

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 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 8 年 2 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 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 3 月 4 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 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 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 12 月 25 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, 2	2, 280, 000 1, 824, 000	一括	456, 000	38, 627	6, 508
1	730, 000				
2	1, 550, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 長岡市与板町東与板 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市与板町東与板 3 1 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 7 |
| | 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 6 6. 8 1 平方メートル
2 階 6 4. 5 9 平方メートル
3 階 6 8. 0 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10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 土 田 雅 子

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 | 長岡市与板町東与板 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市与板町東与板 3 1 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 7 |
| | 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 6 6. 8 1 平方メートル
2 階 6 4. 5 9 平方メートル
3 階 6 8. 0 4 平方メートル |



令和7年(ヌ)第14号
令和7年9月5日受理
令和7年10月10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 | 長岡市与板町東与板 |
| | 地 番 | 3 1 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市与板町東与板 3 1 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 番 7 |
| | 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 6 6. 8 1 平方メートル
2 階 6 4. 5 9 平方メートル
3 階 6 8. 0 4 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：		
{	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、建物内に仏壇その他の目的外動産を大量に残置したまま、不使用の状態）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年（ ）第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和 年（ ）第 号	{	保管開始日	令和 年 月 日	
{	地方裁判所	支部	令和 年（ ）第 号								
{	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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は北西側で幅員約6メートルの市道与板123号線に接面する。
- 3 物件1の土地は北西側の間口が約18.13メートル、奥行きが約16メートルくらいの不整形形の土地で、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2の建物の北西側部分に屋根裏物置部分(約4.55メートル×約3.64メートル)が存在する。屋根裏物置部分には建物の3階廊下の天井部分に格納された折りたたみ式の梯子を利用して昇降する。屋根裏物置部分の天井高は約1.35メートルないし1.7メートルくらいであり、床面積及び階数には換算しなかった。
- 5 物件2の建物の1階車庫・物置部分の天井高は約1.9メートルないし2メートルである。
- 6 物件2の建物の3階南側洋室の壁面が一部損壊している。
- 7 物件2の建物内には仏壇やタンスその他の目的外動産や生活ゴミが大量に残置されている。
- 8 物件2の建物の北側の外壁に「有限会社嵩弥」の看板が掲示されているが、債務者Aの陳述及び立入調査の結果、同社の現実の占有は認められない。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 長岡市与板町東与板314番1の所有者：株式会社阿部製作所
- ② 長岡市与板町東与板314番2の所有者：B
- ③ 長岡市与板町東与板487番、同所496番、同所512番(いずれも公衆用道路)の所有者：与板町

(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)	1 物件2の建物には私と私の家族が居住していましたが、私ら家族は令和6年12月に物件2の建物から退去しました。現在、物件2の建物には誰も住んでいません。 2 物件2の建物は15年くらい前に外壁を張り替えました。また、3年前に屋根の葺き替えを行いました。 3 物件2の建物は特に目立った不具合はないと思います。 4 物件2の建物の2階リビングダイニング室の天井板にシミがありますが、これは雨漏りではありません。階上にあった冷蔵庫の水がこぼれて生じたシミです。 5 有限会社嵩弥は私の父が代表取締役を務めていた会社です。会社は元請会社の倒産のあおりを受けて連鎖倒産しました。私は同社の業務には一切関与していませんでした。父は平成22年11月に他界したため、私がやむなく会社の解散登記を行ったもので、会社の実態はありません。 6 過去に長岡市与板町東与板314番1の土地所有者である株式会社阿部製作所から物件1の土地と314番1の土地の境界を確認してもらいたい旨の申出があつて、境界線を確認したことがありました。その時に境界杭を改めて入れ直した記憶があります。物件1の土地の境界につい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
7年9月11日 (木) 11:00-11:05	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7年9月16日固定資産評価証明書等取得)
7年9月11日 (木) 11:25-11:30	新潟地方法務局長岡支 局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年9月11日 (木) 12:45-12:55	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年10月6日 (月) 9:00-10:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年10月6日 (月) 16:05-16:10	新潟地方法務局上越支 局	閉鎖登記簿謄本取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

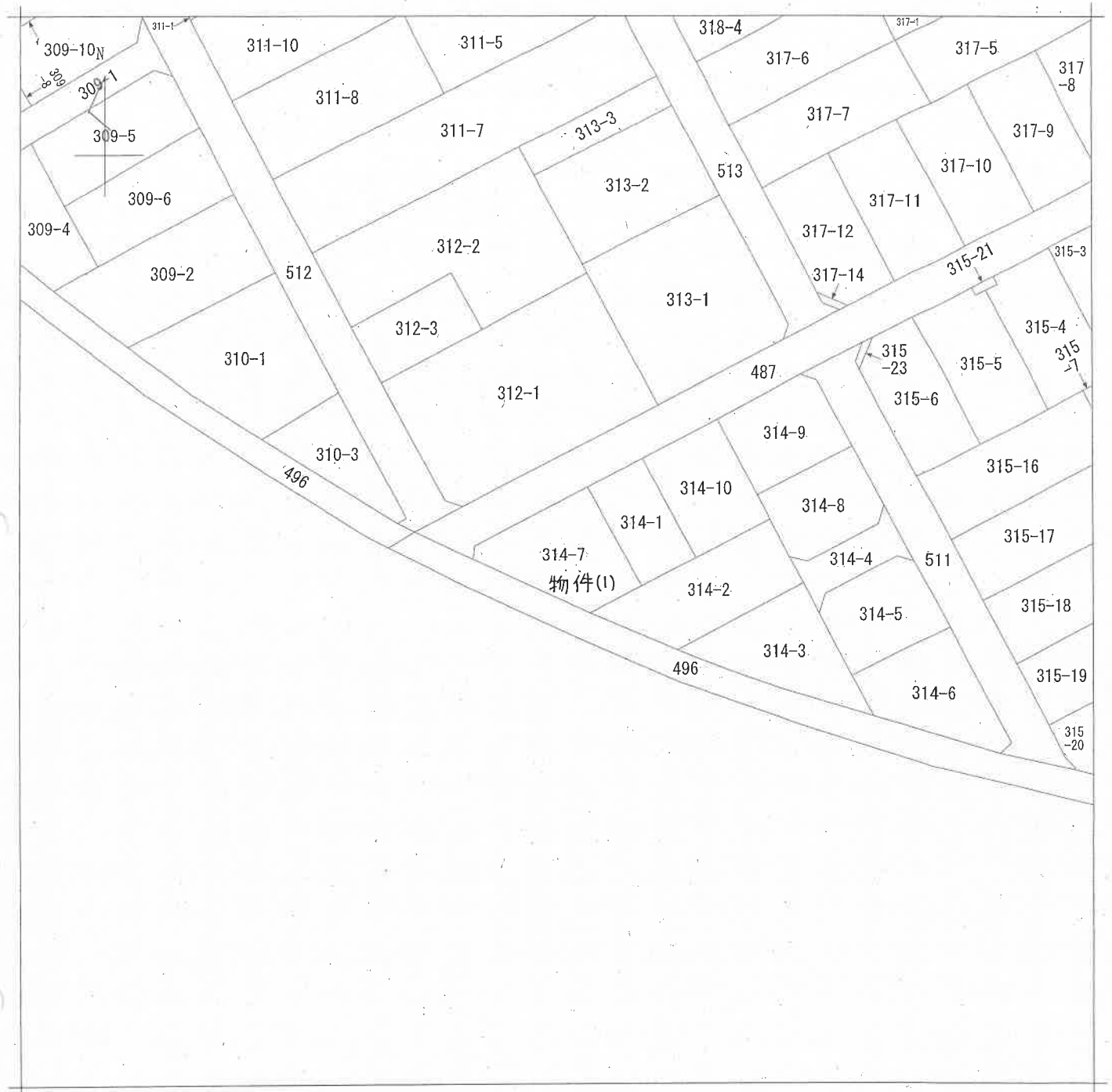
(特記事項)

☐ 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



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)

地番区域見出
与板町東与板

請求部	所在	長岡市与板町東与板				地番	314番7			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(6 枚目)

登記年月日：平成4年3月13日

公用

377281

前 3/4-1/後 町 図

地 積 測 量 図

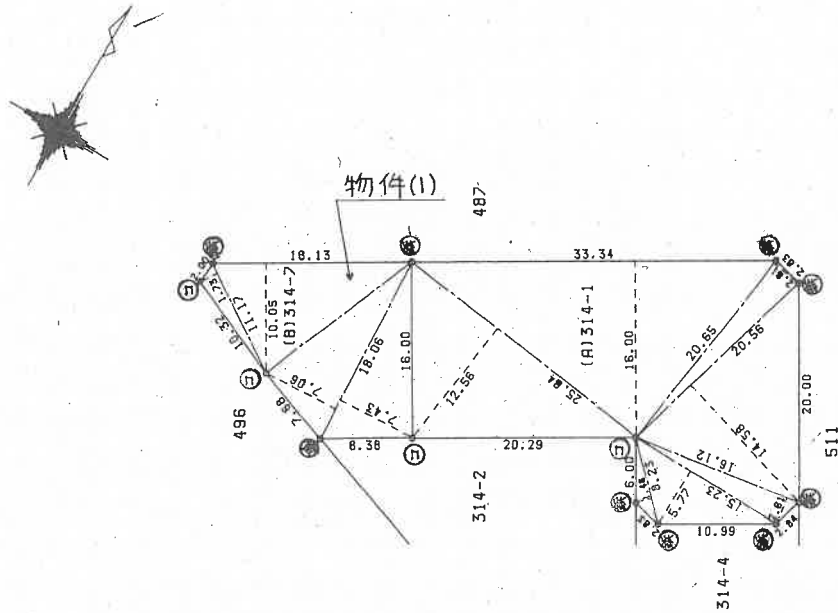
地 番 314-1, 314-7

土地の所在 三島郡与板町大字東与板

長岡市与板町東与板

地番 NO.	(A) 314-1	底辺	高さ	価	面積
		25.84	12.56	324.5504	
		33.34	16.00	533.4400	
		20.65	2.81	58.0265	
		20.56	14.58	299.7648	
		16.12	2.61	42.0732	
		15.23	5.77	87.8771	
		8.23	1.46	12.0158	
			価	面積	
				1357.2478	
				678.87390	
				678.87 m ²	

地番 NO.	(B) 314-7	底辺	高さ	価	面積
		18.06	7.43	134.1858	
		18.06	7.06	127.5036	
		18.13	10.05	182.2065	
		11.17	1.23	19.3241	
			価	面積	
				463.2200	
				231.61000	
				231.61 m ²	



⑤ 石杭 ⑥ 金属標 ⑦ コンクリート杭 ⑧ 合成樹脂杭 ⑨ 鉄杭

作製者

(平成4年3月3日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成4年3月13日登記

登記年月日：平成4年9月10日

公用

613170

各 階 平 面 図

314-7

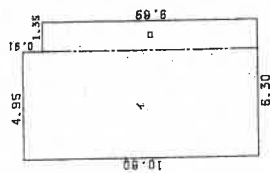
家屋番号

建 物 図 面

新潟市板町東与板
314番地7

建物の所在

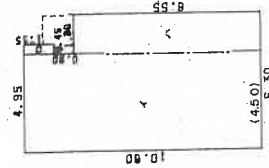
1 階



求積表

イ	10.80 X 4.95	=	53.4600
ロ	9.89 X 1.35	=	13.3515
合計			66.8115
床面積			66.81 ㎡

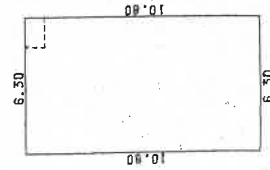
2 階



求積表

イ	10.80 X 4.50	=	48.6000
ロ	1.35 X 0.45	=	0.6075
ハ	8.55 X 1.80	=	15.3900
合計			64.5975
床面積			64.59 ㎡

3 階



求積表

イ	10.80 X 6.30	=	68.0400
ロ			68.0400
床面積			68.04 ㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

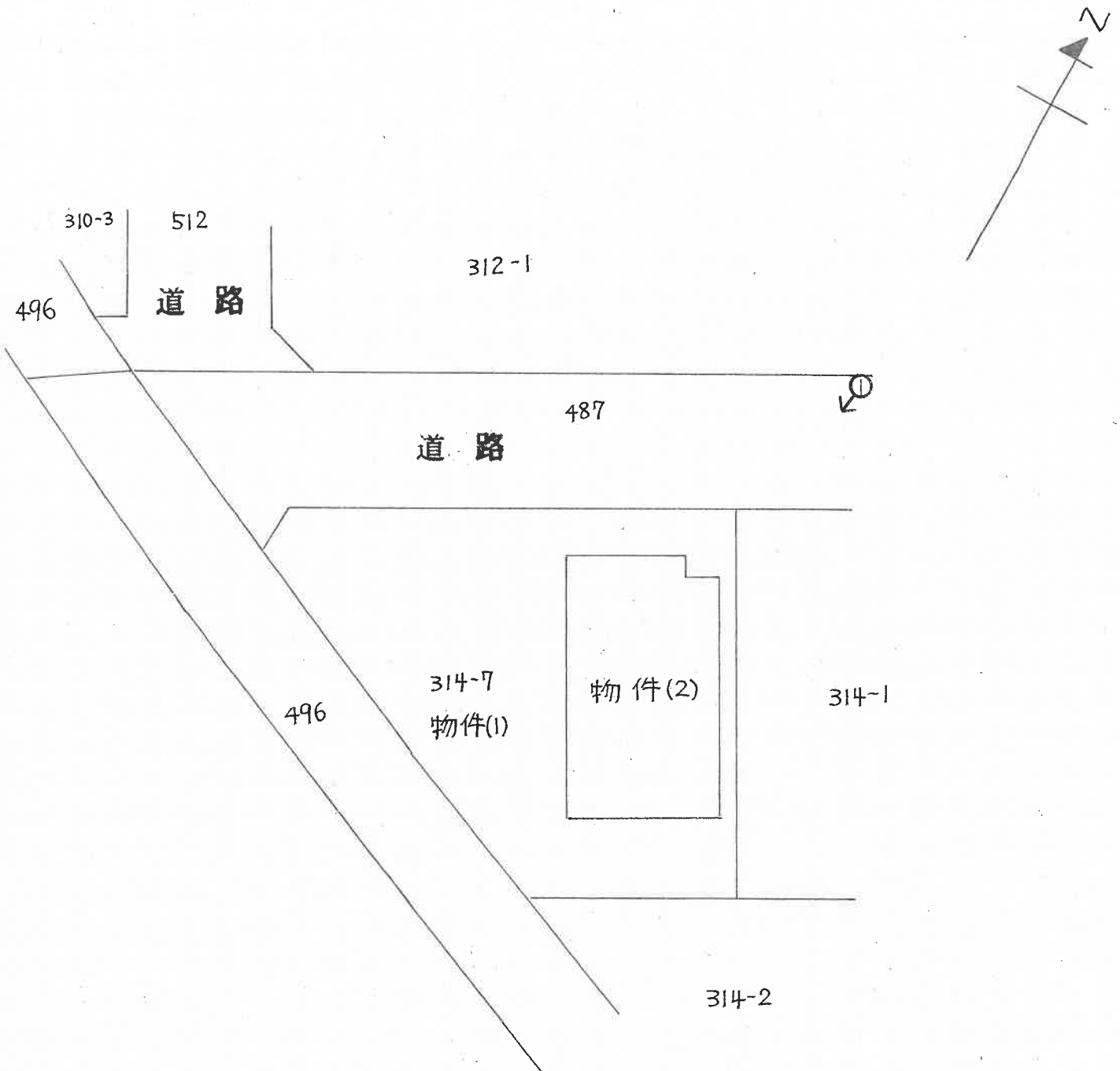
1/500

4年9月9日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成4年9月10日登記

土地建物位置関係図(概略)



① 印は写真撮影位置、方向

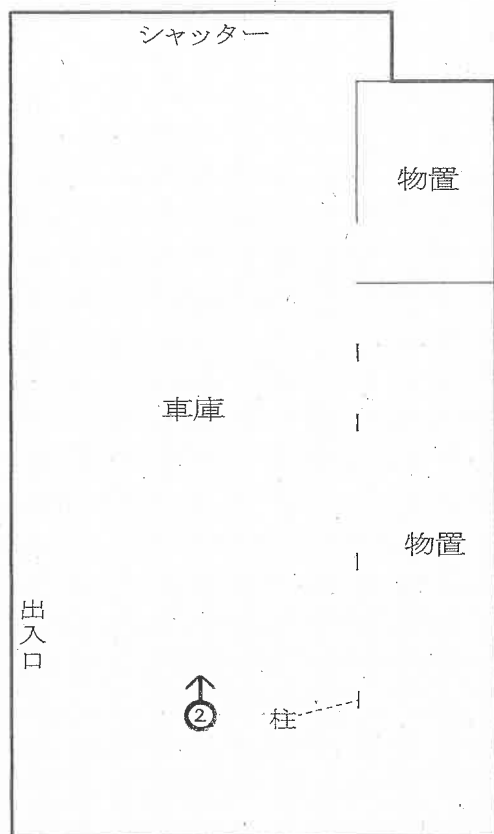
縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

(9 枚目)

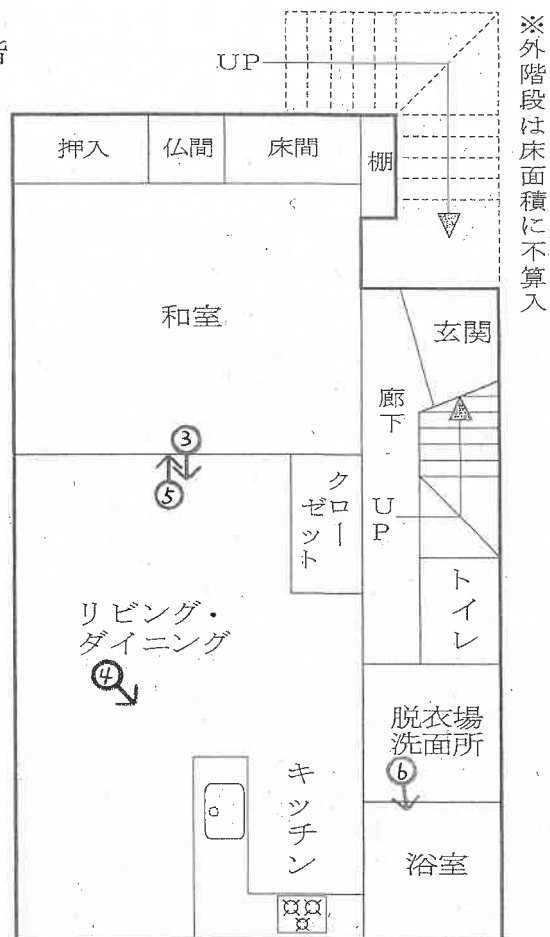
執行官作成

間取図 物件2 住宅

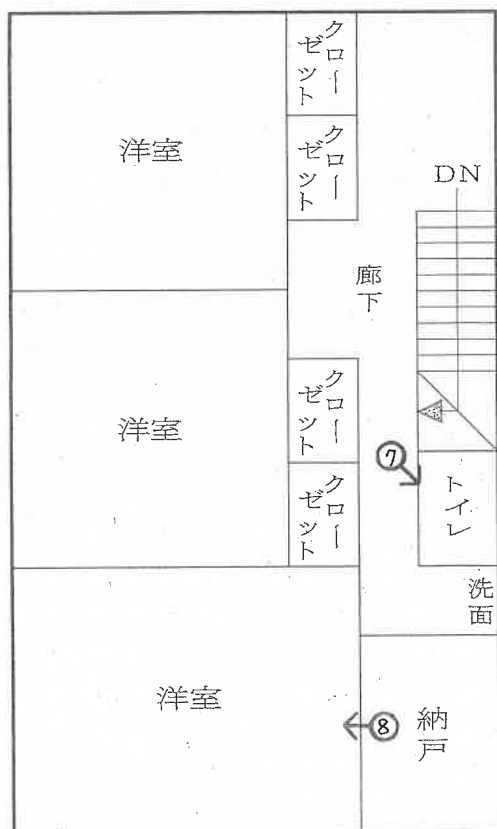
1 階



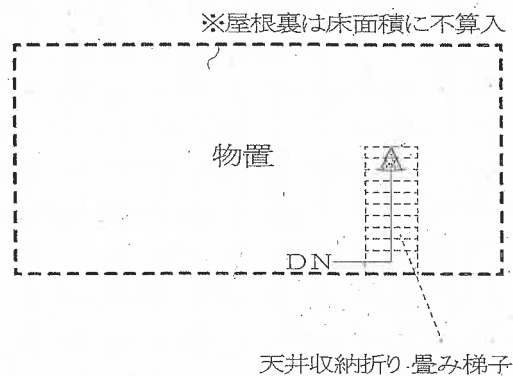
2 階



3 階



屋根裏



印は写真撮影位置、方向



S=1/100

(10 枚目)

評価人作成概略図面

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ヌ）第14号
令和7年10月6日 現地調査
令和7年10月14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 2,280,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 730,000円
2 (建物)	金 1,550,000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 番 地 目 地 積	長岡市与板町東与板 314番7 宅地 231. 61m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市与板町東与板 314番地7 314番7 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 66. 81m ² 2階 64. 59m ² 3階 68. 04m ²	
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	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)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「長岡」駅の北西方、道路距離約14kmに、バス停「与板仲町」からは南東方、道路距離約700mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、旧与板町市街地に存する比較的区画が整った住宅地域であり、戸建住宅などが建ち並んでいる。地域は旧黒川の北側に位置しており、小中学校に比較的近い。一方、旧黒川には歩道橋が架かっているものの、車で対岸に存するスーパーマーケットやドラッグストアなどの商業施設に向かうためには、やや迂回する必要がある。
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 市街化区域 用 途 地 域 準工業地域 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(以下「対象土地」という)は、北西側が道路に等高に接面する間口約18.1m、奥行約2～16mのほぼ台形状の平坦な中間画地である。
接 面 道 路	北西側が幅員約6mの舗装市道与板123号線に接面する。当該市道は建築基準法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2の建物(居宅)の敷地として利用されており、居宅は敷地の北東側に建っている。また、敷地内には樹木などが生えており、居宅の南側の木々は屋根を超えるほどに成長している。 隣地は、北東側が空地、南東側が戸建住宅の敷地、南側が緑地(与板河川緑地たちばな公園との間にある緑地)である。道路を介して北西側には戸建住宅が建っている。
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	特になし

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) 平成4年9月6日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数をほぼ満了している。
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、コンクリート等 天 上 ビニールクロス、合板目透し、現し等 床 フローリング、畳、コンクリート等 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 間 取 り 4LDK+車庫(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している(但し、居住していない)。
特記事項	建物は老朽化している。外壁は劣化している。南東側の壁面と破風の一部分が腐食している。外壁の目地が硬化しており、欠損が見られる。シャッターは錆が目立ち、シャッターボックスの中央が少し垂れ下がっている。1階窓枠のコンクリートに亀裂が入っている。玄関ドアなどは建付が悪くなっている。 内部には物が散乱している。リビング・ダイニングの内装はタバコのヤニで変色している。3階南東側洋室の壁面などに傷みが見られる。ビニールクロスには亀裂が散見される。トイレは若干異臭がする。

特 記 事 項	リビング・ダイニングの天井にシミがある。所有者によれば、過去に3階に置いていた冷蔵庫から水が漏出し、その際に階下の天井に水が染み出たとのことである。 所有者によれば、15年程前に外壁を張り替えたとのことである。また、3年前に屋根を葺き替えたとのことである。 天井裏に物置があり、3階廊下の天井に昇降用の折り畳み式の梯子が収納されている。なお、床面から天井までの高さが1.5mない部分があることなどに鑑み、当該物置は床面積に算入しないものとした。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

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	17,400	0.96	231.61	0.60	2,320,000

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。

地価調査基準地「長岡(県)-40」を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 17,600\text{円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & \div & 17,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。 ± 0

イ 個 別 格 差 : 形状、周囲の状況 △ 4%

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。 △ 40%

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
2	156,000	199.44	0.03	930,000

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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + (1 - 0.05) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 33\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 0\text{年} \end{array}} \right\} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (1 - 40\%) \end{array} \\
 &= 0.03
 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	33年
◇経済的残存耐用年数	:	0年
◇観察減価	:	40%
◇残価率	:	5%

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	2,320,000	0.55	法定地上権	1,280,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1について、物件2のための法定地上権が成立すると判定した。そして、目的物件が存する地域の特性・不動産の需給動向、物件2の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、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	2,320,000	－ 1,280,000	1.00	1.00	0.70	730,000
2	930,000	＋ 1,280,000	1.00	1.00	0.70	1,550,000
一 括 価 格 (合 計)						2,280,000

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

地価調査基準地「長岡(県)-40」

所	在	:	長岡市与板町東与板386番
価	格	:	17,600円/㎡
位	置	:	JR信越本線「長岡」駅まで道路距離約14kmに位置する。
価	格	時	点
		:	令和7年7月1日
地	積	:	336㎡
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	:		市街化区域、準工業地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:		中規模一般住宅、事業所等の混在する住宅地域

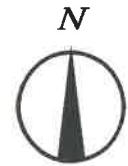
第7 附属資料

- 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

信濃川



S=1/10000

長岡市

与板町与板

与板町東

地価調査基準地

本願寺新潟別院

目的物件

体育館 与板

与板町江西

与板町江西

(F)

公図写



登記年月日：平成4年3月13日

377281

前 314-1/ 新 同

地積測量図

地番

314-1, 314-7

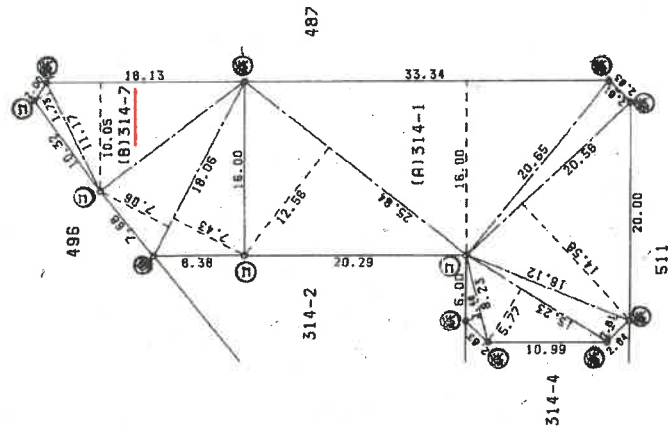
土地の所在

三書番与板面大字東与板

長岡市与板町東与板

地番	{A}314-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
	25.94	12.56	324.5504	
	33.34	16.00	533.4400	
	20.65	2.81	58.0265	
	20.56	14.58	299.7648	
	16.12	2.61	42.0732	
	15.23	5.77	87.8771	
	8.23	1.46	12.0158	
		倍面積	1357.2478	
		面積	678.87390	
		地積	678.87	㎡

地番	(B)314-2	底	辺	高	之	倍	面積
NO.							
			18.06		7.43		134.1858
			18.06		7.06		127.5036
			18.13		10.05		182.2065
			11.17		1.73		19.3241
					倍面積		463.2200
					地積		231.61000
					地積		231.61 m ²



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合板標 ⑨鉄杭 ⑩鉄杭

作製者

（平成4年3月3日作製）

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成4年3月13日登記

建物図面・各階平面図写（物件2）

登記年月日：平成4年9月10日

公用

613170

各階平面図

314-7

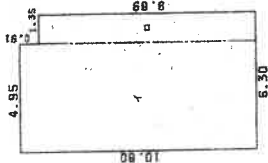
家屋番号

建物図面

新潟県新潟市東区板町314番地7
新潟市東区板町314番地7

建物の所在

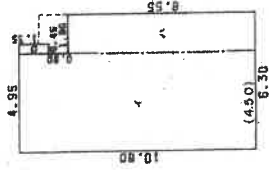
1 階



求積表

イ	10.80 X 4.95	=	53.4600
ロ	9.89 X 1.35	=	13.3515
合計			66.8115
床面積			66.81 ㎡

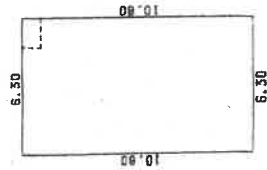
2 階



求積表

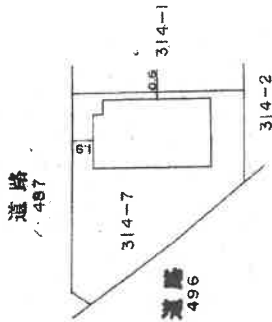
イ	10.80 X 4.50	=	48.6000
ロ	1.35 X 0.45	=	0.6075
ハ	8.55 X 1.80	=	15.3900
合計			64.5975
床面積			64.59 ㎡

3 階



求積表

イ	10.80 X 6.30	=	68.0400
ロ			68.0400
床面積			68.04 ㎡



作製者

年 9 月 9 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・平成4年9月10日登記

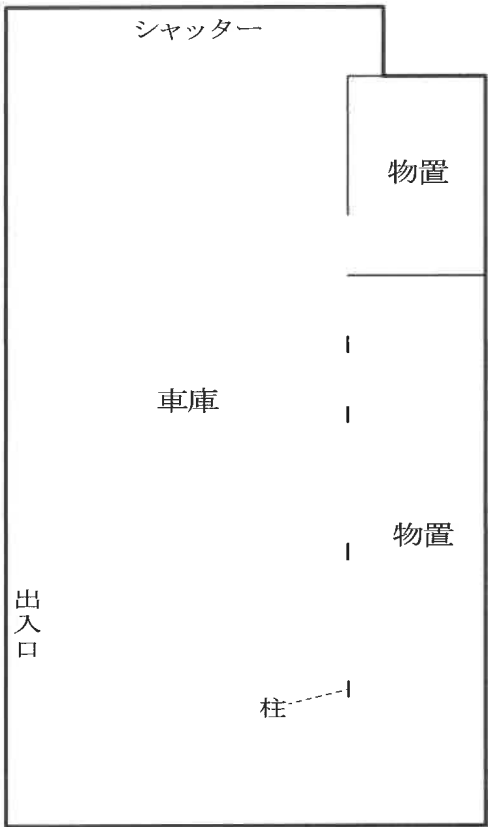
A3をA4に縮小

請求番号：12-1

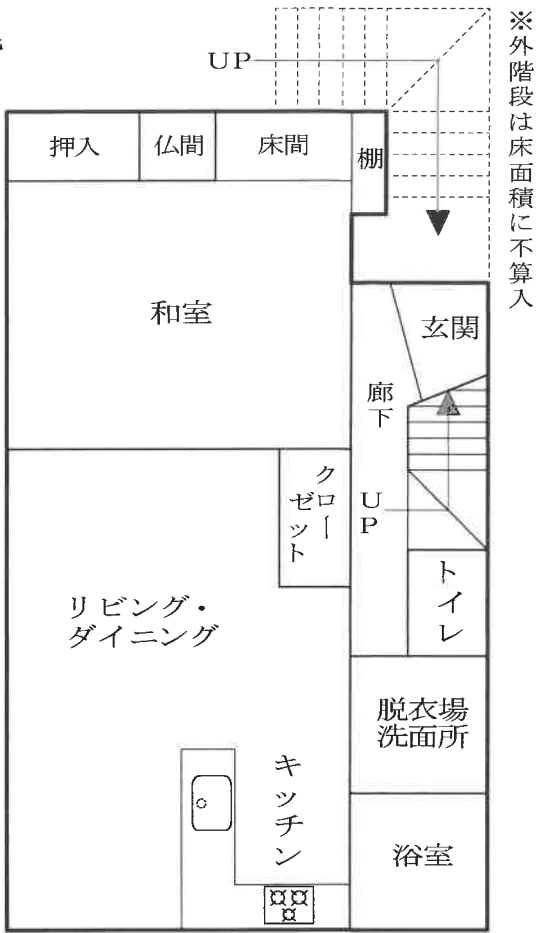
間取図

物件2 居宅

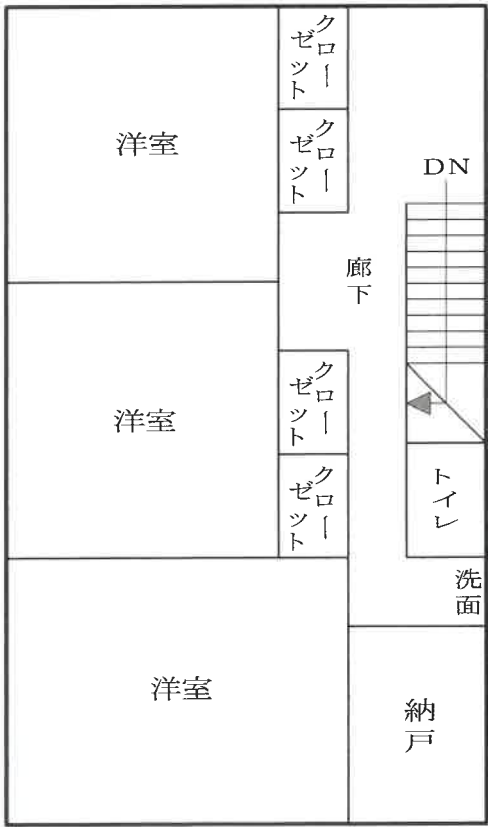
1 階



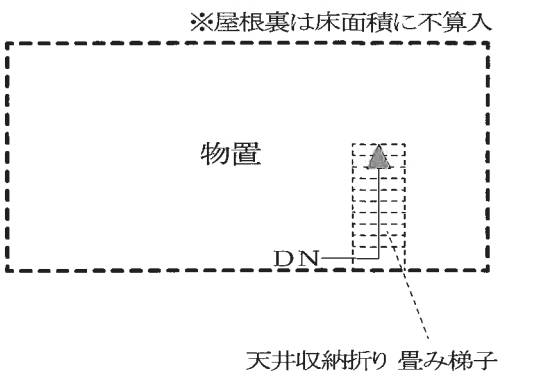
2 階



3 階



屋根裏



S = 1 / 100

評価人作成概略図面