

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	1, 840, 000 1, 472, 000	一括	368, 000	35, 771	5, 273
1	910, 000				
2	930, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 十日町市関口樋口町
 地 番 107番1
 地 目 宅地
 地 積 159.40平方メートル

- 2 所 在 十日町市関口樋口町107番地1
 家屋 番号 107番1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 102.64平方メートル
 2階 111.06平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 102.64平方メートル
 2階 約113.06平方メートル
 3階 約26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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 十日町市関口樋口町
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 159.40平方メートル
- 2 所 在 十日町市関口樋口町107番地1
家屋 番号 107番1
種 類 居宅・作業所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 102.64平方メートル
2階 111.06平方メートル
(現況)
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 102.64平方メートル
2階 約113.06平方メートル
3階 約26平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年7月9日受理
令和7年8月13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 | 十日町市関口樋口町 |
| | 地 番 | 107番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十日町市関口樋口町107番地1 |
| | 家屋 番号 | 107番1 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.64平方メートル
2階 111.06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 上記の者が本土地及び目的外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：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 ☒ 床面積：1 階 1 0 2. 6 4 平方メートル、2 階約 1 1 3. 0 6 平方メートル 3 階約 2 6 平方メートル		
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(亡A相続財産 相続財産管理人B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・作業所として管理している。 ☐ 「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 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	十日町市関口樋口町		
地 番	9 6 7 番 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道		
地 積	2 4 . 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☐ 関係人(☐ () ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 2 4 年 7 月 3 日 (目的外土地の所有権取得時)ころ		
最 初 の 契 約 日	平成 年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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の土地及び目的外土地は、物件2の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地及び目的外土地は、北側で幅員約3.5メートルの市道樋口町線に、南側で幅員約4メートルの市道関口町線に各々接面する。
- 3 物件1の土地及び目的外土地は南側の間口が約11.7メートル（ただし、物件1の土地の南側の間口は約10メートル）、奥行きが約15.3メートルないし15.5メートルの土地くらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 目的外土地は物件1の土地と一体となって物件2の建物の敷地として利用（物件2の建物の2階増築部分の一部が目的外土地の上空に存在する）されているほか、目的外土地上に物件2の建物の大屋根の雪下ろしをする際に大屋根に上がるための鉄製の梯子が存在する。
- 5 物件2の建物の1階休憩室、物置部分の上に中2階部分（7.28メートル×約4.55メートル）が造作されている。中2階部分には1階作業所部分にある階段を使用して昇降する。中2階部分については天井高等の理由から階数及び床面積に換算しなかった。
- 6 物件2の建物の3階部分は、元々屋根裏部分であった場所の一部を物置に改築したものと思われ、3階物置の両側は屋根裏部分である。
- 7 物件2の建物内には亡Aが居住していた当時使用していた家財道具の一部が保管されているものと思われ、建物の2階及び3階部分には洗濯機やベッド等の目的外動産が、1階部分には木材や資材、梯子、看板その他の小道具類等が大量に存在する。
- 8 隣地等の所有者（登記簿上）
- ① 十日町市関口樋口町107番4の所有者：C
 - ② 十日町市関口樋口町106番2の所有者：D、E
 - ③ 十日町市関口樋口町107番3、同所106番4、同所967番7（いずれも公衆用道路）の所有者：F
 - ④ 十日町市関口樋口町8番2、同所104番4（いずれも公衆用道路）：十日町市

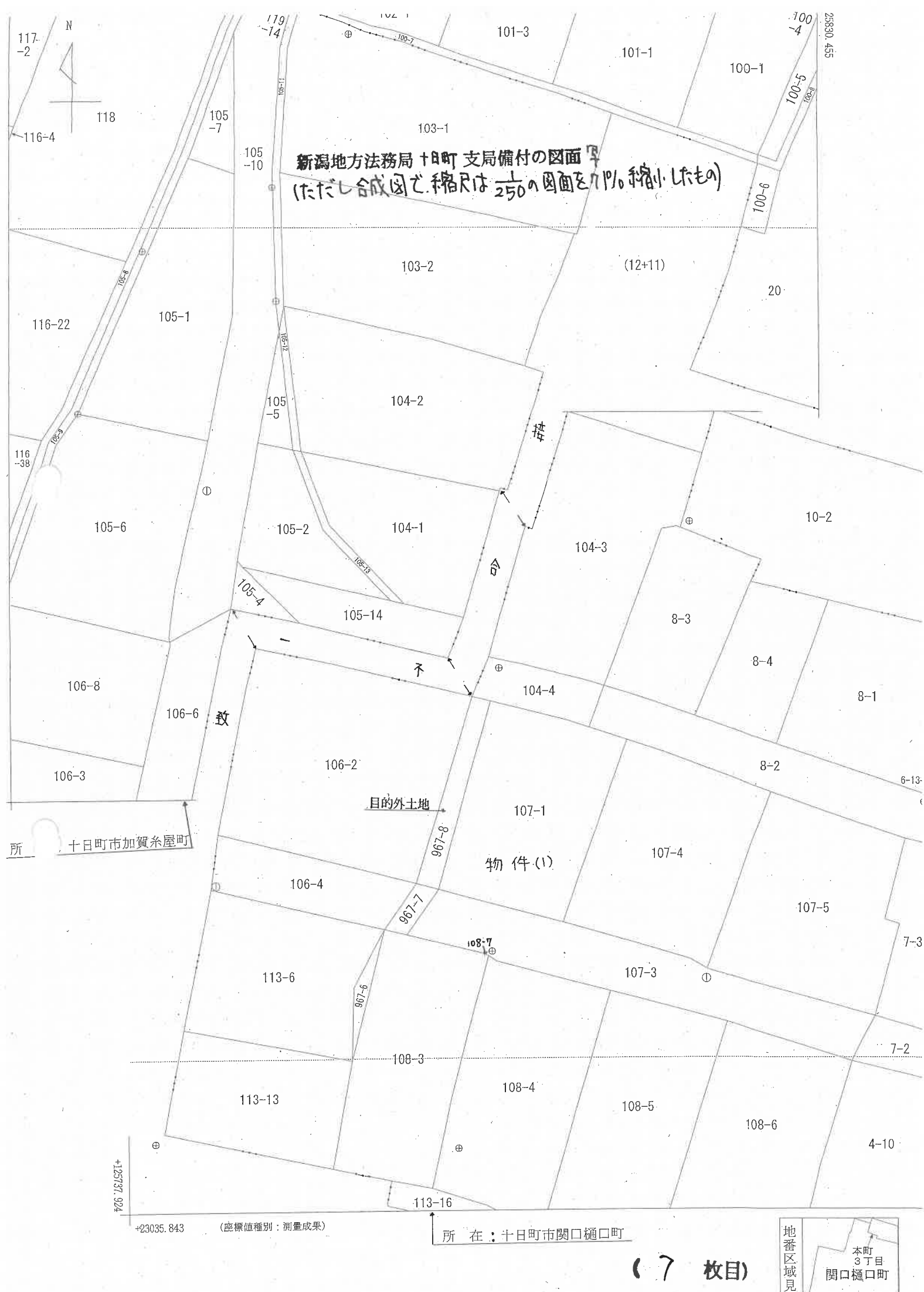
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

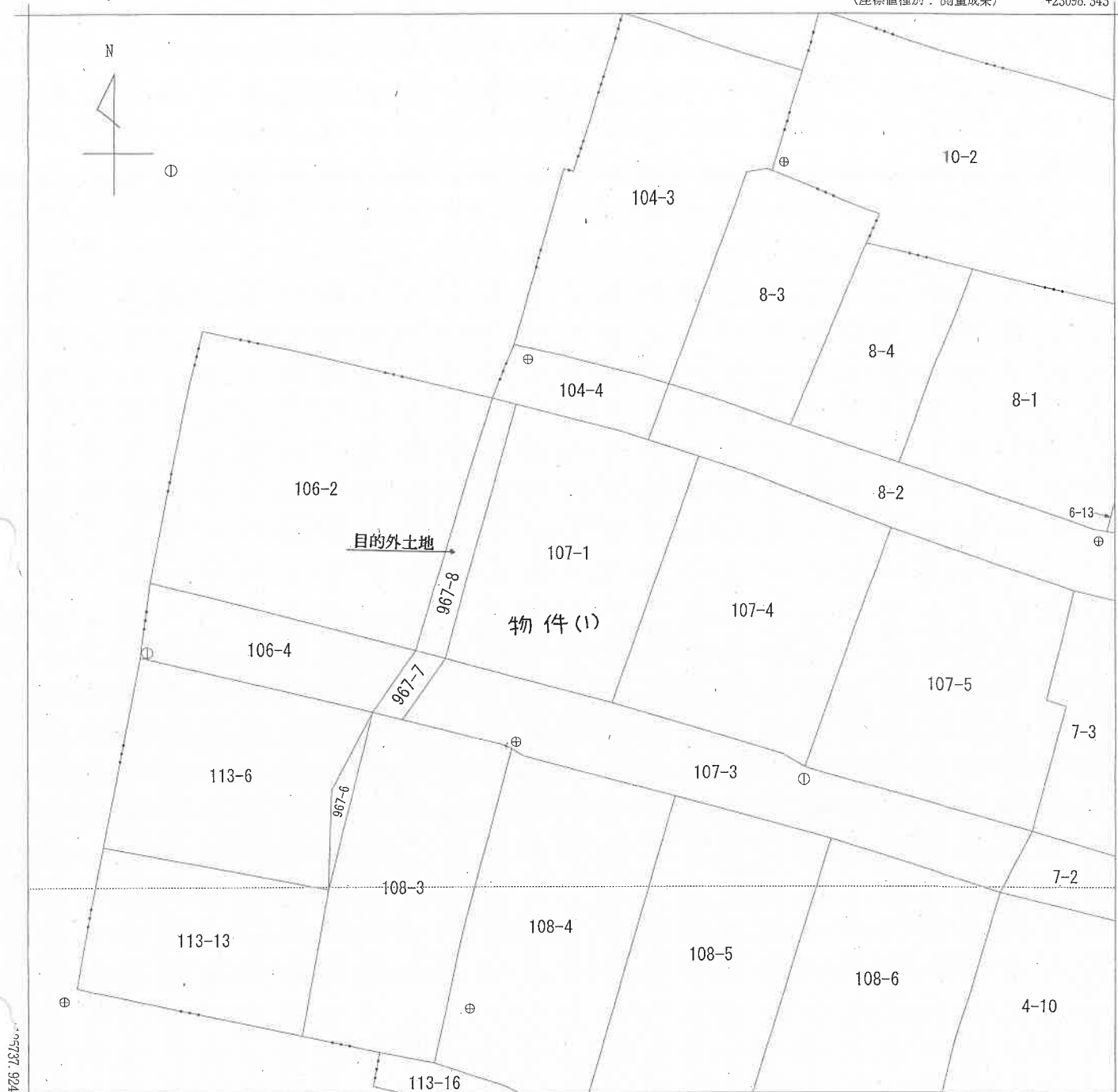
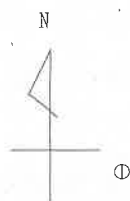
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (亡Aの妻)	1 Aは私の夫にあたります。夫は令和2年7月13日に他界しました。 2 亡夫は「関周工務店」の名称で個人で工務店を営んでいました。 3 亡夫は物件2の建物の1階部分及び中2階部分を作業所として、2階及び3階部分は居宅として使用していました。 4 物件2の建物には私も居住していましたが、夫が他界した後に、私は物件2の建物から退去し、物件2の建物には誰も居住していません。 5 物件2の建物が新築された時期は分かりませんが、昭和50年から昭和51年3月ころに大工をしていた亡夫は自前で物件2の建物を増改築し、現在に至っています。 6 物件2の建物は特に目立った不具合はありませんでした。 7 物件2の建物の1階作業所部分に井戸があります。 8 物件1の土地を含むその一帯は国土調査がなされています。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(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7月15日 (火) 14:20-14:25	新潟地方法務局十日町支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年7月15日 (火) 14:50-15:00	十日町市役所総務部税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年7月18日名寄帳写等取得)。道路調査
7年7月15日 (火) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年7月30日 (水) 10:00-11:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。亡Aの妻Gと面談
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。 ☒ 令和7年7月30日 立会人Hを立ち会わせ、目的建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





+23035.843

(座標値種別：測量成果)

新潟地方法務局 十日町支局 出張所 備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



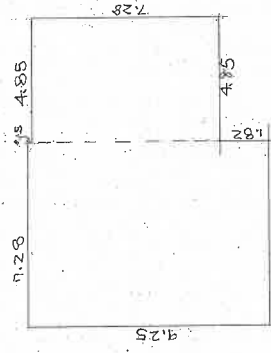
請求 部分	所 在 十日町市関口樋口町					地 番	107番1				
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成25年6月				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年11月18日			補 記 事 項		

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。

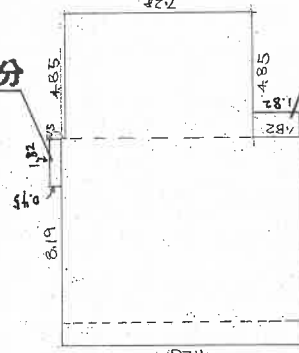
001689

建築物平面図

家屋番号	107番 /
建物の所在	十日町市字浦田寅甲107番地1



増築部分



増築部分

$$\begin{aligned} 9.25 \times 7.28 &= 67.3400 \\ 4.85 \times 2.01 &= 9.7485 \\ \hline 77.0885 &= 102.6480 \end{aligned}$$

床面積 102.64 m²

$$\begin{aligned} 9.25 \times 7.28 &= 67.3400 \\ 4.85 \times 2.01 &= 9.7485 \\ \hline 77.0885 &= 111.6655 \end{aligned}$$

床面積 111.66 m²

増築部分(概測)

$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ 0.45 \times 1.82 &= 0.819 \end{aligned}$$

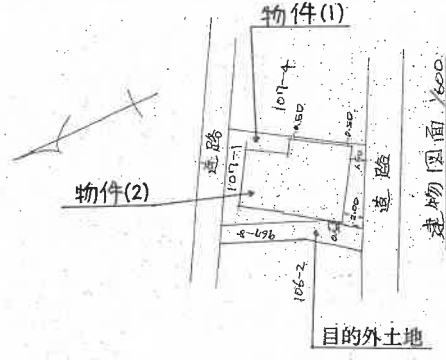
$$\begin{aligned} 2.4752 \text{ (概測)} \\ \div 2 \text{ (概測)} &= 1.2376 \text{ (概測)} \end{aligned}$$

$$111.06 \text{ (概測)} + 1.2376 \text{ (概測)} = 113.06 \text{ (概測)}$$

※ 3階部分については別紙各階平面図をとりこ

昭和五十年四月式由

製作年月日	昭和51年4月 / 日	製作者	申請人
-------	-------------	-----	-----



昭和 平成 年 月 日 登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

(1) 平成25年11月18日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

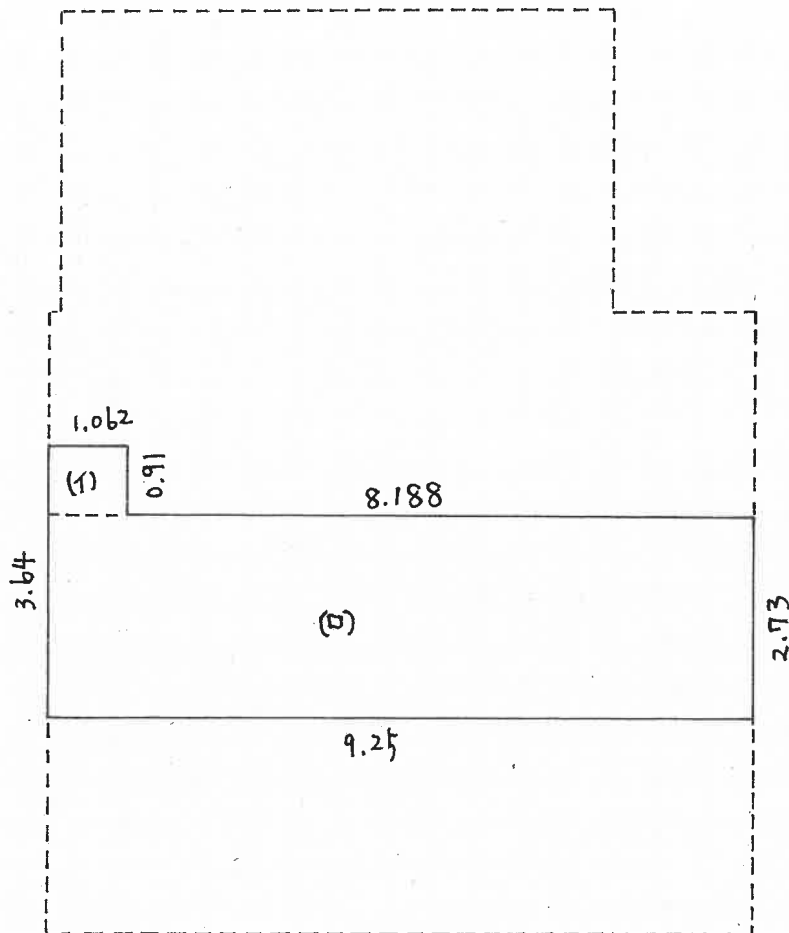
(2) 平成29年5月16日
次のとおり変更
十日町市関口樋口町107番地1
家屋番号107番1

新潟地方法務局十日町支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

各階平面圖 (概 略)

物件 (2)

3 階



3 階床面積 (概測)

$$1) 1.062 \times 0.91 = 0.96642 \text{ (m}^2\text{)}$$

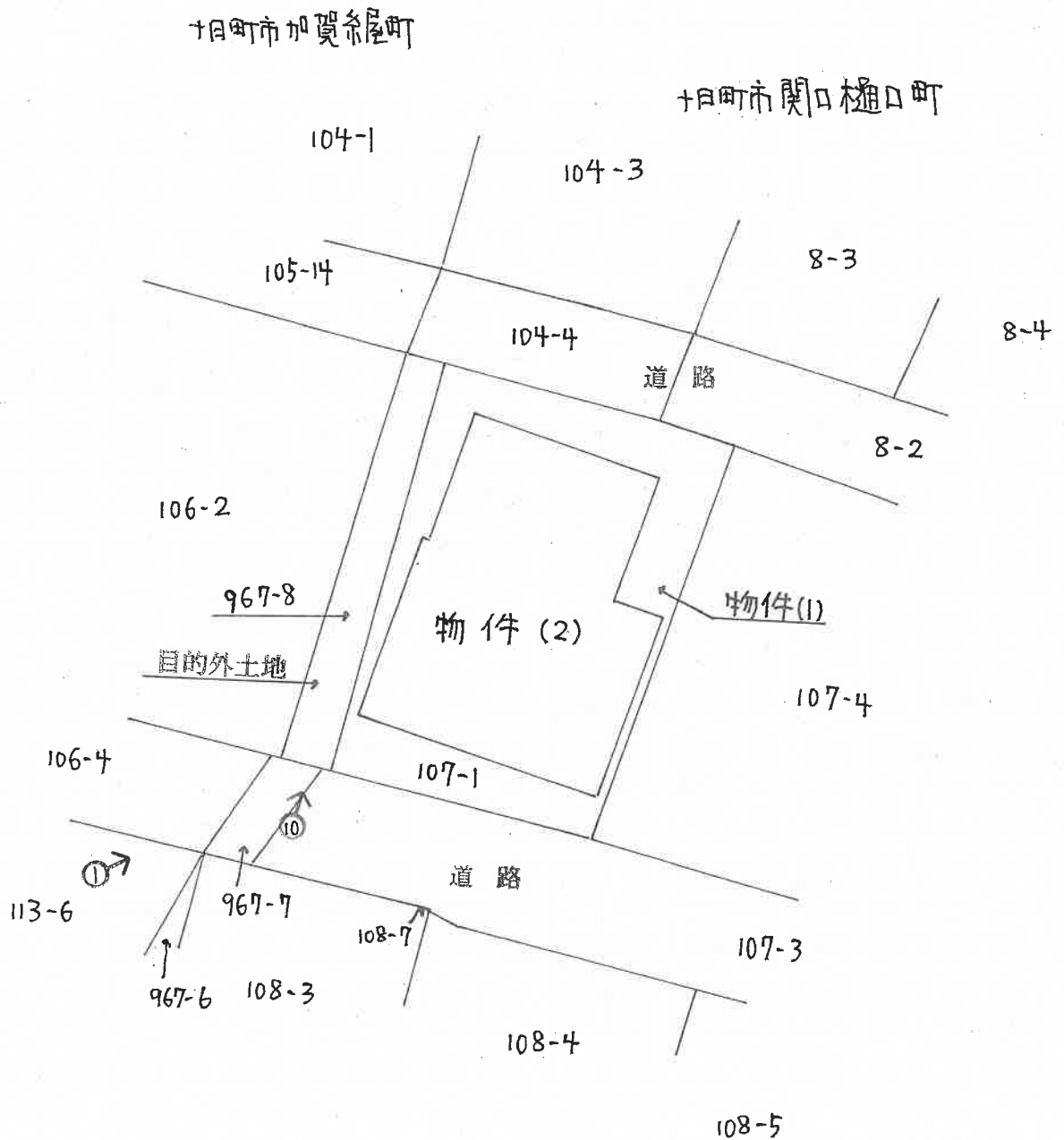
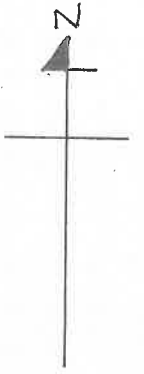
$$2) 9.25 \times 2.73 = 25.2525 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$26.21892 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

$$\approx 26 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{100}$

土地建物位置関係図(概略)



① 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

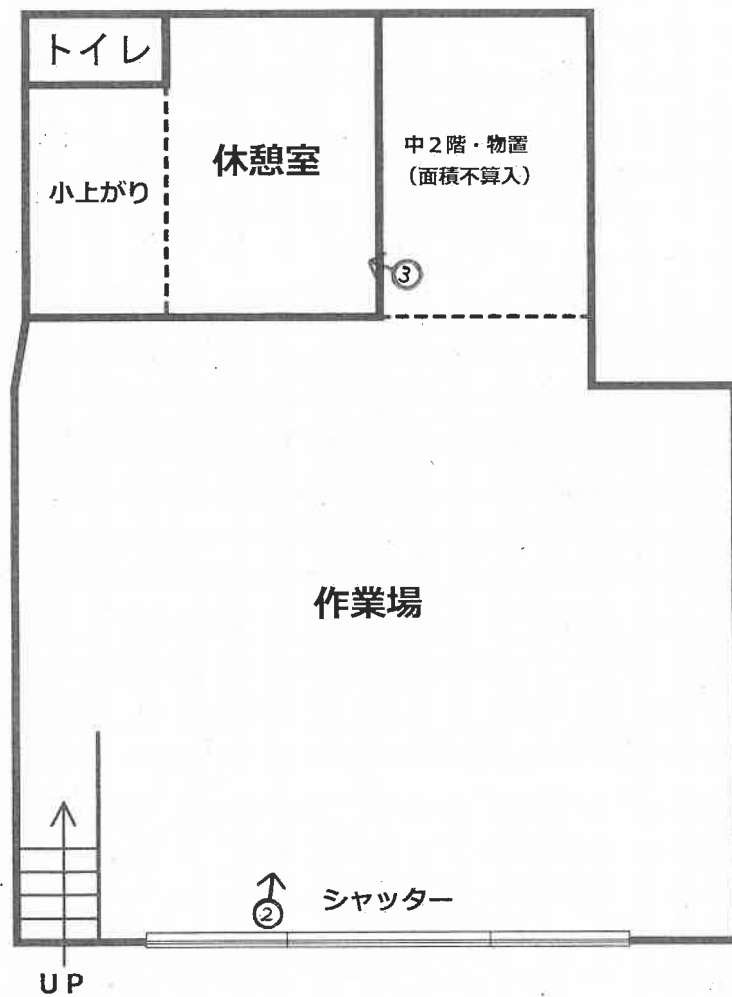
執行官作成

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

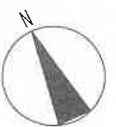
物件2

1 階 縮尺 1/100



➡ 印は写真撮影位置、方向

(13 枚目)



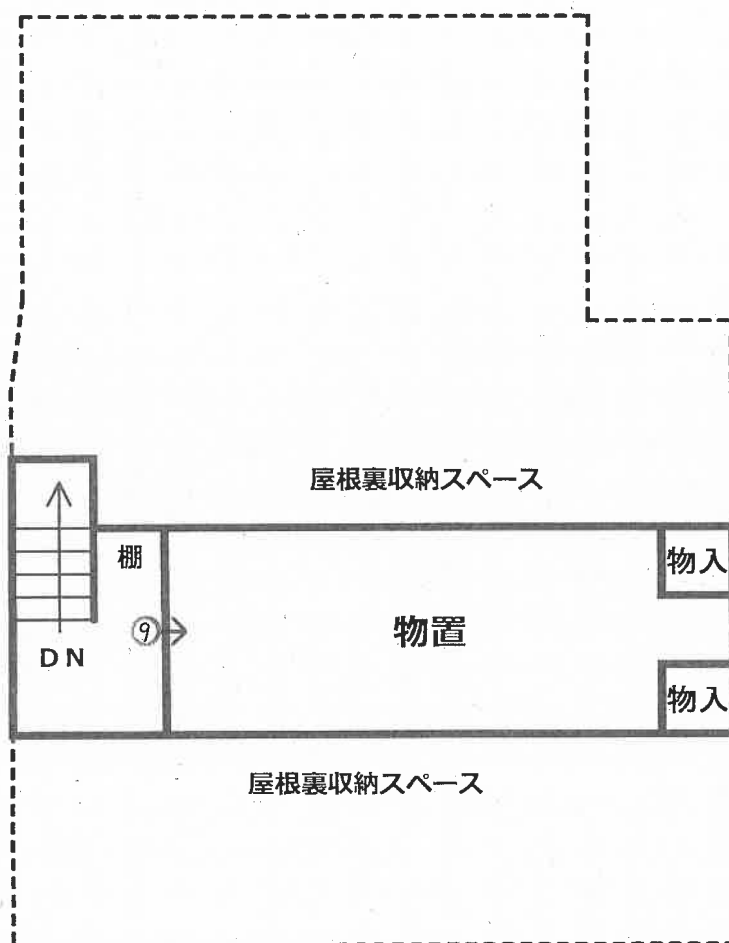
評価人作成の概略の間取図

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

3 階 縮尺 1/100



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

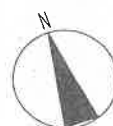


写真 /



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



求 意 見 書

水野 雅夫 殿

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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月 8 日

評価人

水野 雅夫

物 件 目 録

- 1 所 在 十日町市関口樋口町
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 159.40平方メートル
- 2 所 在 十日町市関口樋口町107番地1
家屋 番号 107番1
種 類 居宅・作業所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 102.64平方メートル
2階 111.06平方メートル
(現況)
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 102.64平方メートル
2階 約113.06平方メートル
3階 約26平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1, 520, 000	910, 000	0
2	1, 550, 000	930, 000	0
1, 2	3, 070, 000	1, 840, 000	一括
(備 考)			



令和7年 (ケ) 第27号
令和7年 7月30日 現地調査
令和7年 8月15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 3, 0 7 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 1, 5 5 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	十日町市関口樋口町 107番1 宅地 159.40㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十日町市関口樋口町107番地1 107番1 居宅・作業所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 102.64㎡ 2階 111.06㎡	3階建 1階 102.64㎡ 2階 約113.06㎡ 3階 約26㎡

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飯山線「十日町駅」の南東方、道路距離約４００ｍに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「駅前通り」へ約１５０ｍの接近である。												
付 近 の 状 況	十日町市のうち十日町駅東口の駅前地域に位置し、市道沿線に戸建住宅と併用住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。												
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）	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>８０％</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>４００％</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>準防火地域</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	建 ぺ い 率	８０％	容 積 率	４００％	防 火 規 制	準防火地域	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	商業地域												
建 ぺ い 率	８０％												
容 積 率	４００％												
防 火 規 制	準防火地域												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は、南側幅員約４．０ｍ舗装道路、北側幅員約３．５ｍ舗装道路に接する、間口約１１．７ｍ、奥行約１５．３～１５．５ｍのほぼ長方形の宅地（公簿159.40㎡）である。 接面道路及び隣接地と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、南側幅員約４．０ｍ舗装道路（十日町市道：関口町線）、北側幅員約３．５ｍ舗装道路（十日町市道：樋口町線）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等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。南側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。南側市道から引き込み済み。</td></tr> </table>	上 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。						
上 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。												
特 記 事 項	物件1の土地と西側隣接地（９６７番８、宅地、２４．４１㎡、物件2の建物所有者の所有地）は一体利用され、物件2の建物の敷地となっている。西側隣接地上に物件2の建物が直接的に建てられているわけではないが、物件2の建物の西側増築部分が、西側隣接地の上空に及んでいる。												

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） 不詳。 経 過 年 数 昭和50年頃に増改築されており、現況調査の結果から、新築後約50年経過と推定。 経済的残存耐用年数 3年と査定。
仕 様	構 造 木・鉄骨造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、京壁、合板、あらわし、外 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、銘木合板、あらわし、外 床 畳、フロー合板、コンクリートタタキ、外 設 備 — そ の 他 —
床面積（現況）	1階 102.64㎡ 2階 約113.06㎡ 3階 約26㎡ 延 約241.70㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅・作業所 間 取 り 4DK+作業所
建物の品等	使用資材 同種の居宅等と比較して中等下位の品等である。 施 工 同種の居宅等と比較して中等下位の品等である。
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。 管理状態は不良である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅等として管理している。 建物内には家財道具や木材等が大量に残されている。
特記事項	登記では2階建とされているが、3階に床面積に算入すべき部分があるため3階建の建物と判定した。2階の一部に面積の増加がある。 1階の天井付近に中2階の物置があるが、天井高が低く簡易な構造であるため、床面積には算入しない。 1階作業所部分に井戸が掘られている。使用可能かどうかは不明。

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	27,000	1.02	159.40	0.90	3,951,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の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 十日町ー1 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 25,800\text{円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & \div & 27,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (-1.1\% \times 7\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 99.4\% \end{array}$$

※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 環境条件（△5%）

イ 個別格差：二方路で優る。（+2%）

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△10%（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	140,000	241.70	0.02	677,000

ウ 現価率

- ◇経過年数 50年（推定）
- ◇経済的残存耐用年数 3年
- ◇観察減価 △80%（内外装の現況と併用住宅としての間取等を考慮。）
- ◇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。

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率}}{5/100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{5/100} \right) \times \frac{\text{※1}}{3/53} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{80/100} \right)$$

$$\div 0.02$$

※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、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	3,951,000	0.45	法定地上権	1,778,000

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	3,951,000	－1,778,000	1.0	1.0	0.7	1,520,000
2	677,000	＋1,778,000	1.0	0.9	0.7	1,550,000
一括価格 (合計)						3,070,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：建物の一部が西側隣接地の上空に及んでおり、将来的な費用負担の可能性を考慮して、物件2について10%の減価とする。

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 十日町ー1

所 在 : 十日町市西浦町東73番
価 格 : 25,800円/㎡
位 置 : 飯山線「十日町駅」の東方、道路距離約430m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北西4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ中心部の既成住宅地域

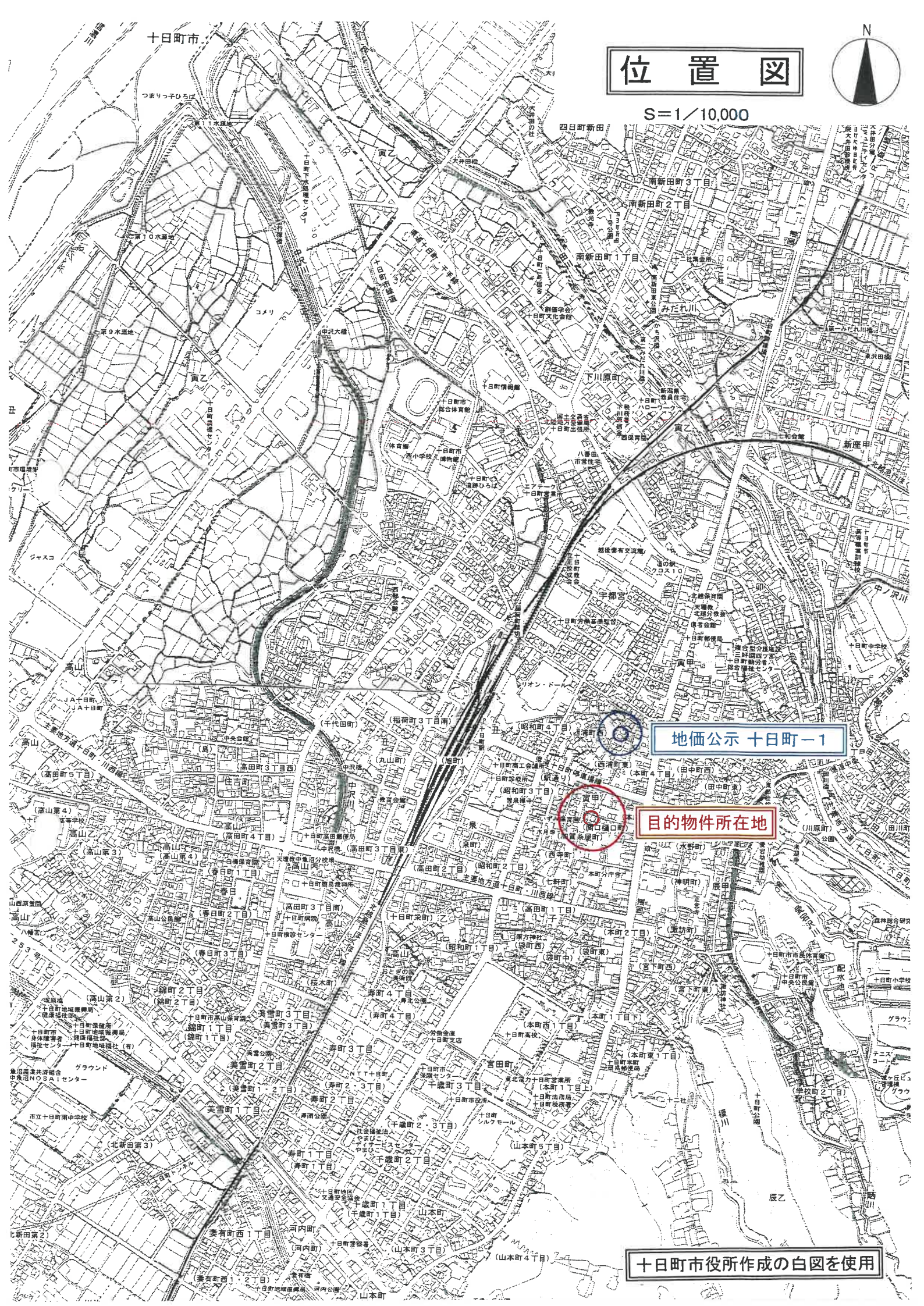
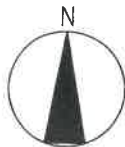
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



地価公示 十日町一

目的物件所在地

十日町市役所作成の白図を使用

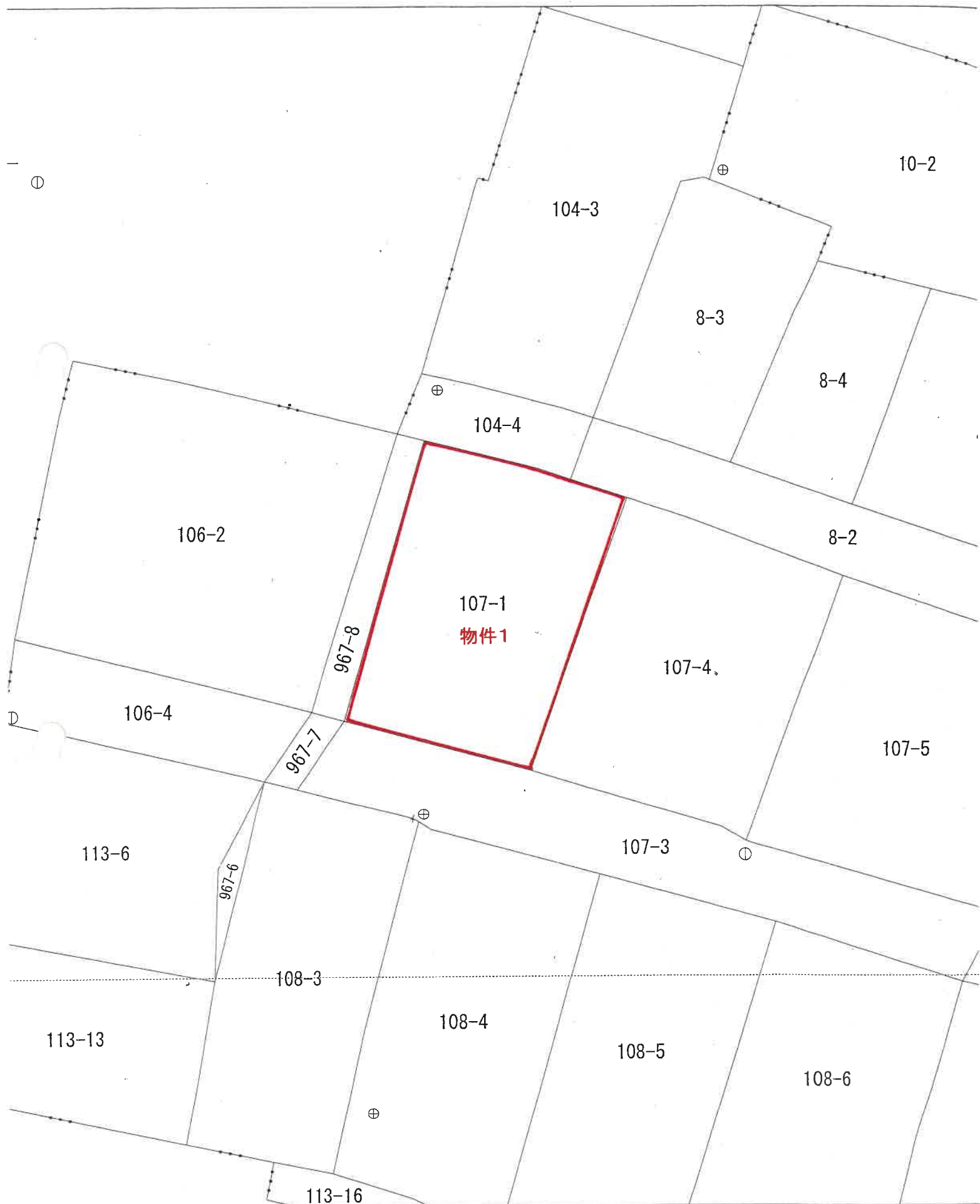
不動産登記法14条地図写

法務局備え付けの不動産登記法14条地図を使用

1/250

(座標値種別：測量成果)

-7



(座標値種別：測量成果)

地

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%に縮小)

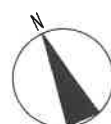
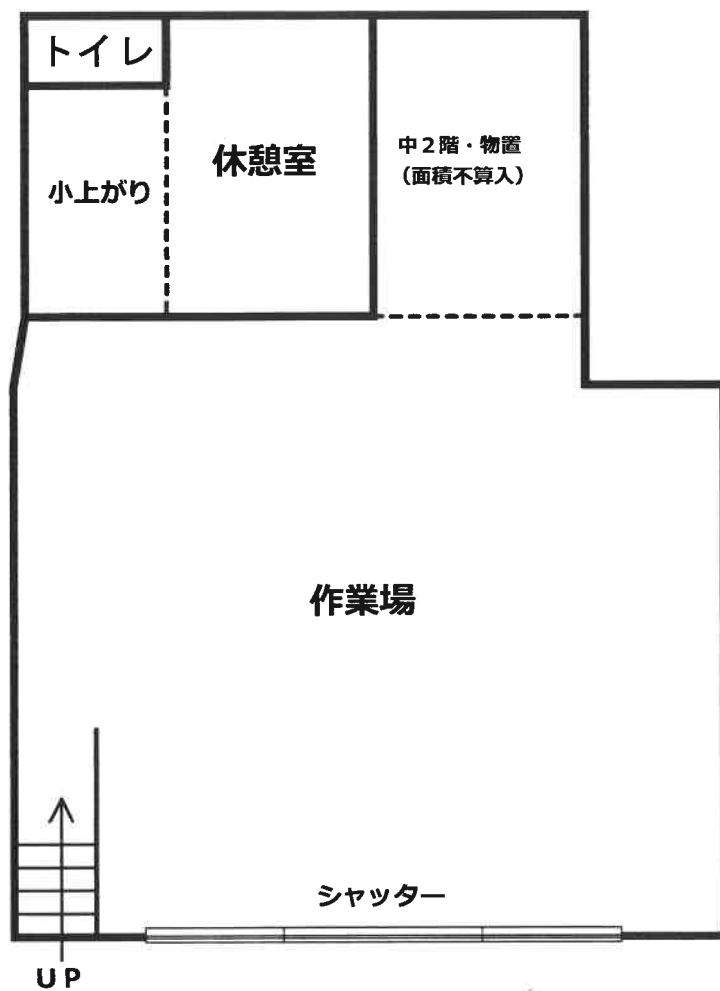
001639	家屋番号	107番 /	建物平面図	昭和51年4月 / 日	製作者	申請人
建物の所在 十和田市字浦田寅甲107番地1						
建物の所在 十和田市字浦田寅甲107番地1						
縮尺	1/200		(新潟県土地家屋調査士会) 昭和51年4月 日登記			

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100

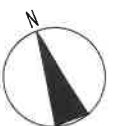
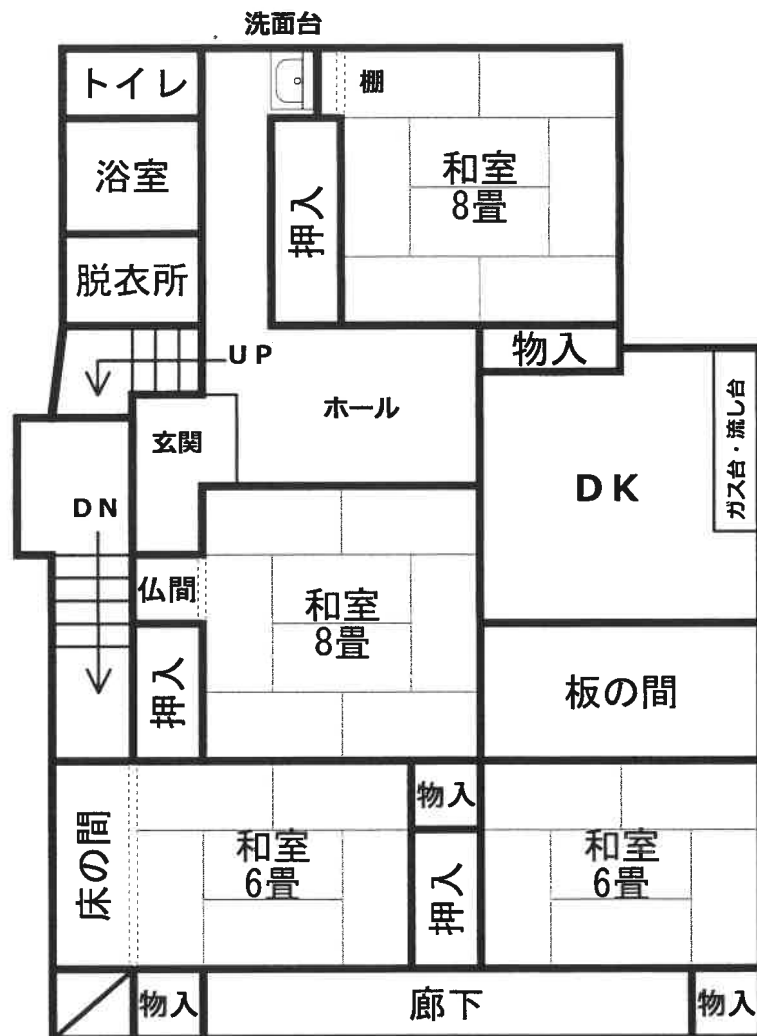


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

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

物件2

3 階 縮尺 1/100

