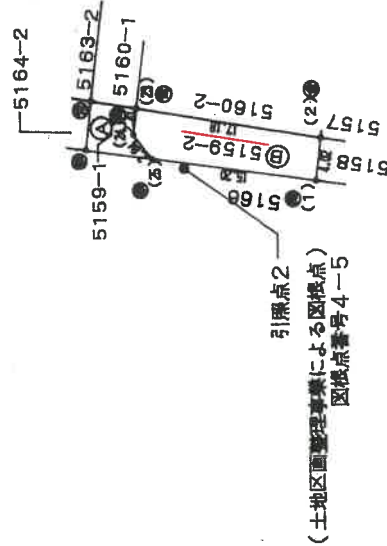
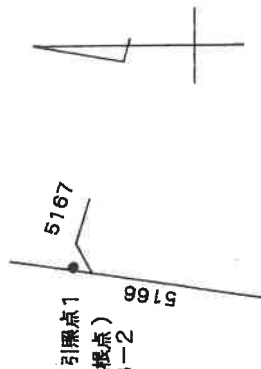
作製者 (平成12年 5月10日作製)

申請人 新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年5月23日登記

縮尺 1/500

地積測量図写 (物件1)



A3をA4に縮小

065335

前 5160 後・新 同

地 番 5160-2-3-1 地 積 測 量 図

土地の所在 小千谷市大字様町

面積計算表 (倍率法)

⑤ 5160-2

順点	Y	ΔY	$Y(n+1)-Yn$	X	ΔX	$X(n+1)-Xn$	P	ΔXP
(2)	25080.615	0.632	1.402	145422.354	-0.078	-0.078	-0.078	-0.048206
(3)	25080.247	6.047	6.047	145422.276	-0.743	-0.821	-0.821	-5.436253
(4)	25080.294	2.072	2.072	145421.533	17.076	15.434	15.434	31.878248
(2)	25088.368	-5.958	-5.958	145438.609	0.705	38.215	-197.894870	-47.369260
(2)	25092.408	-2.783	-2.783	145438.314	-18.980	18.980	-47.369260	-218.770551
合計								108.3852755
面積								109 m ²

⑥ 5160-3

順点	Y	ΔY	$Y(n+1)-Yn$	X	ΔX	$X(n+1)-Xn$	P	ΔXP
(4)	25080.294	1.402	1.402	145421.533	-0.169	-0.169	-0.169	-0.238938
(5)	25087.698	0.855	0.855	145421.304	-0.105	-0.443	-0.443	-0.378785
(6)	25088.551	2.742	2.742	145421.259	18.987	18.434	18.434	45.076736
(2)	25101.289	-2.827	-2.827	145438.248	0.363	38.768	-98.800403	-35.381472
(2)	25098.368	-2.072	-2.072	145438.809	-17.076	17.076	-35.381472	-89.821840
合計								44.810920
面積								44 m ²

⑦ 5160-1

残 地	192.946702-108.3852755-44.910920=38.6505065
地 積	38 m ²

引張点からの角度・距離

引張点	角度	距離	角度	距離
引張点1 (X=145498.378 Y=25086.947)			引張点2 (X=145455.018 Y=25086.832)	
(2) 引張点2	357度55分40秒	76.59 (2)	引張点1	158度53分50秒
(6) 引張点2	349度44分20秒	77.14 (6)	引張点1	130度30分30秒

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨新杭

作 製 者

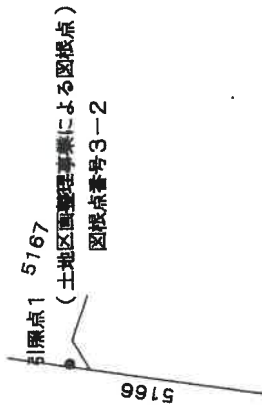
(平成 12 年 5 月 10 日作製)

申請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成12年5月23日登記

縮尺 1/500



登記年月日：平成14年7月18日

663650

各階平面図

家屋番号 5160番2

建物図面

建物の所在 小千谷市大字町5160番地2・5159番地2

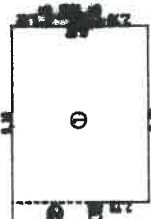
1 階



① $8.19 \times 9.37 = 52.1703$
② $0.45 \times 1.82 = 0.8190$
合計 52.9893

床面積 52.98m²

2 階



① $8.19 \times 9.37 = 52.1703$
② $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
③ $0.45 \times 1.82 = 0.8190$
合計 56.3017

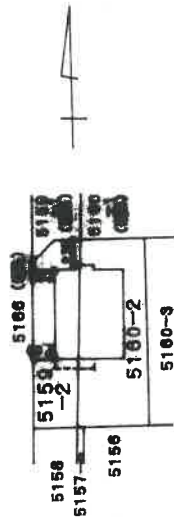
床面積 56.30m²

3 階



$8.19 \times 9.37 = 52.1703$

床面積 52.17m²



-----2階部分-----

作製者

月16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

平成14年7月18日

A3をA4に縮小

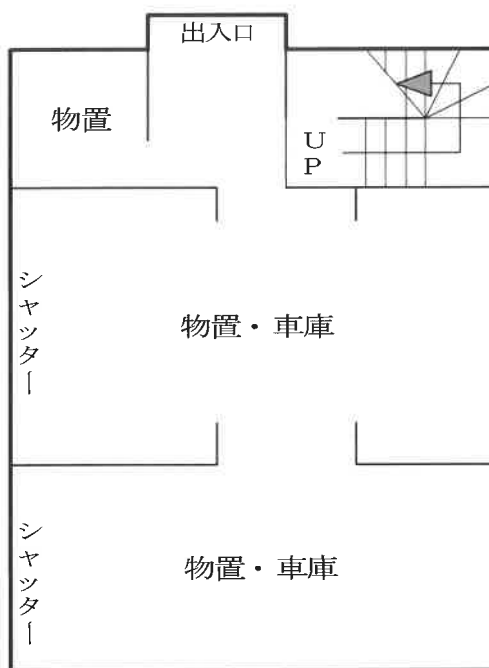
間取図

物件3 居宅・物置

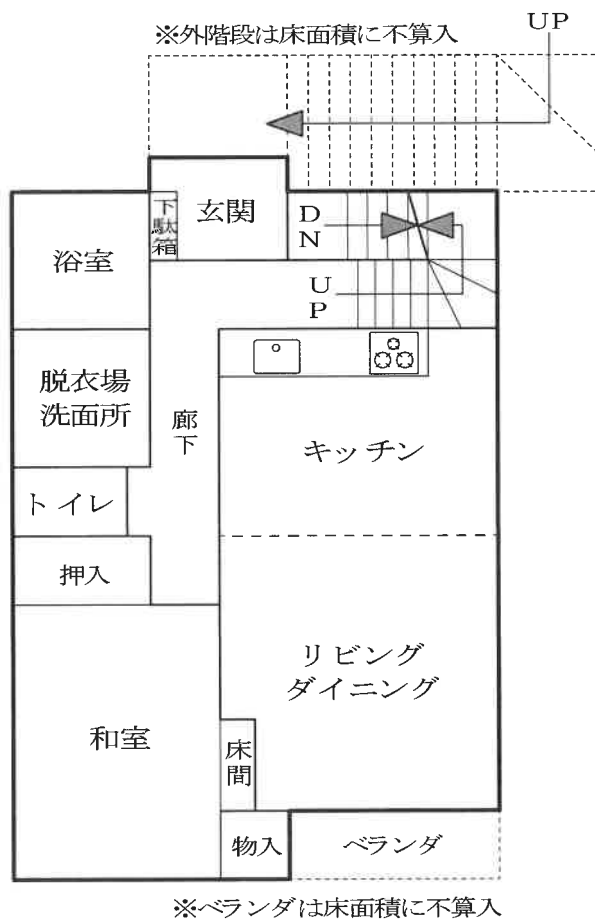
S=1/100



1 階

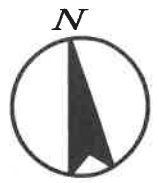


2 階



間取図

S=1/100



物件3 居宅・物置

3 階

