

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月26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24日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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18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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月11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 1月26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	9, 130, 000 7, 304, 000	一括	1, 826, 000	54, 536	10, 109
1	2, 540, 000				
2	6, 590, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡市江陽二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市江陽二丁目 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 3 3 平方メートル
2 階 9 1 . 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 5 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】

なし

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 101 号室

賃借人 A

期 限 令和 8 年 4 月 30 日

賃 料 4 万 5 0 0 0 円 (駐車場 2 台分の使用料を含む。)

敷 金 4 万 2 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

(1) 102 号室、103 号室、202 号室、203 号室につき、本件所有者が占有している。

(2) 201 号室につき、B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 長岡市江陽二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市江陽二丁目 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 3 3 平方メートル
2 階 9 1 . 0 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第37号
令和7年8月29日受理
令和7年11月7日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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 | 長岡市江陽二丁目 |
| | 地 番 | 11番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 260.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市江陽二丁目11番地2 |
| | 家屋 番号 | 11番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.33平方メートル
2階 91.05平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県長岡市江陽二丁目11番11号	
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	隣地所有者等 1 18番 公衆用道路 195㎡ 所有者 長岡市 2 19番 同上 773㎡ 所有者 同上	
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 ☐種類： ☐構造： ☐床面積： { ☐ ある	
占有者及び占有状況	建物所有者（破産管財人）が102号室、103号室、202号室、203号室を空き部屋として管理・占有し、その他の者が101号室、201号室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	1 103号室は所有者会社のものと思われる動産類が残置されている。 2 窓ガラスにひびが入っている箇所がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 [☐ ある	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 全部 ☒ 201号室
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☒ 文書(☒ 不動産賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ C(居住者)) ☒ 文書(☒ 不動産賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年5月1日	令和4年3月16日
最初の契約等	契約日	平成30年4月30日	令和4年3月16日
	期間	平成30年5月1日から ☒ 平成31年4月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年3月16日から ☒ 令和5年3月31日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年5月1日から ☒ 令和8年4月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年4月1日から ☒ 令和8年3月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金45,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金33,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金42,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金33,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		上記の他町会費月額500円の支払いがある。また、上記賃料には駐車場2台分の使用料を含む。	占有者の親族であるCが居住している。上記の他町会費月額500円の支払いがある。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		占有者からの陳述は得られなかったため、破産管財人から得た賃貸借契約書等をもとに上記占有者等を判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員	物件2の102号室、103号室、202号室、203号室は空き部屋として、破産管財人が管理・占有している。物件2の101号室と201号室は賃借人が居宅として使用している。占有権原等は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおりである。
■C (201号室居住者)	物件2の201号室は私の祖父Bが賃借し、私が居住している。占有権原等は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1日 (月) 10:10-10:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年9月1日 (月) 10:35-11:10	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図請求
7年9月1日 (月) 11:25-11:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月8日 (月) 16:00-16:10	物件所在地	外観調査
7年9月22日 (月) 16:20-16:30	電話照会	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査
7年9月26日 (金) 10:25-10:35	所有者破産管財人弁護士事務所	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査、賃貸借契約書写し及び物件の鍵借用
7年10月6日 (月) 13:40-14:45	物件所在地	物件2の空き部屋及び物件4立入調査
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月16日 (木) 12:55-13:10	物件所在地	物件2 (201号室) 立入調査、居住者に占有関係等調査、写真撮影
7年10月22日 (水) 11:25-11:35	所有者破産管財人弁護士事務所	所有者破産管財人弁護士事務所担当者に占有関係等調査、物件の鍵返却
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

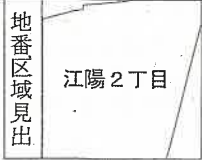
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



請求部	所在	長岡市江陽二丁目				地番	12番18			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年10月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

各階平面図

21

事







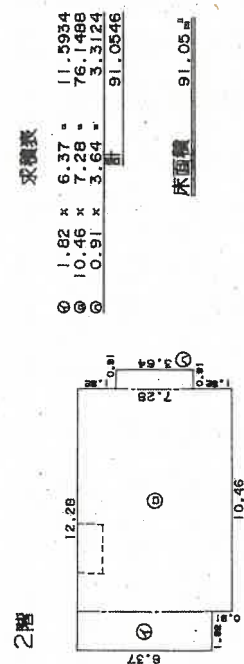
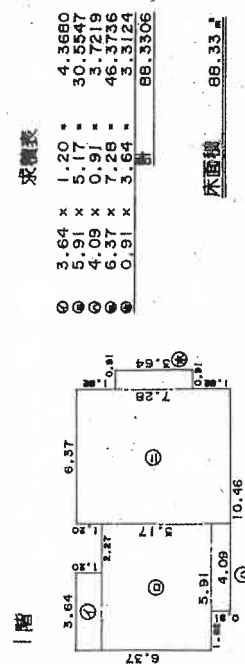





建物の所在
長岡市江國2丁目1番地2

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小



物件 1

物件 2

1

11-3

11-4

11-2

11-1

2.0

0.9

0.9

北

作者

(平成9年3月24日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

張仁

縮尺 $\frac{1}{500}$

新渴県土地家屋調査士会

昭和・平成 9 年 4 月 1 日登記

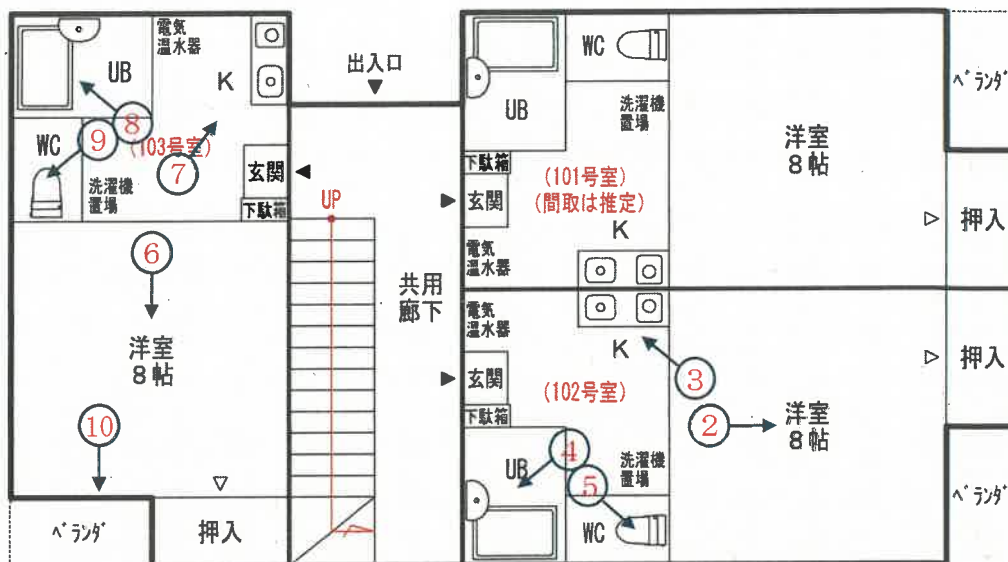
建物間取図

物件2 共同住宅

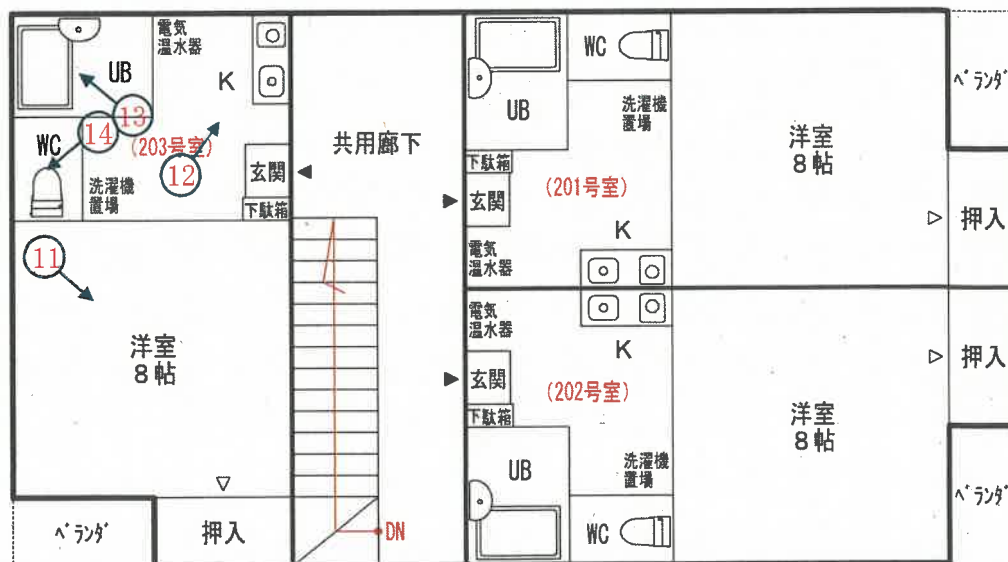
←○印は写真撮影位置、方向



1階



2階



写 真

1



1 0 2 号室

写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



103号室

写真

6



写真

7



写真

8



写 真

9



窓ガラスのひび割れ

写 真

1 0



写真

11



写真

12



写真

13



写真

14



令和 7 年 (ㄥ) 第 37 号
令和 7 年 10 月 6 日 } 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 }
令和 7 年 11 月 21 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件 1、2)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,130,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1（土地）	金2,540,000円
2（建物）	金6,590,000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の建物の内訳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	長岡市江陽二丁目 1 1 番 2 宅地 260.00m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	長岡市江陽二丁目 1 1 番地 2 1 1 番 2 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 88.33m ² 2 階 91.05m ²	

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	J R 信越本線「長岡駅」の北方、約5.3 k m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「堤町」の南西方、約100mに位置する。		
付近の状況	蔵王橋に直結する国道352号線の南側背後に存し、戸建住宅のほかアパート等の共同住宅も多く見られる住宅地域である。江陽土地区画整理事業（昭和46～55年度施行）により開発された地域の北側にあたる。近年、西方において左岸バイパスや北陸自動車道「長岡北スマートIC」が整備されたことにより、利便性、アクセス性が良くなっている。		
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定建蔽率 指定容積率 準防火地域 特になし	80% 200%
画地条件 （規模、形状等）	東側及び西側が市道に等高に接面する東側間口約13m、奥行約20m、長方形の平坦な二方路地である。土地内は各市道より0.2m程度、若干高く、各市道付近がやや傾斜している排水（水捌け）の良い土地と思われる。 現況地積については、添付の公図を基に推定範囲を概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。		
接面道路	東側が幅員約8m舗装市道「上川西77号線」に、西側が幅員約4m舗装市道「上川西91号線」に接面する。西側市道は南北各入口に車止めが設置された自転車及び歩行者専用道路であるため自動車は進入できない。 当該東側市道は建築基準法第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	物件1の土地は物件2の建物敷地のほか、建物の東側及び北側が舗装され、駐車スペースや通路に供されている。東側市道付近の駐車スペースは白線等の区画は不明確であるが、縦列駐車無しで普通車4台は駐車可能と考えられる。建物に接して東側から北側にかけて冬期の消雪（散水）用と思われるパイプが設置されている（動作未確認）。土地南東角付近に消雪用井戸のような窪みがあるが、詳細は不明である。 北側隣地（住宅敷地、事務所敷地）との境界にはブロック塀がある。南側境界部は貸家敷地と等高に接するが、物件2の屋根からの落雪が及んでいる可能性がある。		

供給処理施設	上水道	有り（引込済）
	ガ ス	有り（引込可能） ※現在、対象土地に対する引込みは無いが、東側市道内に本管の埋設があるため、希望すれば高額でない費用負担程度で引込み可能と考えられる
	下水道	有り（引込済）

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件2）

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9年3月24日新築
	経過年数	約28.5年
	経済的残存耐用年数	9.5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	【住戸】ビニールクロス等 【共用部分】化粧鋼板
	天 井	【住戸】ビニールクロス等 【共用部分】石膏ボード
	床	【住戸】フローリング等 【共用部分】モルタル塗り、塩ビシート
	設 備	電気、給排水衛生、給湯（電気温水器）、換気等
	その他	【住戸】呼び鈴、電気クッキングヒーター（203号室のみ電気コンロ） ※上記設備の動作確認は行っていない
床面積（現況）	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	共同住宅 名称：ディアハイツ江陽
	間取り	添付の「建物間取図」のとおり 1Kタイプ（ベランダ付き）各階3戸計6戸と共用廊下、階段からなる
品 等	普通	

保守管理の状態	やや劣る 各住戸の内装、水回り、キッチン回り等で改装や設備入替え等がなされた様子は認められない。 共用廊下部分は概ね経年相応の損耗（摩耗）状況にある。外壁はベランダ付近は長年の風雨等により表面が損傷している箇所も認められるが、概ね経年相応の損耗程度にある。 各住戸部分の損傷箇所は後記「建物の占有者等の状況一覧（物件２）」のとおりである。
建物の利用状況	後記「建物の占有者等の状況一覧（物件２）」のとおり。

建物の占有者等の状況一覧(物件2)

部屋番号	貸主	占有者	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	備考
101号室	所有者 (破産管財人)	A	H30.5.1	R7.5.1～ R8.4.30	45,000 毎月末日限り 翌月分払	42,000	賃料に駐車場2台分の 使用料を含む。 左記の他町会費月額 500円の支払いがある。
	住戸の利用状況: 占有権原は賃借権。上記占有者が居宅として使用している。自動更新中。 (※) 占有者からの陳述は得られなかったため、破産管財人から得た賃貸借契約書等 をもとに上記占有者等を記載した(詳細については現況調査報告書を参照)。 住戸の損傷状況等: 立入調査を実施していないため不明である。						
102号室		所有者 (破産管財人)					
	住戸の利用状況: 上記占有者が空き部屋として管理・占有している。 住戸の損傷状況等: 洋室の窓ガラスの一部にひび割れが認められたが、内装の損耗は通常程度、水回 りの汚れや匂い等も顕著なものは認められず、概ね経年相応の損耗程度と考えら れる。						
103号室		所有者 (破産管財人)					
	住戸の利用状況: 上記占有者が空き部屋として管理・占有している。調査時、浴室、押入等も含む全フ ロアに所有者会社のものと思われる事業用備品(動産類)が置かれている。 住戸の損傷状況等: 洋室の窓ガラスの一部にひび割れが認められた。床には養生板が敷かれ、その上 に事業用備品(動産類)が積まれている。ほかに目立つ損傷等は確認できないが、 内装や設備面の損傷が生じている可能性はある。						
201号室	所有者 (破産管財人)	B	R4.3.16	R7.4.1～ R8.3.31	33,000 毎月末日限り 翌月分払	33,000	駐車場は使用していな い。 左記の他町会費月額 500円の支払いがある。
	住戸の利用状況: 占有権原は賃借権。上記占有者の親族であるCが居住している。自動更新中。 住戸の損傷状況等: Cによると、浴室のシャワーの水圧が弱いとの話であった。その他に、気になる損耗 箇所は特に無いとのことである。						
202号室		所有者 (破産管財人)					
	住戸の利用状況: 上記占有者が空き部屋として管理・占有している。 住戸の損傷状況等: 内装の損耗は通常程度、水回りの汚れや匂い等も顕著なものは認められず、概ね 経年相応の損耗程度と考えられる。						
203号室		所有者 (破産管財人)					
	住戸の利用状況: 上記占有者が空き部屋として管理・占有している。 住戸の損傷状況等: 内装の損耗は通常程度、水回りの汚れや匂い等も顕著なものは認められず、概ね 経年相応の損耗程度と考えられる。						

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

① 基礎となる価格

○物件1（土地）

物件1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。

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	42,400	1.01	260.00	0.85	9,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（比）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。なお、標準画地は幅員約8m舗装市道沿い、約250㎡の長方形の平坦な中間画地を想定している。

地価公示標準地 長岡－16 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 46,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & \div & 42,400\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は概ね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、行政的条件 +10

イ 個別格差

・二方路 + 1

エ 建付減価補正率

物件2の建物は経年等による劣化が進行しており、また建物の戸数に対して敷地が狭く駐車台数がやや不足しており、建物と敷地との適応状態が劣ることを考慮して－15%と判定した。

○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も考慮した上、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	167,000	179.38	0.20	5,990,000

ア 再調達原価

査定に当たっては、上記事項のほか、共同住宅の仕様（1Kタイプ各階3戸計6戸と共用廊下、階段）についても勘案した。

ウ 現価率

経過年数約28.5年、経済的残存耐用年数9.5年、観察減価率30%、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。

表面上の損傷箇所は多くないが、給湯設備、給排水設備など近い将来に修繕や更新が必要と考えられる設備（状態）が見られること、稼働していない住戸が多く設備等の状態が不明であること、駐車可能台数が戸数に対してやや不足していること等について観察減価率に反映した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + \begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 9.5\text{年} \\ \text{28.5年} + 9.5\text{年} \\ \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(観察減価率)} \\ 30\% \end{array} \right\} \times (1 - 30\%) \div 0.20$$

② 積算価格の判定

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て、下記のとおり求めた。

○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	9,460,000	0.55	法定地上権	5,200,000

○積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①土地才、 1①建物エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)(1②敷地 利用権価格ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	積算価格比 エ
1 (土地)	9,460,000	－ 5,200,000	4,260,000	0.2757
2 (建物)	5,990,000	＋ 5,200,000	11,190,000	0.7243
積算価格(合計)			15,450,000	1.0000

2 収益価格の試算（総収益を粗利回りで還元する方法）

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して下記のとおり求めた。

総収益 (円) ア	還元利回り (粗利回り) イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ=エ
1,872,000	17.0%	1.25	13,760,000

ア 総収益

○ 賃貸部分

物件2の賃貸部分
の月額賃料合計

$$78,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 936,000 \text{ 円(年額)}$$

○ 所有者占有部分
(空室)

駐車場の無い物件は入居者の確保が難しいと考えられること、所有者占有部分である今後賃貸可能な部屋数（計4戸）、残り駐車可能台数（2台、縦列駐車をしない場合）等を考慮すると、空室（全4戸）のうち2戸は賃貸に供される可能性がある一方、残る2戸は通常の賃貸に供することができない可能性が大きいと判断した。

よって、2戸を新規で賃貸する場合の駐車場1台付き想定賃料を総収益として加算する。

$$39,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 2 \text{ 戸} = 936,000 \text{ 円(年額)}$$

○ 総収益

$$\text{計} \quad 1,872,000 \text{ 円(年額)}$$

イ 還元利回り

近隣の収益物件の期待利回り及び目的物件の築年数、収益の安定性、買受人が不測の修繕費用等を負担する可能性等を勘案し査定した。

ウ その他補正

通常の賃貸に供することが難しい2戸であっても、近隣者が低賃料で賃借するなど、収益獲得に貢献する可能性は十分に考えられることを考慮して査定した。

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり評定し、各物件の積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、所要の修正を行ったうえ評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (1②積算 価格エ) イ	競売市場 修正率 ウ	その他の 控除 減価率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (土地)	13,150,000	0.2757	0.70	—	2,540,000
2 (建物)		0.7243	0.70	0.989	6,590,000
一括価格(合計)					9,130,000

ア 調整後の合計価格

積算価格15,450,000円、収益価格13,760,000円と試算した。目的物件は収益用不動産であるが収益の安定性がやや弱いことから、両価格を均等に関連づけて、調整後価格を14,610,000円と査定した。

南側隣地に物件2の建物からの落雪が及んでいる可能性があること、物件2の一室（103号室）には事業用備品が置かれ収益物件として使用し難い可能性を考慮し、更に10%の市場性修正を施して、調整後の合計価格を13,150,000円と査定した。

エ その他の控除減価率

物件2の一部賃借権は買受人の引き受けとならず、退去を求めることも可能である。しかし、目的物件は新築後約28.5年を経過した収益用不動産であり、買受人にとって現賃借人にそのまま入居を継続してもらうことがより合理的である。但し、こうした場合、現賃借人が既に入金済の敷金等を所有者から返還してもらい買受人に入金することは事実上困難と考えられるため、買受人は所有者が本来負担すべき敷金等の返還義務を肩代わりせざるを得ない。よって、各賃借権の敷金総額（75,000円）を率換算のうえ控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格 「長岡－16」

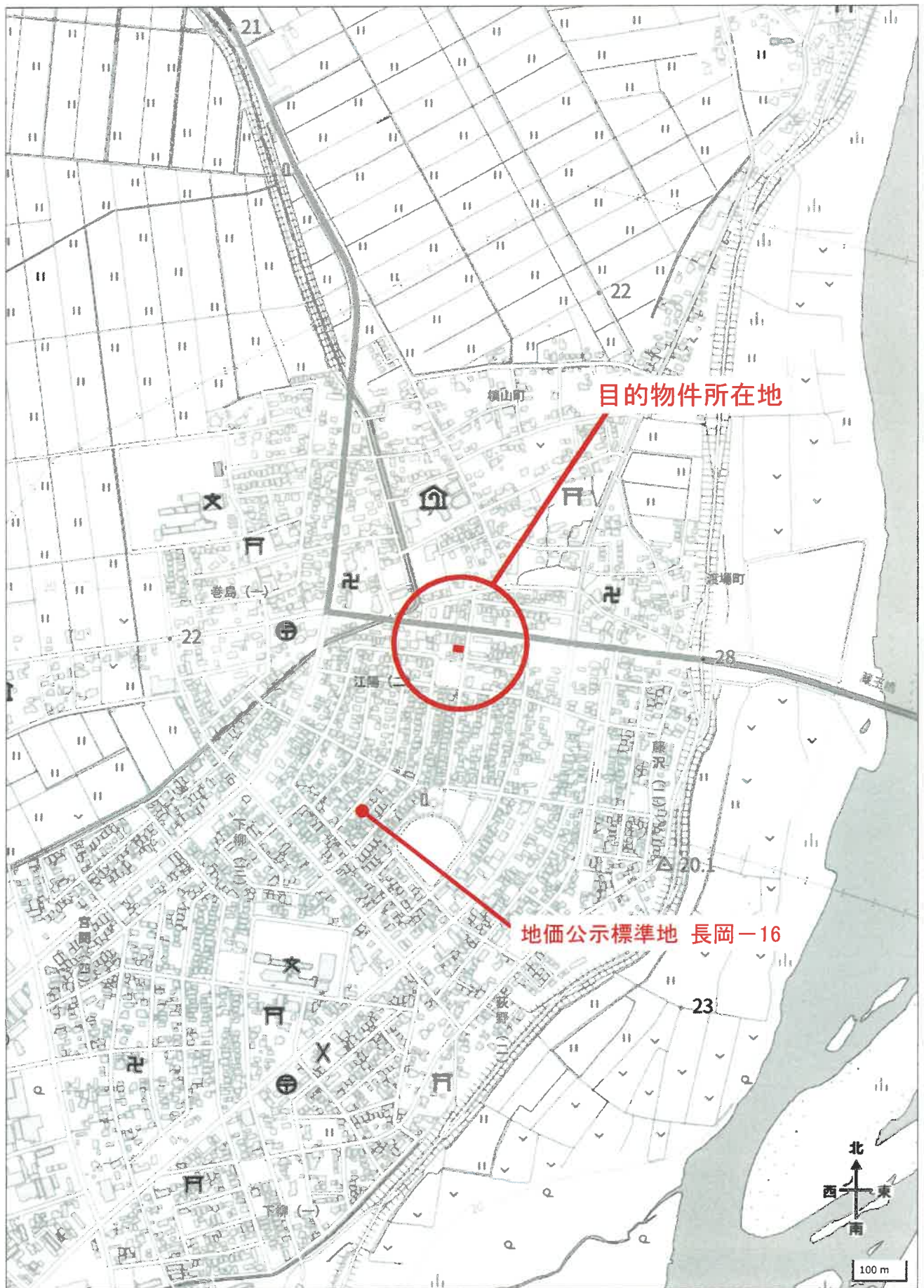
所在	長岡市江陽1丁目10番7、「江陽1－10－10」
価格	46,500 円/㎡
位置	J R 信越本線「長岡駅」の北西方約5.7 k m（道路距離）に位置する
価格時点	令和7年1月1日
地積	220 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	北西側幅員約8m舗装市道に接面
用途指定等	市街化区域、第一種低層住居専用地域 （指定建蔽率 50%、指定容積率 80%）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図

以上

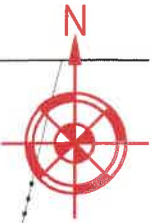
位置図



S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

公図写



S = 1/500

建物図面写(物件2)

登記年月日：平成9年4月1日

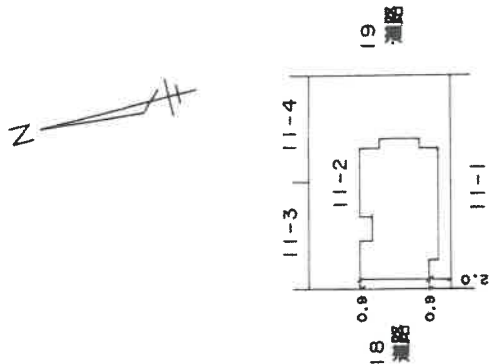
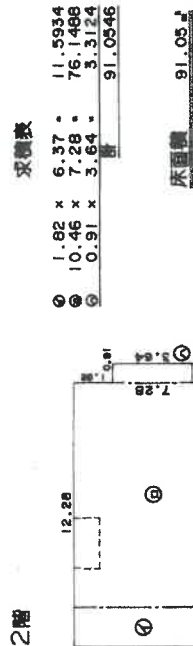
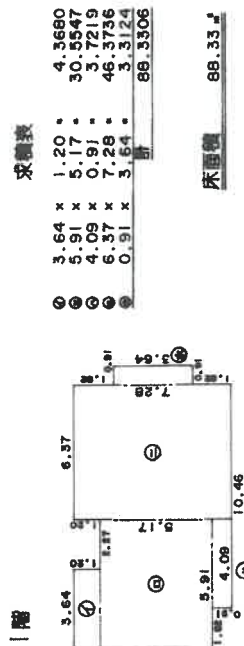
534864

各階平面図

家屋番号 11-2

建物図面

建物の所在 長岡市江藤2丁目11番地2



(A3判をA4判に縮小)

作製者

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年4月1日登記

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月16日 新潟県地方支庁長岡支局

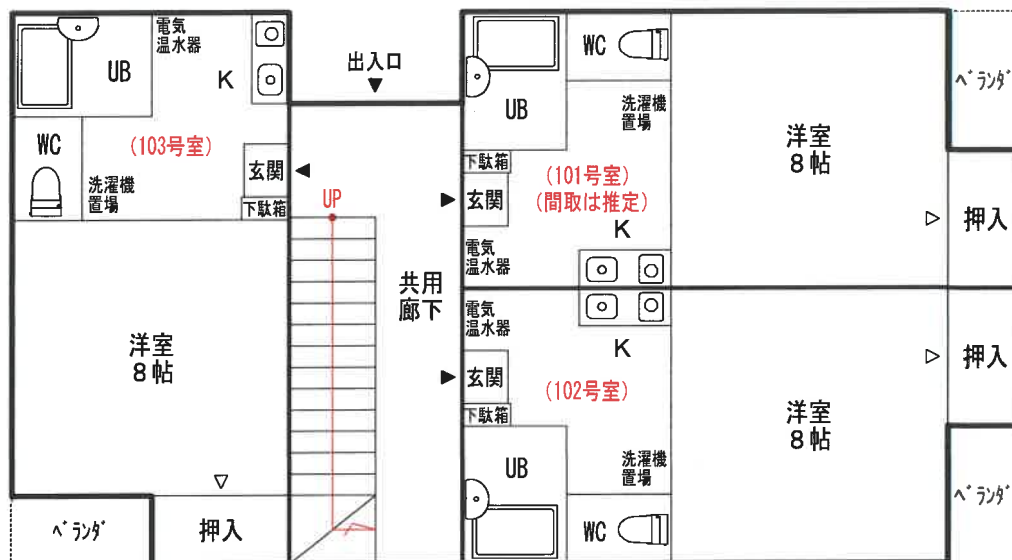
登記官

建物間取図

物件2 共同住宅



1 階



2 階

