

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）
1～4	2,500,000 2,000,000	一括	500,000	284,866	40,693
1	280,000				
2	950,000				
3	750,000				
4	520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 見附市元町二丁目
 地 番 27 番 1
 地 目 宅地
 地 積 152.76 平方メートル

- 2 所 在 見附市元町二丁目
 地 番 28 番
 地 目 宅地
 地 積 1024.00 平方メートル

- 3 所 在 見附市元町二丁目 28 番地
 家屋 番号 28 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 423.50 平方メートル

- 4 所 在 見附市元町二丁目 28 番地
 家屋 番号 28 番 1
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 275.78 平方メートル
 2 階 208.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 18 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

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 | 見附市元町二丁目 |
| | 地 番 | 27番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 見附市元町二丁目 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1024.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 見附市元町二丁目28番地 |
| | 家屋 番号 | 28番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 423.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 見附市元町二丁目28番地 |
| | 家屋 番号 | 28番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 275.78平方メートル
2階 208.93平方メートル |



令和7年(ケ)第34号
令和7年8月6日受理
令和7年10月**22**日提出

現況調査報告書

(物件1～4)

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 見附市元町二丁目

地 番 27 番 1

地 目 宅地

地 積 152.76 平方メートル
- 2 所 在 見附市元町二丁目

地 番 28 番

地 目 宅地

地 積 1024.00 平方メートル
- 3 所 在 見附市元町二丁目 28 番地

家屋 番号 28 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 423.50 平方メートル
- 4 所 在 見附市元町二丁目 28 番地

家屋 番号 28 番 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 275.78 平方メートル
2 階 208.93 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県見附市元町二丁目2番40号		
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工場(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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県見附市元町二丁目2番40号		
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4		
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工場（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

■物件1, 2は一体として使用されており、相互の境界は不明である。

■物件2の北側の公道との間に水路があり、通行のために鉄板が設置されている。見附市建設課によれば水路の占用許可が必要であるが、許可は出されていないとのことである。

■隣地所有者等	1	25番4	公衆用道路	64㎡	所有者	見附市
	2	25番11	同上	3.32㎡	所有者	同上
	3	27番9	同上	3.75㎡	所有者	同上

■物件3、4は長期間使用されていない様子でいずれも損傷がひどく、特に物件3は壁に穴が開いているなど損傷が著しい。なお、いずれも機械器具等は存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (所有者、債務者元代表者)	物件 3, 4 は債務者が工場として使用していた。現在債務者は破産しており、物件 3, 4 はいずれも長期間空き家の状態となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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8月7日 (木) 9:30-10:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月15日 (金) 9:00-9:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年8月15日 (金) 13:40-14:45	見附市税務課	固定資産評価書・家屋見取図請求
7年9月2日 (火) 14:20-14:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月2日 (火) 17:10-17:20	所有者A宅	所有者Aに占有関係等調査
7年9月17日 (水) 16:30-16:40	新潟地方法務局長岡支局	要約書追加請求
7年9月18日 (木) 8:45-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影

(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9月18日

目的物件3, 4, 7, 8はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

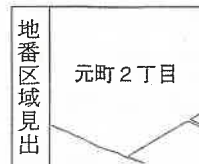
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A 3をA 4に縮小



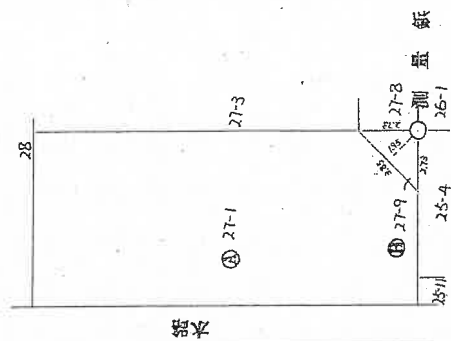
請 求 部 分	所 在	見附市元町二丁目				地 番	27番1	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

前 27-1 後・新 回

地積測量図

地	番	番
		27番

土地の所在 見附市元町



④ 27-9
3.85 x 1.95 = 7.5075
 $\frac{1}{2} = 3.75375$

① 27-1
156.52 - 375375 = 152.76625

地檢④27層 152.76m²

④ 27.9, 3.75 m²

作者

(昭和56年9月24日作製)

人請毋

新鴻鼎土地家屋調查士會

昭和・平成56年9月29日 登記

續尺

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

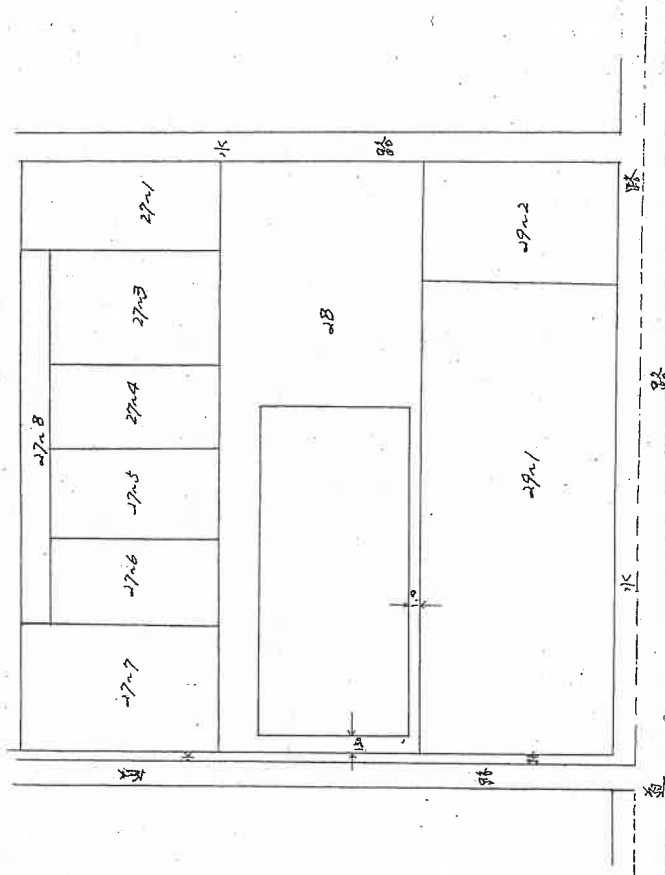
登記年月日：昭和46年1月22日

655832

建築物図面

家屋番号	28番
建物の所在	元町2丁目 足利市本町2丁目28番地

昭和46年1月19日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----



(日調連13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

昭和・平成46年1月22日登記

登記年月日：昭和46年1月22日

655833

各階平面図

家屋番号	28番
建物の所在	足利市本町二丁目2番地

昭和46年1月19日	作製年月日
作製者	
申請人	

14.00

30.25

14.00

30.25

$30.25 \times 14.00 = 423.5000$

成面積 = 423.50 m^2

(日調連 14)

縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年1月22日登記

登記年月日：昭和46年2月9日

655834

建築物図面

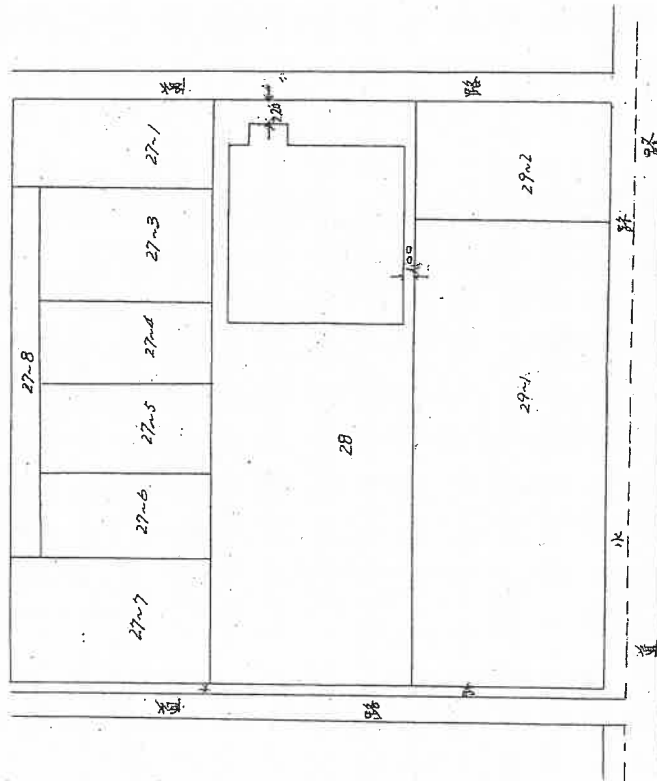
家屋番号	28番1
建物の所在	元町2丁目 新潟市本町字千本408番地

新潟地方法務局長岡支局備付図面

昭和四十六年九月

A3をA4に縮小

昭和46年1月28日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----



(日調速13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年2月9日登記

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和46年2月9日

655835

各階平面図

家屋番号	28番 / 元町2丁目
建物の所在	新潟市東区元町2丁目28番地

作製年月日	昭和46年1月27日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

1階

16.40
12.91
3.66
1.82
1.82

1階床面積
A. $16.40 \times 12.91 = 269.1240$
B. $3.66 \times 1.82 = 6.6612$
合計 = 275.7852

2階

16.40
12.74
1.82
1.82

2階床面積
 $16.40 \times 12.74 = 208.9360$

(日調連14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

昭和・平成46年2月9日登記

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/500



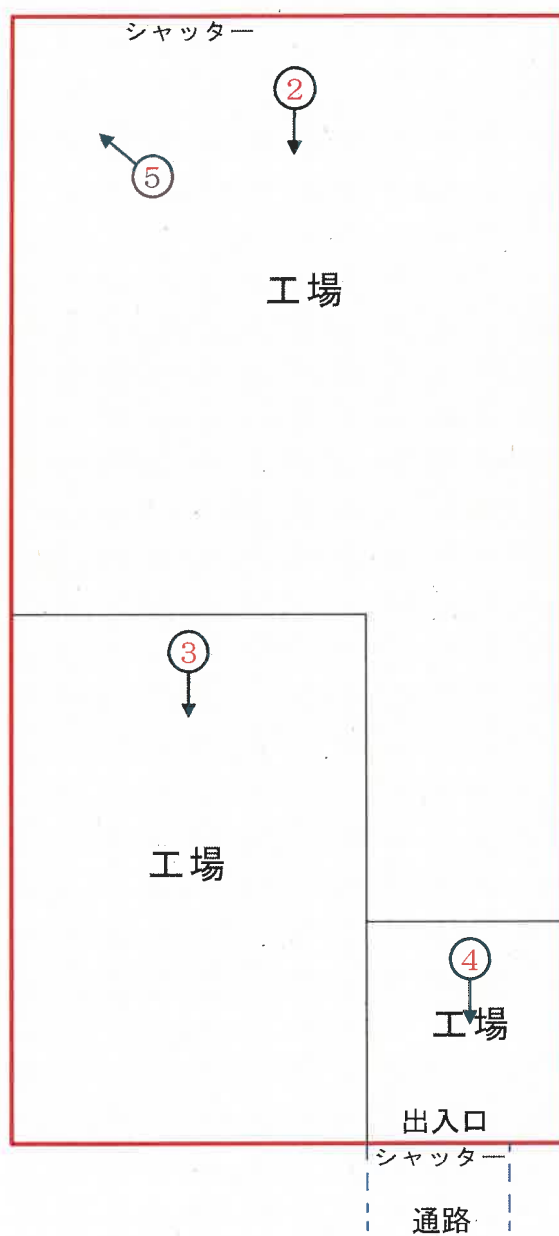
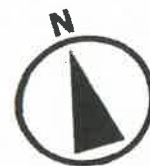
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:1階

縮尺:約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



建物間取図

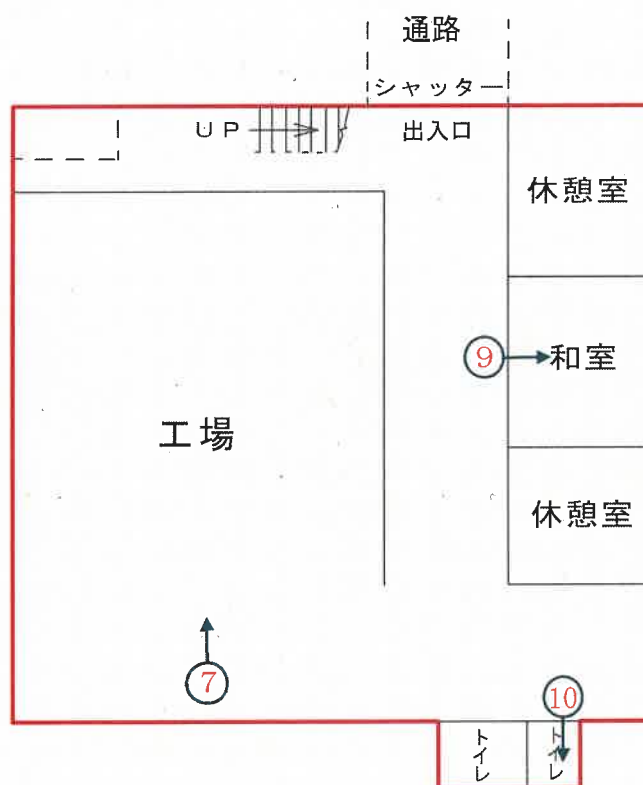
評価人が作成した概略図

物件4:1階

縮尺:約1/200



←○印は写真撮影位置, 方向

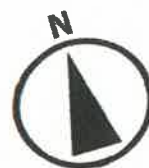


建物間取図

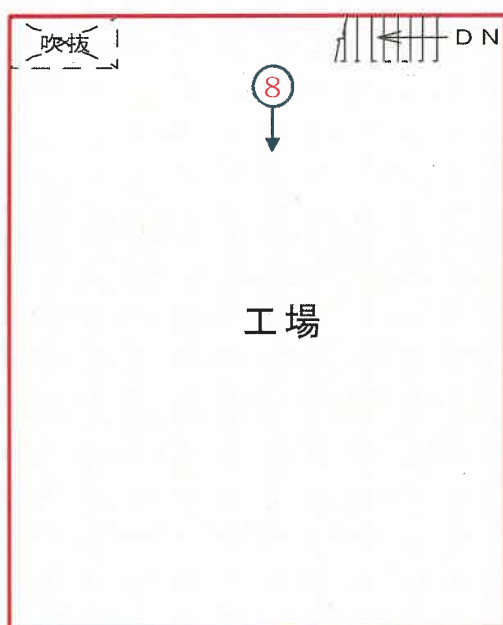
評価人が作成した概略図

物件4:2階

縮尺:約1/200



←○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



写真

8



写真

9



写真

10



令和7年（ケ）第34号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月29日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件1～4）

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,500,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 280,000円
2 (土地)	金 950,000円
3 (建物)	金 750,000円
4 (建物)	金 520,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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2の土地の内訳価格は、物件3、4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、4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	見附市元町2丁目 27番1 宅地 152. 76㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市元町2丁目 28番 宅地 1, 024. 00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	見附市元町2丁目28番地 28番 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 423. 50㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	見附市元町2丁目28番地 28番1 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 275. 78㎡ 2階 208. 93㎡	
	特 記 事 項		
1～4	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	物件1、2は、JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約2.3km、バス停「図書館前」からは北東方約450mに位置する。
付 近 の 状 況	見附市の中心部、見附市役所の北東方約1.4kmに位置し、一般住宅、工場、事業所等が混在する地域である。周辺は区画整然としたところに一般住宅が多く建ち並び、その中に旧来からの工場、事業所等が点在する。
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 都市計画区域、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 指定なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は東側で幅員約6.0mの舗装市道に、物件2は北側で幅員約6.0mの舗装市道に接面し、地積は2筆合計1,176.76㎡(登記記載)である。北側市道と目的物件の間には水路(幅約1.0m)が介在し、水路の上に鉄板(幅約5.5m)を設置して接続している。東側市道とは約8.0m(一部隅切り部分含む)接している。形状は、縦約55m×横約19m～38mのやや不整形の二方路地である。東側市道とはほぼ等高に接するが、北側市道とは物件2の敷地面が約0.5m高い。
接 面 道 路	物件1は東側で幅員約6.0mの市道(元町2の1号線)に接面する。物件2は北側で幅員約6.0mの市道(元町2の10号線)に水路を介し、通行のため鉄板を設置して接続している。当該道路は建築基準法第42条第1項第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	物件1、2の土地は一体として使用されており、物件2は物件3、4の建物の敷地として利用されている。隣地には、西側、東側で一般住宅、南側で事業所の敷地がある。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)

特 記 事 項	・ 目的物件の出入りについては外観上北側市道をメインとしているが、現況は通行のため水路の上に鉄板を設置して市道と接続している。見附市建設課によると、水路の占用許可が必要なところ、許可がなされていないとのことである。 ・ 物件1及び2は一体として使用されており、相互の境界については不明である。 ・ 新潟県長岡地域振興局健康福祉環境部環境センターに照会したところ、①水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出の有無、②新潟県生活環境の保全等に関する条例に基づく地下水汚染の届出の有無、③同条例に基づく土壤汚染の届出の有無、④土壤汚染対策法に基づく要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定の有無、についてはいずれも該当なしとのことであった。目的物件について、過去に土壤汚染調査を行ったか否かは判明しておらず、土壤汚染の有無等詳細については不明である。なお、土壤汚染の有無を判定するためには、別途専門家による調査が必要である。
----------------	---

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(登記記載) 昭和45年11月1日 新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 残存年数なし
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン、スレート張り等 内 壁 ボード張り等 天 井 ボード張り等 床 コンクリート、板張り等 設 備 特になし そ の 他 -
床面積(現況)	1階 423.50㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 工場 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	劣化が激しい箇所が多数見られ、維持管理状態は相当程度劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 長期間使用されていない様子で、損傷が激しく、壁に穴が開いている箇所も複数見受けられる。 ・ 物件3と物件4は通路を挟んで接続されており、内部で相互に往来できるようになっている。 ・ 物件3について、構造、種類、建築時期等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析結果を要する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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(登記記載) 昭和46年1月10日 新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 残存年数なし
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン、スレート張り等 内 壁 ボード張り等 天 井 現わし、ボード張り等 床 板張り、畳等 設 備 水洗トイレ そ の 他 -
床面積(現況)	1階 275.78㎡ 2階 208.93㎡ 計 484.71㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 工場 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	劣化が激しい箇所が多数見られ、維持管理状態は相当程度劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 長期間使用されていない様子で、壁、天井等損傷が激しい箇所が多数見受けられる。 ・ 物件4について、構造、種類、建築時期等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析結果を要する。

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及び2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	22,700	0.78	152.76	0.75	2,030,000
2	22,700	0.78	1,024.00	0.75	13,600,000
合計					15,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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「見附－4」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 25,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 22,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 10 %

イ 個別格差：物件1及び2の一体利用を前提として、△ 22%
規模、形状等を考慮し査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を勘案し △ 25%
て査定した。

② 物件3(建物)

当該建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1.0%と査定した。

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	280,000	423.50	0.01	1,190,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

③ 物件4(建物)

当該建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1.0%と査定した。

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
4	220,000	484.71	0.01	1,070,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

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等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

A 物件3に帰属する敷地利用権等価格の査定

物件 番号	建付地価格 (円) ア	配分割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	13,600,000	0.61	0.50	法定地上権	4,150,000

B 物件4に帰属する敷地利用権等価格の査定

物件 番号	建付地価格 (円) ア	配分割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	13,600,000	0.39	0.50	法定地上権	2,650,000

C 目的物件から控除する敷地利用権等価格(円)

物件2から控除する敷地利用権等価格	6,800,000
-------------------	-----------

イ 配分割合

物件3、4の敷地利用権等の範囲に基づく配分割合については、建物の規模及び配置等を勘案して、各建物の建築面積比を参考に、上記のとおり査定した。

ウ 敷地利用権等割合

物件3、4の建物に帰属する物件2については、法定地上権が成立することから、その敷地利用権割合を50%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・③の エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 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	2,030,000	-	1.00	0.20	0.70	280,000
2	13,600,000	-6,800,000	1.00	0.20	0.70	950,000
3	1,190,000	+ 4,150,000	1.00	0.20	0.70	750,000
4	1,070,000	+ 2,650,000	1.00	0.20	0.70	520,000
一 括 価 格 (合 計)						2,500,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 目的物件は土地建物一体として売却した場合、その規模が大きく、物件3、4の建物の築年及び維持管理状態、さらにアスベスト含有材使用の可能性が否定できないこと等を考慮すると、再利用時の改修、建物取壊しの何れにしても相当の費用負担が懸念され、需要者が限定的であると考えられるため、これらの事情を総合的に勘案して、△80%の市場性減価と査定した。

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「見附－4」

所 在	:	見附市本町3丁目80番7
価 格	:	25,000円/㎡
位 置	:	JR信越本線「見附」駅の南東方、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	:	175㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	北西側7.0m市道
用 途 指 定 等	:	都市計画区域、市街化区域、準工業地域、準防火地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	:	中小規模の住宅に工場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

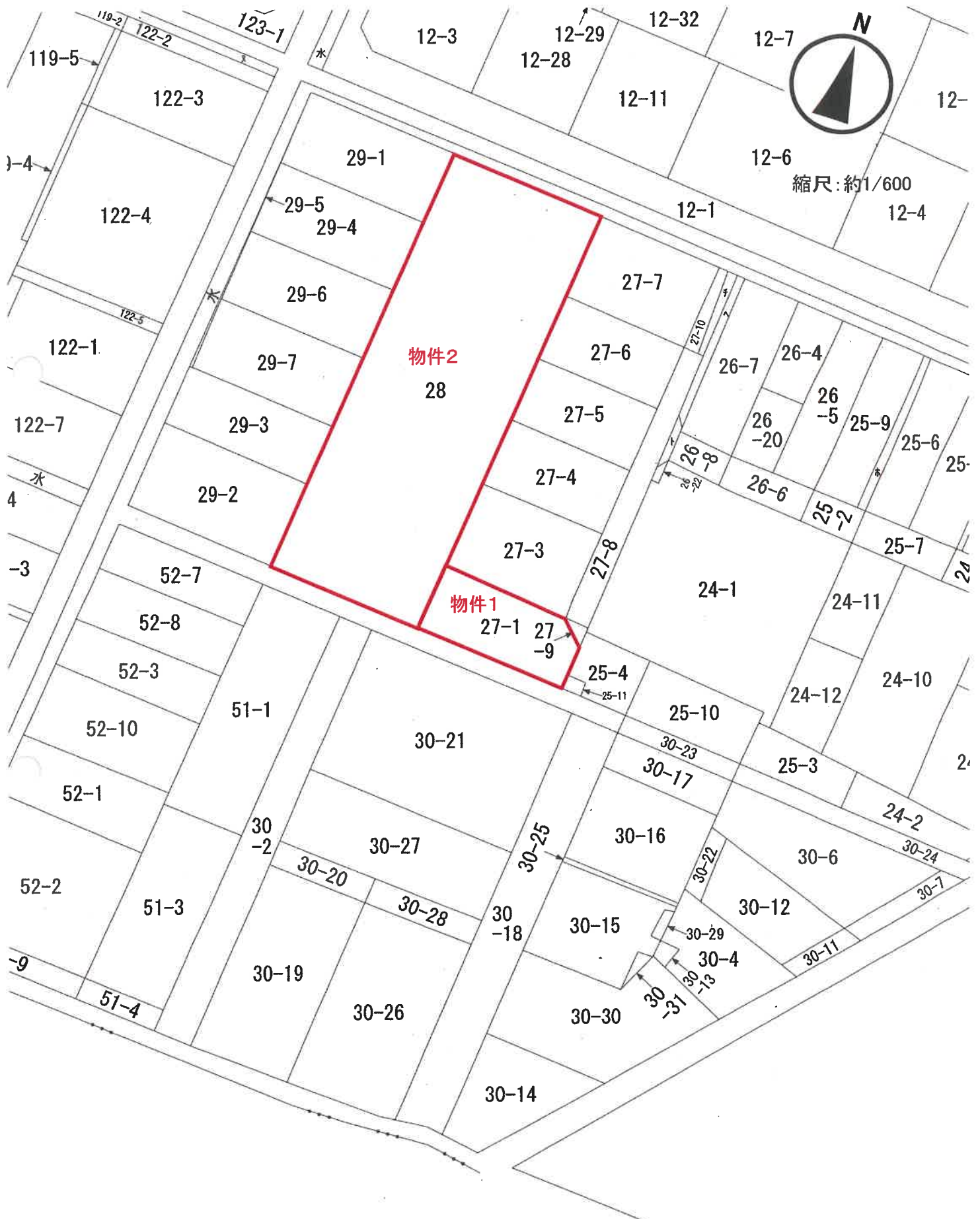
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面、各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上



公 図 写

法務局備付の公図を使用



地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

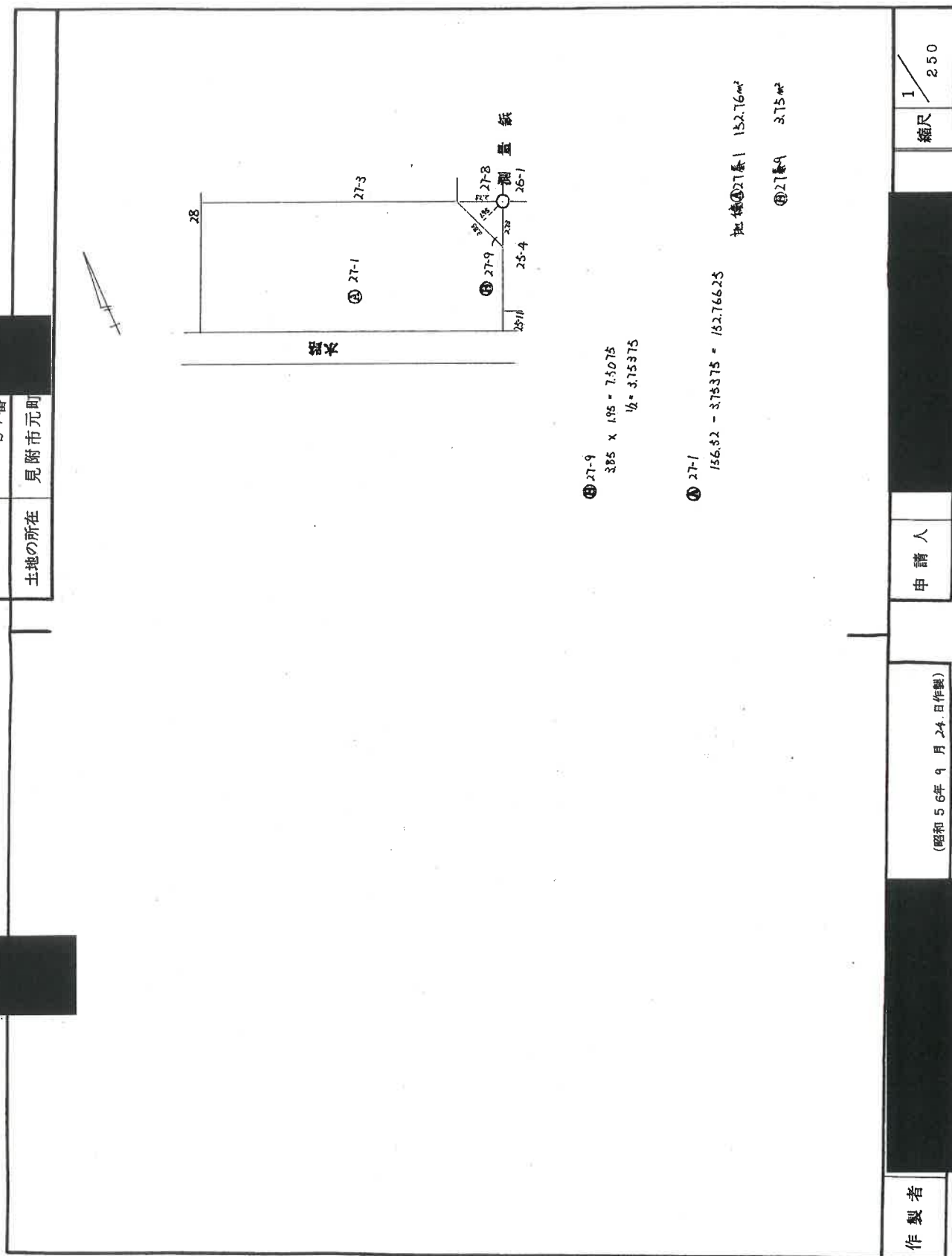
物件1

033894

前 27-1 後新

地積測量図

土地の所在	番	27番	見附市元町
-------	---	-----	-------



昭和・平成56年9月29日登記

新鴻興土地家屋調查士會

作者

(昭和56年9月24日作製)

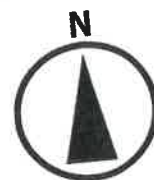
申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/500

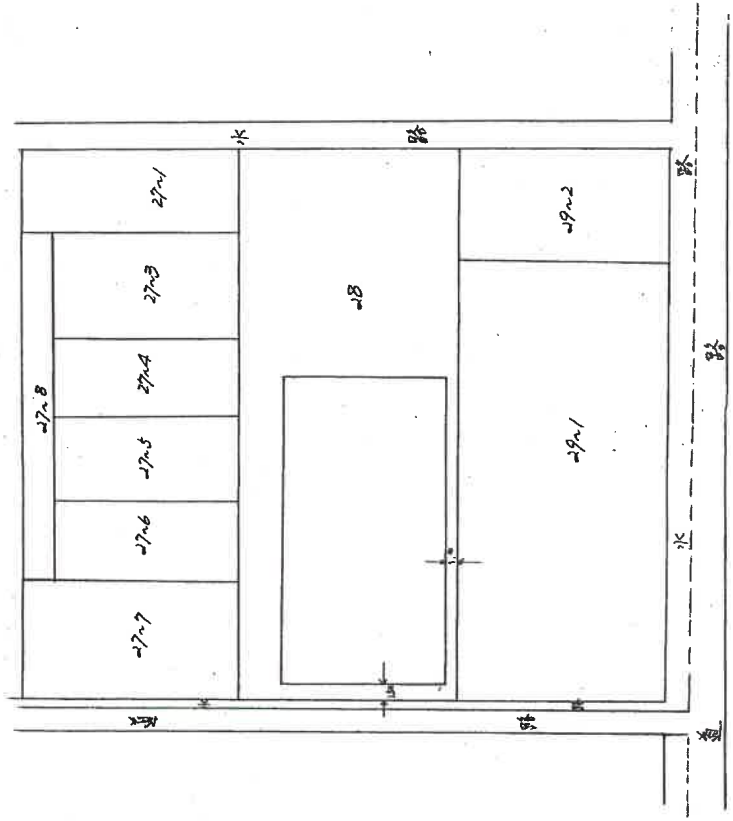


655832

建物図面

家屋番号	28番
建物の所在	元町2丁目 足利市本町2丁目28番地

製作年月日	昭和46年1月19日	製作者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



(日 間 差 13)

縮 尺	1/500
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成46年1月22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%縮小)

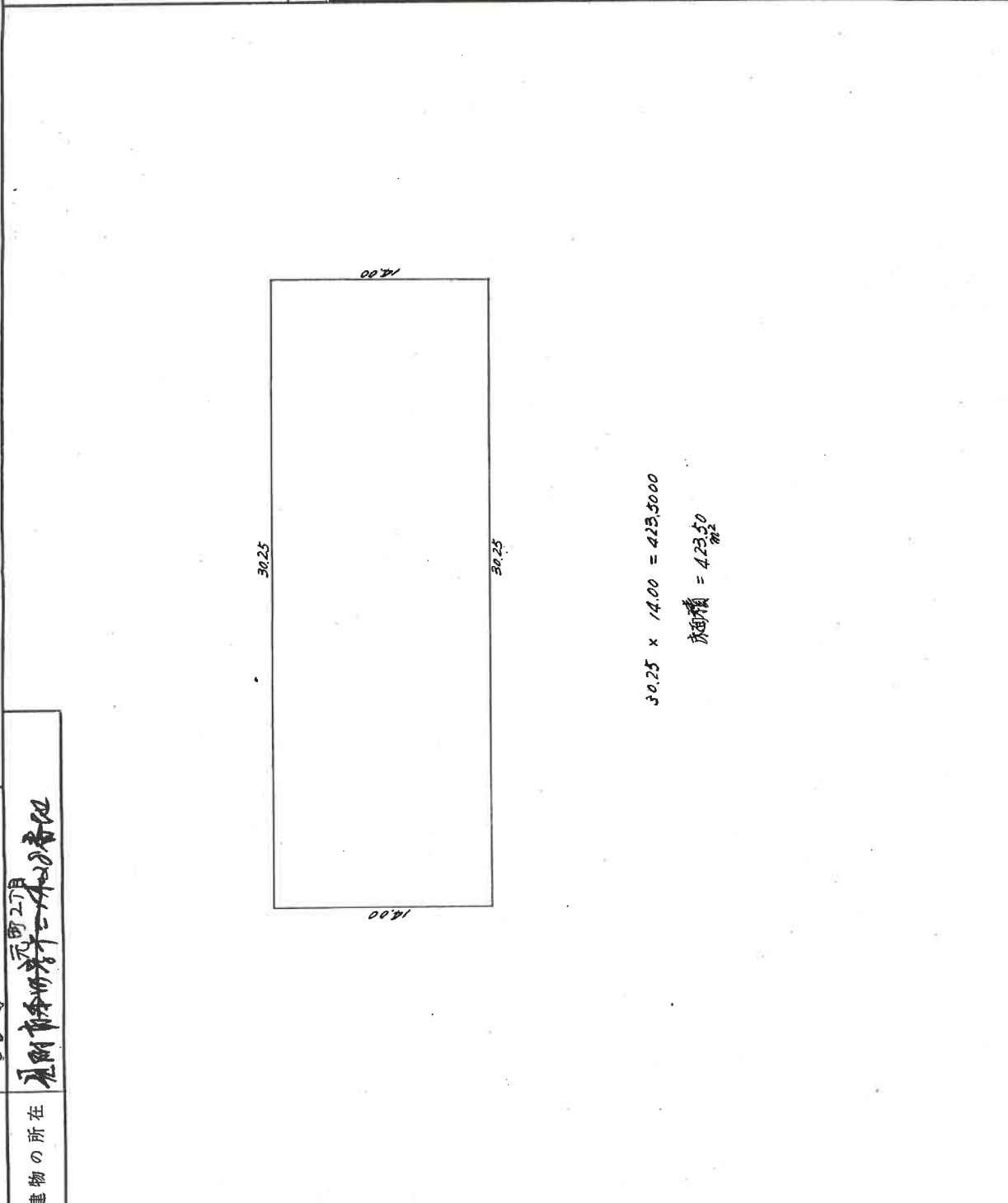
物件3

昭和四十六年一月十九日

655833

各階平面図

家屋番号	28番
建物の所在	足利市本町2丁目2番2号

昭和46年1月19日	作製年月日	作製者	申請人
			

和四六年正月貳貳日

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%縮小)

物件3

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年1月20日登記

1/200

縮尺

(日調連紙)

655834

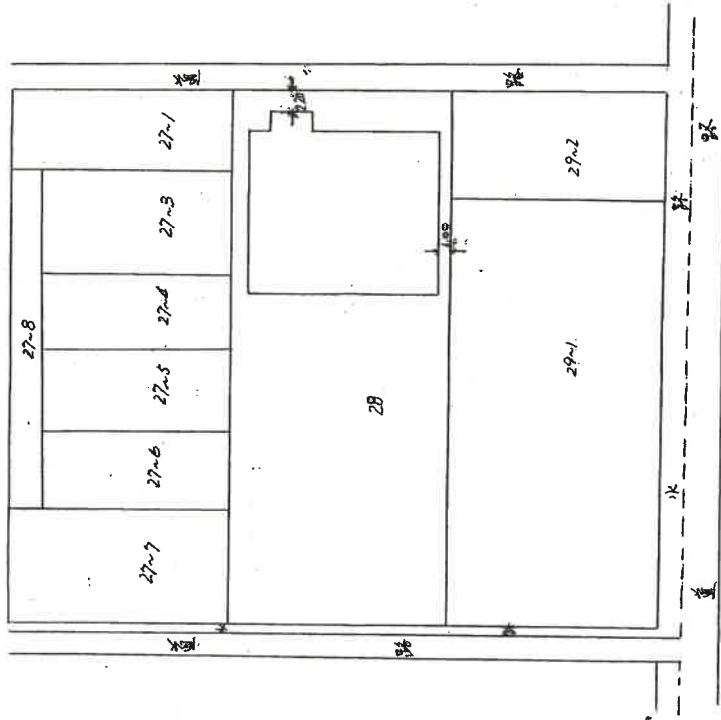
建物図面

家屋番号	28番1
建物の所在	元町2丁目 東州市本町字二丁目8番地

昭和46年1月28日	製作年月日
------------	-------

製作者	
-----	--

申請人	
-----	--



昭和四十六年九月九日

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%縮小)

物件4

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

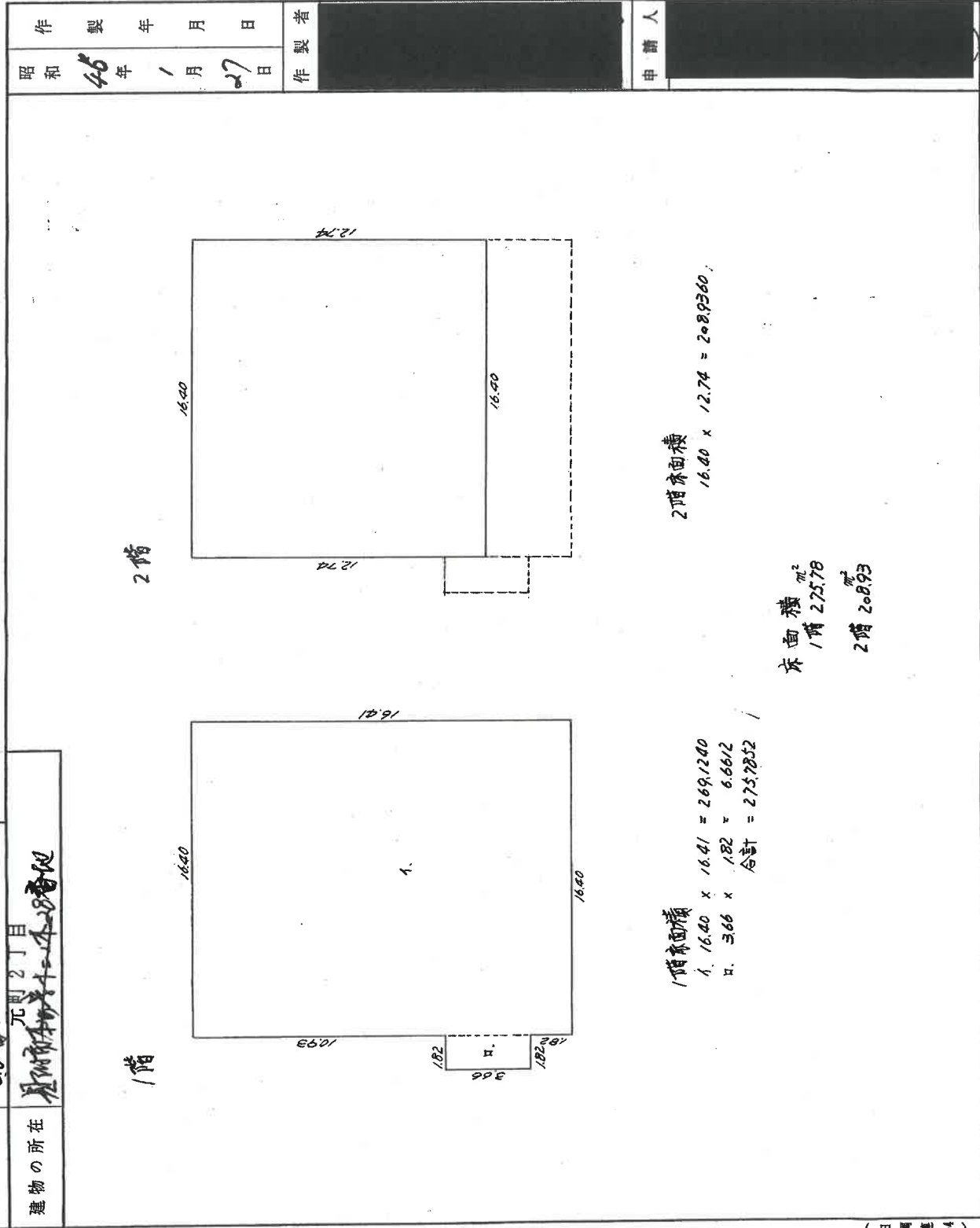
昭和・平成46年2月9日登記

縮尺 1/500

655835

各階平面図

家屋番号	28番1
建物の所在	元町2丁目 星野木材株式会社28番地

昭和46年1月27日	製作年月日	製作者	申請人
			

1階床面積

1. 16.40 x 16.41 = 269.1200

2. 3.66 x 1.82 = 6.6612

合計 = 275.7812

2階床面積

16.40 x 12.74 = 208.9360

床面積 m²

1階 275.78

2階 208.93

(日 間 通 計)

縮 尺	1/200
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年2月9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%縮小)

物件4

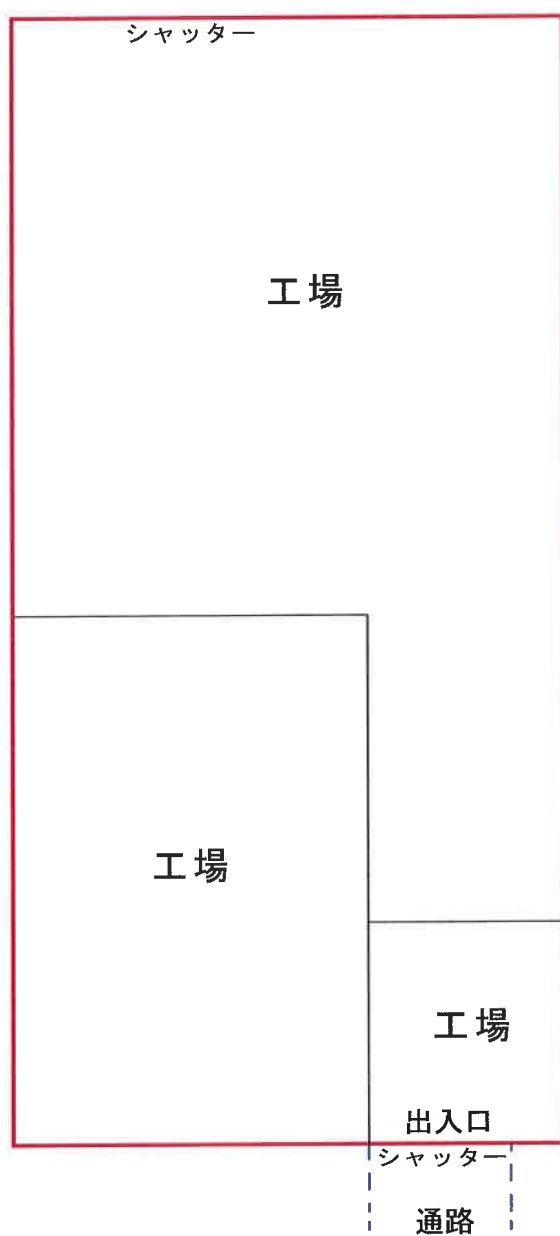
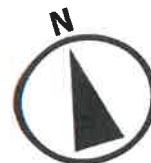
昭和四十六年 月 九日

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:1階

縮尺:約1/200

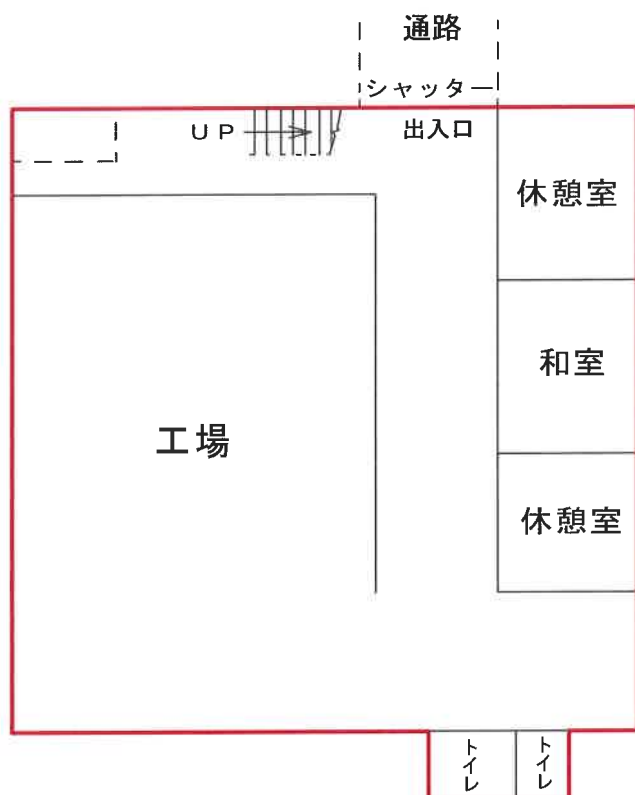
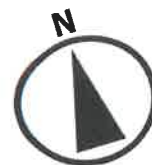


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:1階

縮尺:約1/200



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:2階

縮尺:約1/200

