期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月２０日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　近　藤　　勝

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　５月１１日　午前　９時００分から 令和　８年　５月１８日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月２１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　８年　６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　８年　５月２６日　午前　９時００分から 令和　８年　５月２６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４月２０日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

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	25,860,000 20,688,000	一括	5,172,000	414,031	59,146
1	9,110,000				
2	4,620,000				
3	3,190,000				
4	8,940,000				

備考	

11

令和　７年（ケ）第　　　４７号

物　件　目　録

１	所　　　在	長岡市福住三丁目
	地　　　番	甲１１２２番１
	地　　　目	宅地
	地　　　積	２７１．０２平方メートル
２	所　　　在	長岡市福住三丁目
	地　　　番	甲１１２２番２
	地　　　目	宅地
	地　　　積	３８１．７３平方メートル
３	所　　　在	長岡市福住三丁目
	地　　　番	甲１１２２番３
	地　　　目	宅地
	地　　　積	１３１．８２平方メートル
４	所　　　在	長岡市福住三丁目１１２２番地２
	家屋　番号	１１２２番
	種　　　類	鶏舎
	構　　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	床　面　積	１階　１９３．２２平方メートル ２階　２００．００平方メートル ３階　２００．００平方メートル ４階　２００．００平方メートル ５階　２００．００平方メートル ６階　１１５．７６平方メートル

（現況）

物　件　目　録

種　　　類　　工場

床　面　積　　１階　約２５２平方メートル
　　　　　　　２階　２００．００平方メートル
　　　　　　　３階　２００．００平方メートル
　　　　　　　４階　２００．００平方メートル
　　　　　　　５階　２００．００平方メートル
　　　　　　　６階　１１５．７６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　　47号

物　件　明　細　書

令和　8年　1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

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1～4】

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。

11

物　件　目　録

１　所　　在	長岡市福住三丁目	
地　　番	甲１１２２番１	
地　　目	宅地	
地　　積	２７１．０２平方メートル	
２　所　　在	長岡市福住三丁目	
地　　番	甲１１２２番２	
地　　目	宅地	
地　　積	３８１．７３平方メートル	
３　所　　在	長岡市福住三丁目	
地　　番	甲１１２２番３	
地　　目	宅地	
地　　積	１３１．８２平方メートル	
４　所　　在	長岡市福住三丁目１１２２番地２	
家屋　番号	１１２２番	
種　　類	鶏舎	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	
床　面　積	１階　１９３．２２平方メートル	
	２階　２００．００平方メートル	
	３階　２００．００平方メートル	
	４階　２００．００平方メートル	
	５階　２００．００平方メートル	
	６階　１１５．７６平方メートル	

11

（現況）

物　件　目　録

種　　　類　　工場

床　面　積　　１階　約２５２平方メートル
　　　　　　　２階　２００．００平方メートル
　　　　　　　３階　２００．００平方メートル
　　　　　　　４階　２００．００平方メートル
　　　　　　　５階　２００．００平方メートル
　　　　　　　６階　１１５．７６平方メートル

令和７年(ケ)第４７号
令和７年１０月１４日受理
令和７年１１月11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

令和　７年（ケ）第　　　４７号

物　件　目　録

１　所　　　在　　長岡市福住三丁目

　　地　　　番　　甲１１２２番１

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２７１．０２平方メートル

２　所　　　在　　長岡市福住三丁目

　　地　　　番　　甲１１２２番２

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　３８１．７３平方メートル

３　所　　　在　　長岡市福住三丁目

　　地　　　番　　甲１１２２番３

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　１３１．８２平方メートル

４　所　　　在　　長岡市福住三丁目１１２２番地２

　　家屋　番号　　１１２２番

　　種　　　類　　鶏舎

　　構　　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根６階建

　　床　面　積　　１階　１９３．２２平方メートル
　　　　　　　　　２階　２００．００平方メートル
　　　　　　　　　３階　２００．００平方メートル
　　　　　　　　　４階　２００．００平方メートル
　　　　　　　　　５階　２００．００平方メートル
　　　　　　　　　６階　１１５．７６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県長岡市福住三丁目５番１３号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３） □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：工場 □構 造： ■床面積：１階 約２５２㎡
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（破産管財人） □その他の者 上記の者が本建物を工場（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	「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１～３は一体として使用されている。

■物件２上に自転車小屋、物件３上にプレハブ物置が存在するが、いずれも基礎がなく簡易な造りで建物ではない。

■物件４は法務局に建物図面が備え付けられていない。

■物件４内には事務用品、作業台、衣料品等の製品や原材料、テーブルや椅子、什器などの動産類の他、壊れたドアなどのゴミが残置されている。なお、機械器具は存在しなかった。

（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
■所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員	物件４は所有者破産管財人が管理・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

（調査経過用）

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15日（水） 13：20－13：35	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月16日（木） 9：45－10：25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年10月16日（木） 11：05－11：20	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年10月22日（水） 11：40－11：50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月22日（水） 15：50－15：55	電話照会	申立人破産管財人事務所担当者に占有関係等調査
7年10月28日（火） 9：30－9：40	所有者破産管財人弁護士事務所	事務担当者に面談、物件２の鍵受領
7年10月30日（木） 13：00－13：50	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　　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

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月6日（木） 14：00—14：05	所有者破産管財人弁護士事務所	事務担当者に面談、物件２の鍵返却
年　月　日（　） ：　—　：		
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

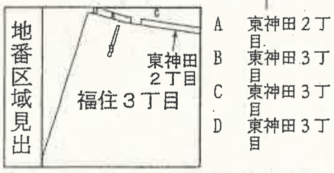
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局長岡支局備付図面　　Ａ３をＡ４に縮小

(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。



請求部分	所在	長岡市福住三丁目			地番	甲1122番1		
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)	種類 法務局作成地図
作成年月日	令和2年12月18日		備付年月日(原図)	令和3年2月1日		補記事項		

請求番号：2-15
(1/1)

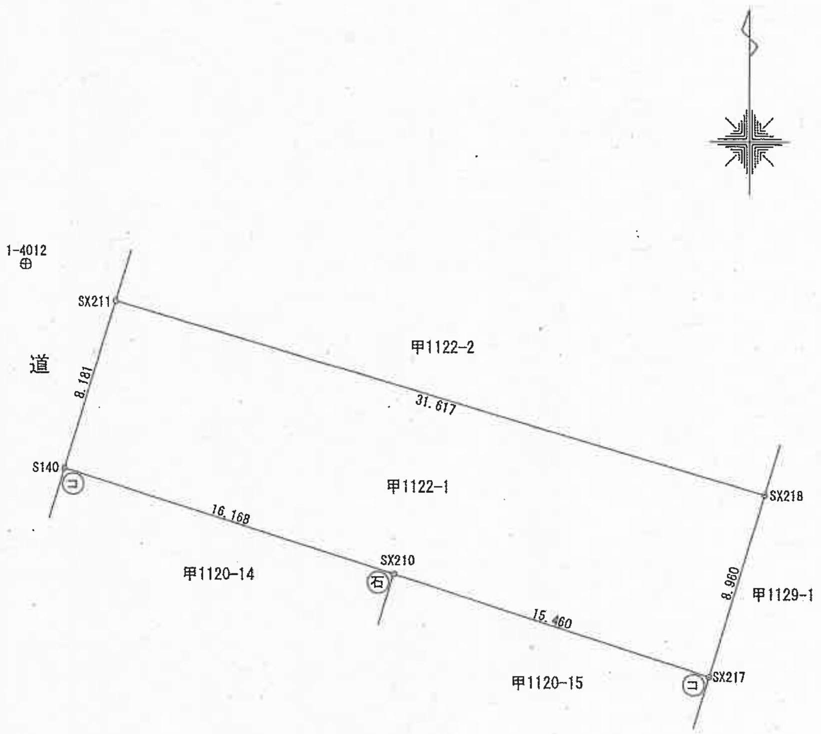
公用

登記年月日： 令和3年2月1日

新潟地方法務局長岡支局備付図面　Ａ３をＡ４に縮小

地　積　測　量　図

地　　番	甲1122-1
土地の所在	長岡市福住三丁目



座　標　求　積　表

地　番	甲1122-1		
測　点	Xn.	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
SX211	161381.359	31569.628	34663.451544
S140	161373.538	31567.226	-402892.505438
SX210	161368.596	31582.621	-305309.197207
SX217	161363.871	31597.342	121460.182648
SX218	161372.440	31599.961	552620.117968
		倍　面　積	542.049515
		面　積	271.0247575
		地　積	271.02　㎡

公共基準点等座標一覧表

点　名	X　座　標	Y　座　標	標識の種別	備　考
1-4012	161383.077	31565.418	金属鋲（４級基準点）	
1-4013	161342.098	31552.984	金属鋲（４級基準点）	

測地系	世界測地系（測地成果２０１１）
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和２年９月３０日測量

1-4013

境界標の種別

㋙	コンクリート杭
㋕	合成樹脂杭
㊎	金属標
㊍	石杭

作業機関	[redacted]（令和　2年12月18日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

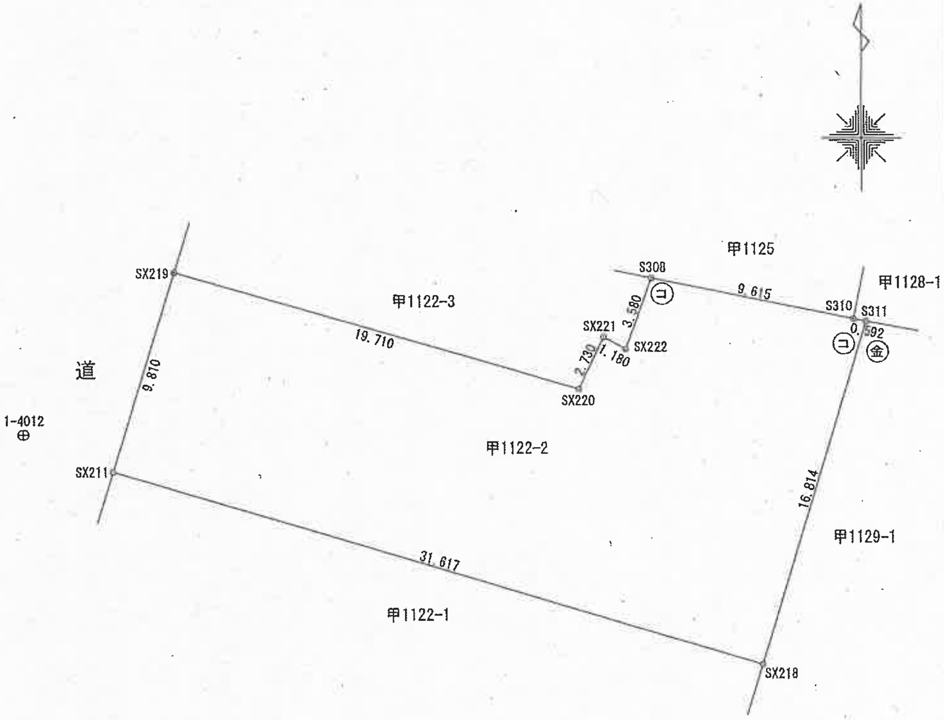
公用

登記年月日：令和3年2月1日

新潟地方法務局長岡支局備付図面　　Ａ３をＡ４に縮小

地　番	甲1122-2
土地の所在	長岡市福住三丁目

地　積　測　量　図



座　標　求　積　表

地　番	甲1122-2		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
SX219	161390.738	31572.507	-123006.487272
SX211	161381.359	31569.628	-577661.053144
SX218	161372.440	31599.961	226350.520643
S311	161388.522	31604.869	511746.038848
S310	161388.632	31604.287	63050.552565
S308	161390.517	31594.858	-46981.553846
SX222	161387.145	31593.654	-88462.231200
SX221	161387.717	31592.621	-59710.053690
SX220	161385.255	31591.440	95437.740240
		倍　面　積	763.473144
		面　積	381.7365720
		地　積	381.73 ㎡

公共基準点等座標一覧表

点　名	X　座　標	Y　座　標	標識の種別	備　考
1-4012	161383.077	31565.418	金属鋲(４級基準点)	
1-4013	161342.098	31552.984	金属鋲(４級基準点)	

測地系	世界測地系（測地成果２０１１）
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和２年９月３０日測量

1-4013

境界標の種別

記号	種別
㋙	コンクリート杭
㊕	合成樹脂杭
㊎	金属標
㊙	金属鋲

作業機関	[redacted]（令和　２年１２月１８日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：2-17

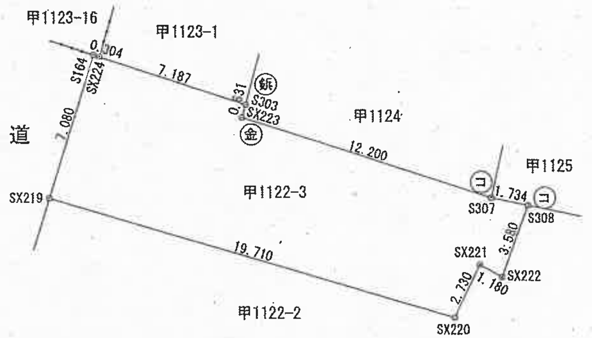
公用

登記年月日：令和3年2月1日

地積測量図

地番	甲1122-3
土地の所在	長岡市福住三丁目

1-4011



1-4012

座標求積表

地番	甲1122-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
S164	161397.507	31574.585	-210728.780290
SX219	161390.738	31572.507	-386826.355764
SX220	161385.255	31591.440	-95437.740240
SX221	161387.717	31592.621	59710.053690
SX222	161387.145	31593.654	88462.231200
S308	161390.517	31594.858	117374.897470
S307	161390.860	31593.158	128236.628322
SX223	161394.576	31581.537	136558.565988
S303	161395.184	31581.707	89565.721052
SX224	161397.412	31574.874	73348.432302
		倍面積	263.653730
		面積	131.8268650
		地積	131.82 ㎡

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種別	備考
1-4011	161422.634	31581.496	金属鋲（４級基準点）	
1-4012	161383.077	31565.418	金属鋲（４級基準点）	

測地系	世界測地系（測地成果２０１１）
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和２年９月３０日測量

境界標の種別

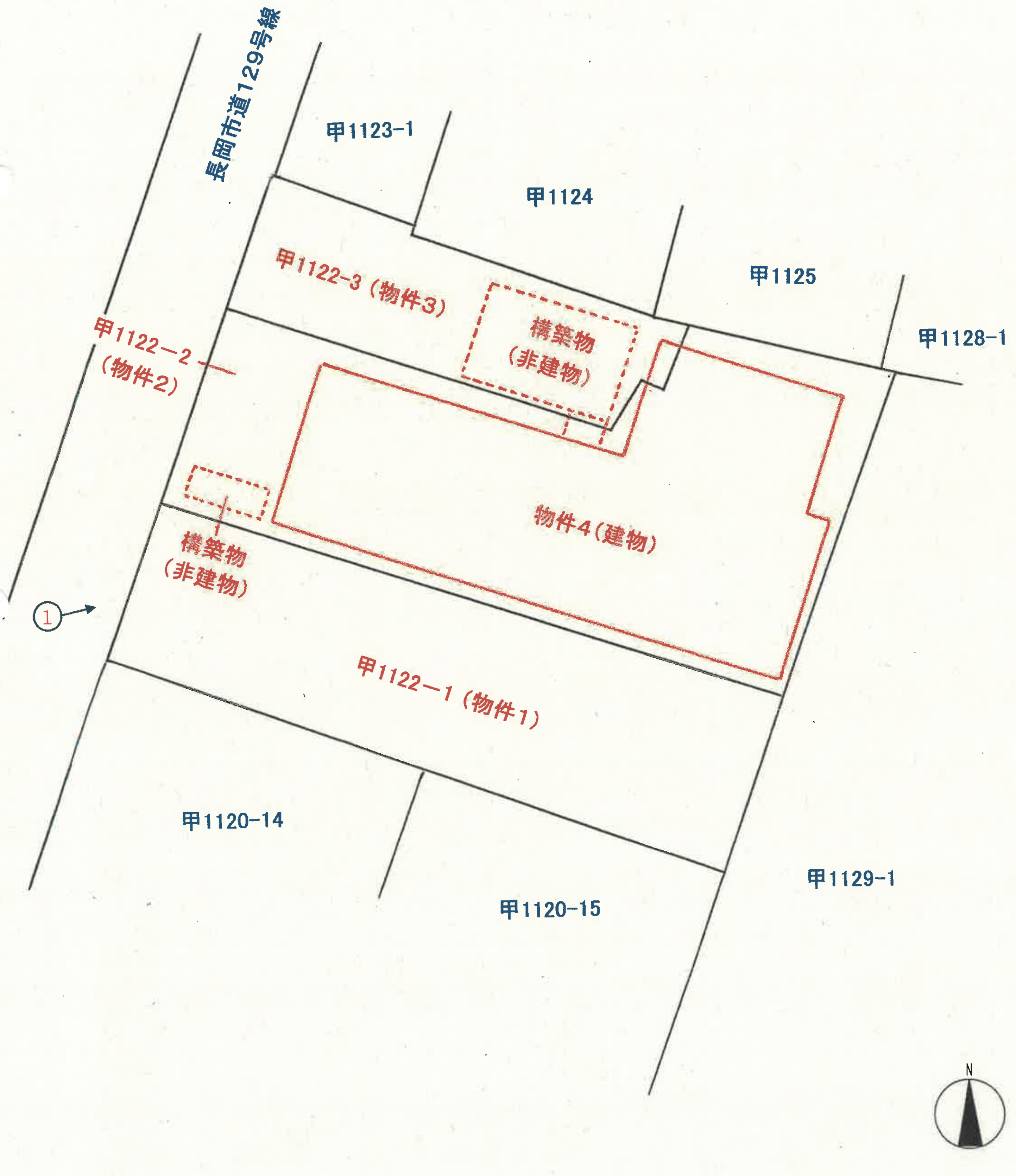
コ	コンクリート杭
合	合成樹脂杭
金	金属標
鋲	金属鋲

作業機関	[redacted]（令和　２年１２月１８日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	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 1/250

←○ 印は写真撮影位置，方向



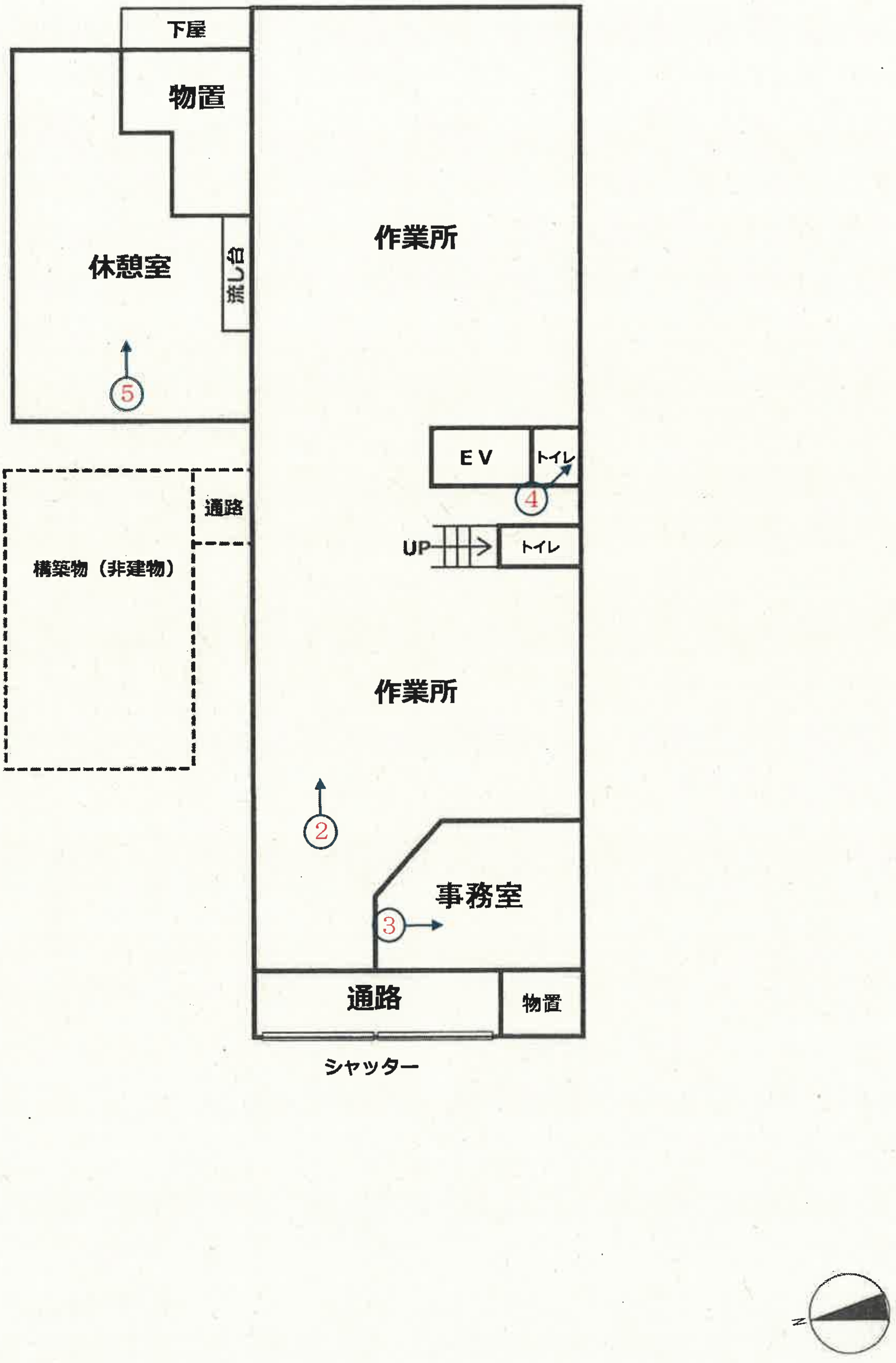
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○ 印は写真撮影位置，方向

1 階 縮尺 1/150



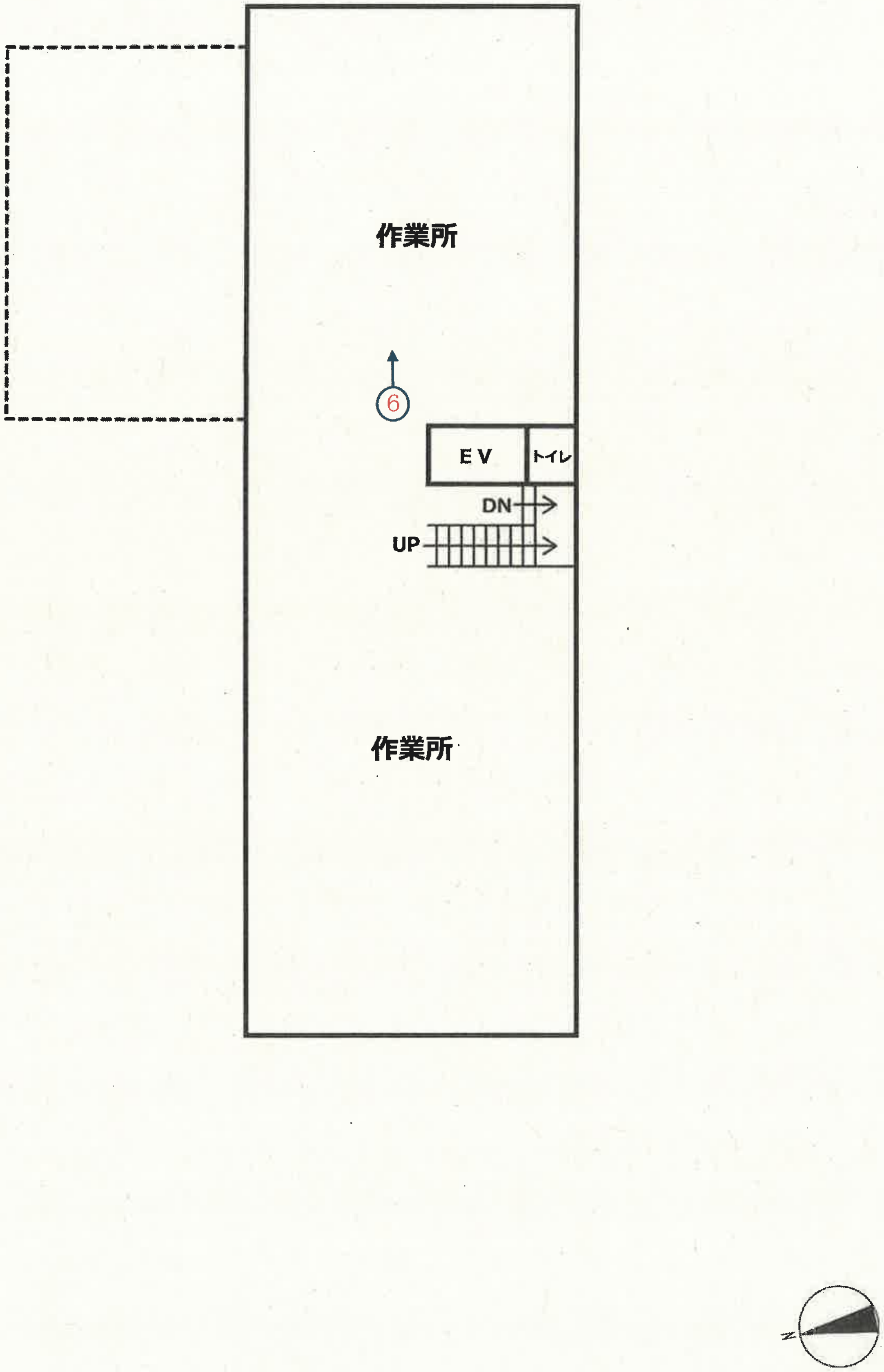
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○ 印は写真撮影位置，方向

2 階 縮尺 1/150



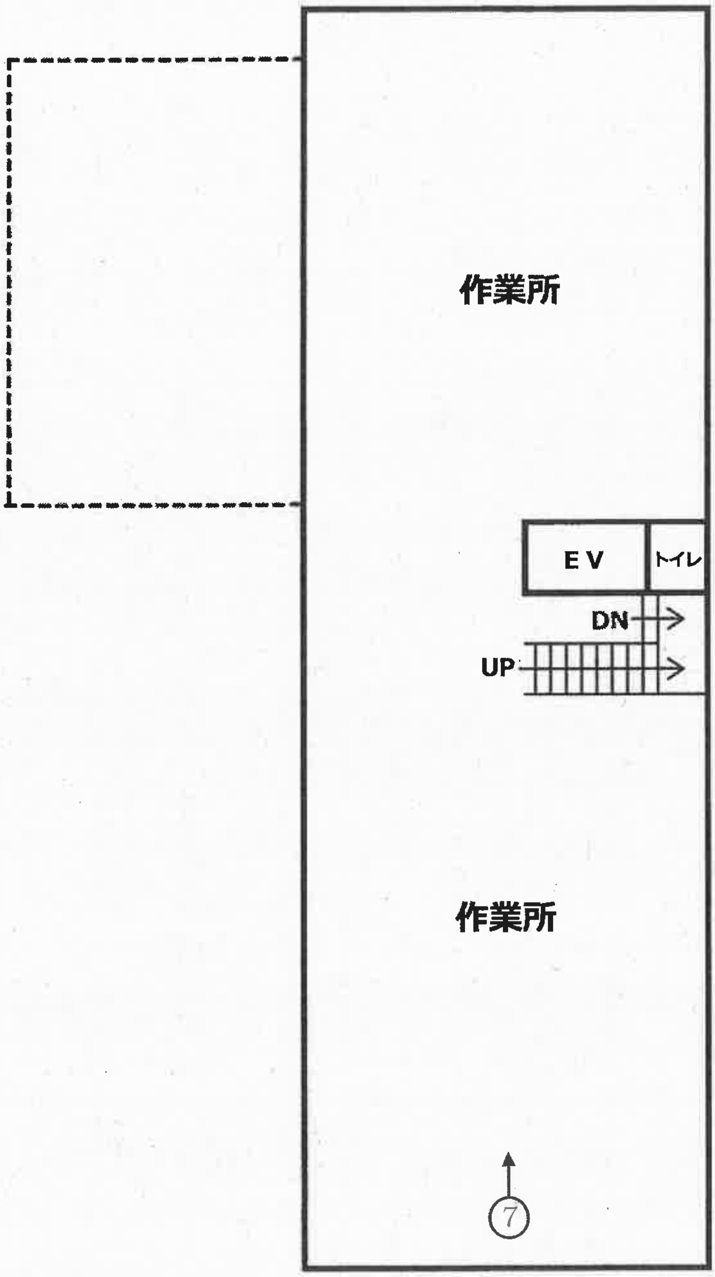
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

3 階 縮尺 1/150



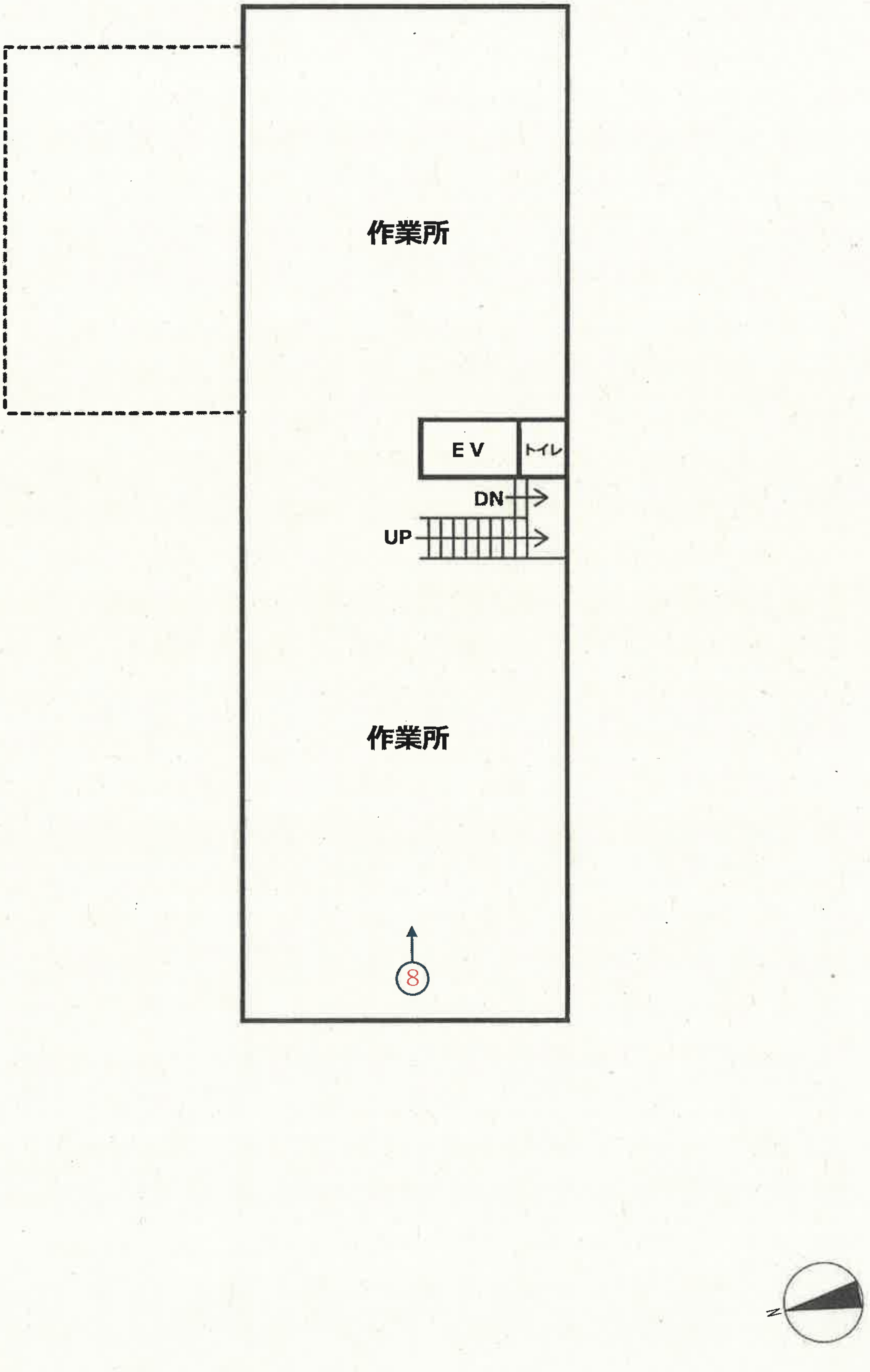
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←〇 印は写真撮影位置，方向

4 階 縮尺 1/150



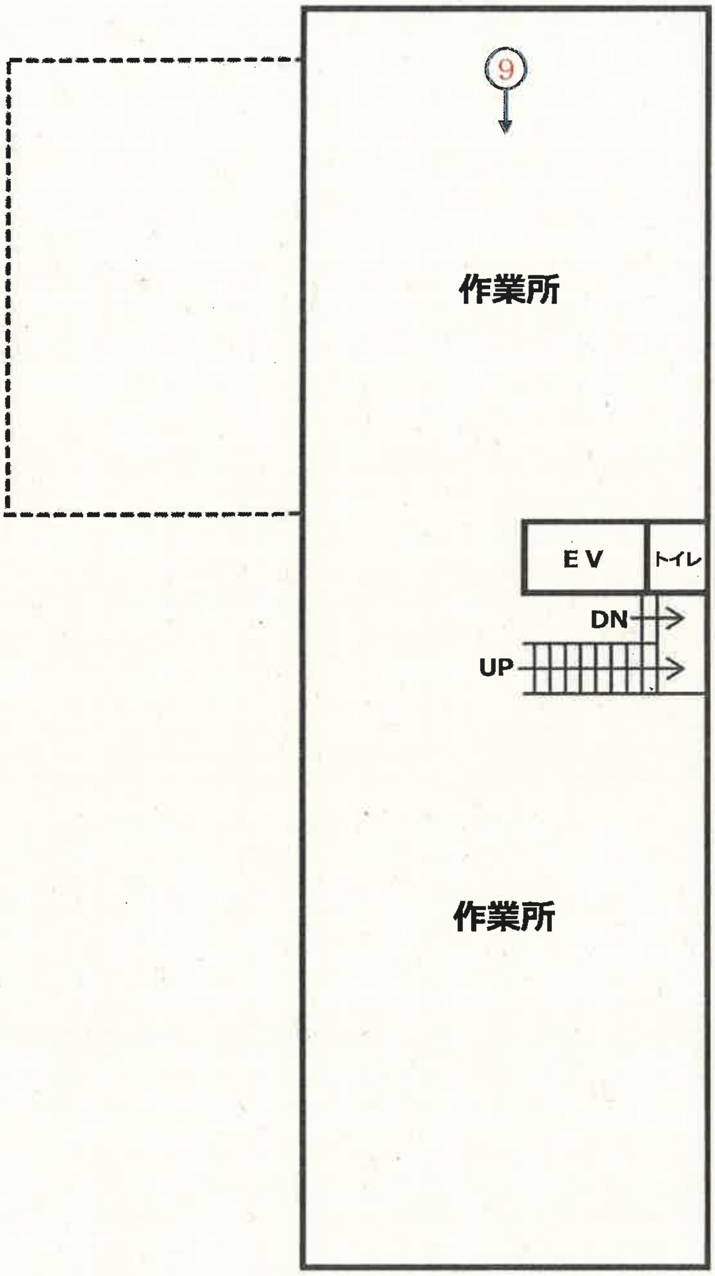
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

5 階 縮尺 1/150



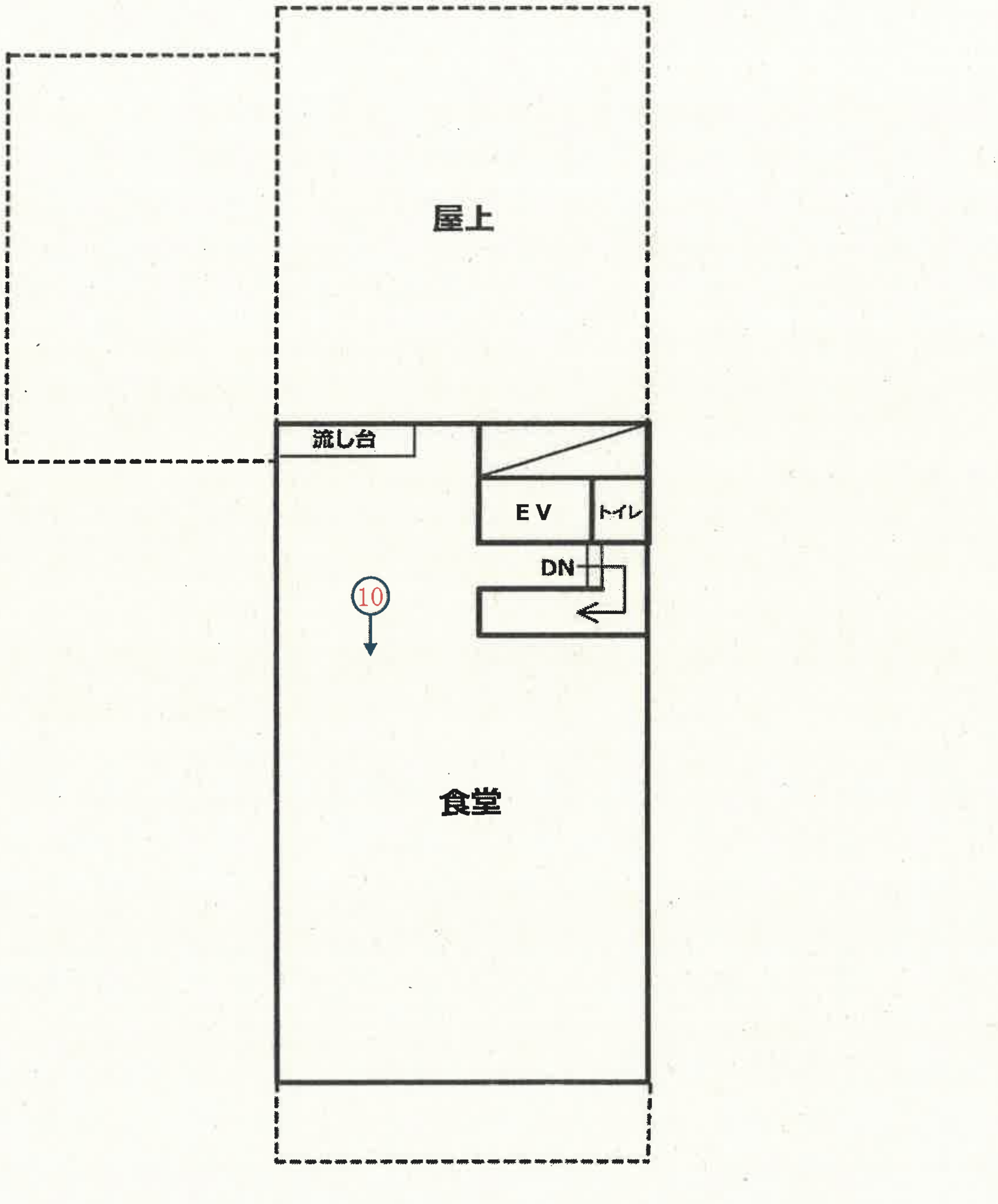
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○ 印は写真撮影位置，方向

6階 縮尺 1/150



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４７号
令和７年１０月３０日　現地調査
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

評価人　不動産鑑定士
水　野　雅　夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金２５，８６０，０００円	
物件番号	内　訳　価　格
１（土地）	金９，１１０，０００円
２（土地）	金４，６２０，０００円
３（土地）	金３，１９０，０００円
４（建物）	金８，９４０，０００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、３の土地の内訳価格は物件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	長岡市福住３丁目 甲１１２２番１ 宅地 ２７１．０２㎡	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	長岡市福住３丁目 甲１１２２番２ 宅地 ３８１．７３㎡	
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	長岡市福住３丁目 甲１１２２番３ 宅地 １３１．８２㎡	
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	長岡市福住３丁目１１２２番地２ １１２２番 鶏舎 鉄筋コンクリート造陸屋根６階建 １階　１９３．２２㎡ ２階　２００．００㎡ ３階　２００．００㎡ ４階　２００．００㎡ ５階　２００．００㎡ ６階　１１５．７６㎡	 工場 １階 約２５２㎡ ２階　２００．００㎡ ３階　２００．００㎡ ４階　２００．００㎡ ５階　２００．００㎡ ６階　１１５．７６㎡ １階に増築部分あり。

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１～３）

位置・交通	物件１～３の土地はＪＲ信越本線「長岡駅」の北方、道路距離約１．１ｋｍに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「神田１丁目」へ約６００ｍの接近である。
付近の状況	長岡市のうち中心市街地内の信越本線軌道近くに位置し、市道沿線に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。
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）	都市計画区分　市街化区域 用途地域　近隣商業地域 建ペイ率　８０％ 容積率　３００％ 防火規制　準防火地域 その他の規制　―
画地条件	物件１～３の土地は北西側幅員約５．５ｍ舗装道路に接し、間口約２４ｍ、奥行約３１ｍのほぼ長方形の宅地（公簿784.57㎡）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１～３の土地は、北西側幅員約５．５ｍ舗装道路（長岡市道：１２９号線）に接している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件２と３の土地は、物件４の建物の敷地として利用されている。物件４の建物は敷地のやや東寄りに建てられており、物件３の土地上には構築物も見られる。物件１の土地上には建物等は見られず、駐車場として利用されていたものと推測される。 隣接地は駐車場や戸建住宅の敷地である。
供給処理施設	上水道　あり。北西側市道から引き込み済み。 ガス配管　あり。北西側市道から引き込み済み。 下水道　あり。北西側市道から引き込み済み。
特記事項	物件２、３の土地上の構築物は基礎がなく、建物ではない。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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）　登記では不明だが、課税の資料によれば昭和３４年新築。 経　過　年　数　新築後約６６年経過と査定 経済的残存耐用年数　５年と査定
仕　　様	構　造　鉄筋コンクリート造６階建 屋　根　陸屋根 外　壁　吹き付け塗装、外 内　壁　塗装、合板、ビニールクロス、外 天　井　石膏ボード、外 床　塩ビタイル、ビニールシート、外 設　備　エレベーター１基（管理状況不明で作動の保証なし） そ の 他　―
床面積(現況)	１階　約２５２㎡　１階に増築部分がある。 ２階～５階　各２００．００㎡ ６階　１１５．７６㎡ 延　約１１６７．７６㎡
現況用途等	階　層　６階建 現況用途　工場（登記では鶏舎とされているが、過去の経緯不明） 間取り　―
建物の品等	使用資材　同種の工場等と比較して中等中位の品等である。 施　工　同種の工場等と比較して中等中位の品等である。
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。 損傷箇所が放置されており、管理状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が占有している。
特記事項	エレベーター１基があるが、安全に作動するかは不明である。 １階増築部分は木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建で、休憩室と推定される。 ６階の屋上には小規模な塔屋があり、エレベーターの設備室である。 各階の床の塩ビタイルにひび割れ等の損傷が目立つ。 各階の内壁の塗装の劣化が目立つ。 空調設備を撤去した際の穴が天井の数カ所に残されている。 湿気と雨漏りによる汚れが内外装の多くの箇所で見られる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～３（土地）

物件１～３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	60,000	0.80	271.02	1.00	13,010,000
2	60,000	0.80	381.73	0.80	14,660,000
3	60,000	0.80	131.82	0.80	5,060,000
					合計　32,730,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価調査価格から比準し、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。

地価調査　長岡（県）－１３　を比準した価格

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		比準した価格
63,100円/㎡	×	99.9／100	×	100／100	×	100／105	≒	60,000円/㎡

◇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。

　　　　※１　　　　※２　　　　　　時点修正率

１ ＋（ －0.2% × 5ヶ月／12ヶ月 ） ≒ 99.9%

※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　　地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地 域 格 差　　街路条件、環境条件（＋５%）

イ 個別格差：画地規模過大で劣る。△２０%

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△２０%（敷地及び地域との適合性が劣る。）

建物の敷地の範囲を物件２、３と査定し、建付減価を適用する。

② 物件４（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
4	180,000	1,167.76	0.02	4,200,000

（主である建物）

ウ 現価率

◇経過年数　６６年
◇経済的残存耐用年数　５年
◇観察減価　△８０％（内外装の劣化と設備の現況等を考慮した。）
◇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。

$$現価率 = \{ \underset{残価率}{5/100} + (1 - \underset{残価率}{5/100}) \times \underset{※1}{5} / \underset{※2}{71} \} \times (\underset{観察減価}{1 - 80/100})$$

≒ 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４の建物について、物件２の土地に対しては法定地上権が成立し、その範囲は物件２の土地全体に及ぶものと査定したが、物件３の土地に対しては法定地上権は成立しないため場所的利益を考慮することとし、その範囲は物件３の土地全体に及ぶと査定した。

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
2	14,660,000	0.55	法定地上権	8,060,000
3	5,060,000	0.10	場所的利益	510,000
				合計　8,570,000

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	13,010,000	0	1.0	1.0	0.7	9,110,000
2	14,660,000	−8,060,000	1.0	1.0	0.7	4,620,000
3	5,060,000	−510,000	1.0	1.0	0.7	3,190,000
4	4,200,000	＋8,570,000	1.0	1.0	0.7	8,940,000
一括価格（合計）						25,860,000

ウ　占有減価率：必要なし。

エ　市場性修正率：必要なし。

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

地価調査価格（長岡（県）－１３）

所　　　在	：	長岡市東神田３丁目甲１２９７番４
価　　　格	：	６３，１００円／㎡
位　　　置	：	信越本線「長岡駅」の北方、道路距離約１．４ｋｍ
価格時点	：	令和７年７月１日
地　　　積	：	１４５㎡
供給処理施設	：	上水道、下水道、都市ガス
接面街路	：	西７ｍ市道に接面
用途指定等	：	市街化区域、第１種住居地域 （建ペイ率60％、容積率200％）
地域の概要	：	中規模一般住宅が多く中心部に近い既成住宅地域

第７　附属資料の表示

1　位置図

2　公図写

3　地積測量図写

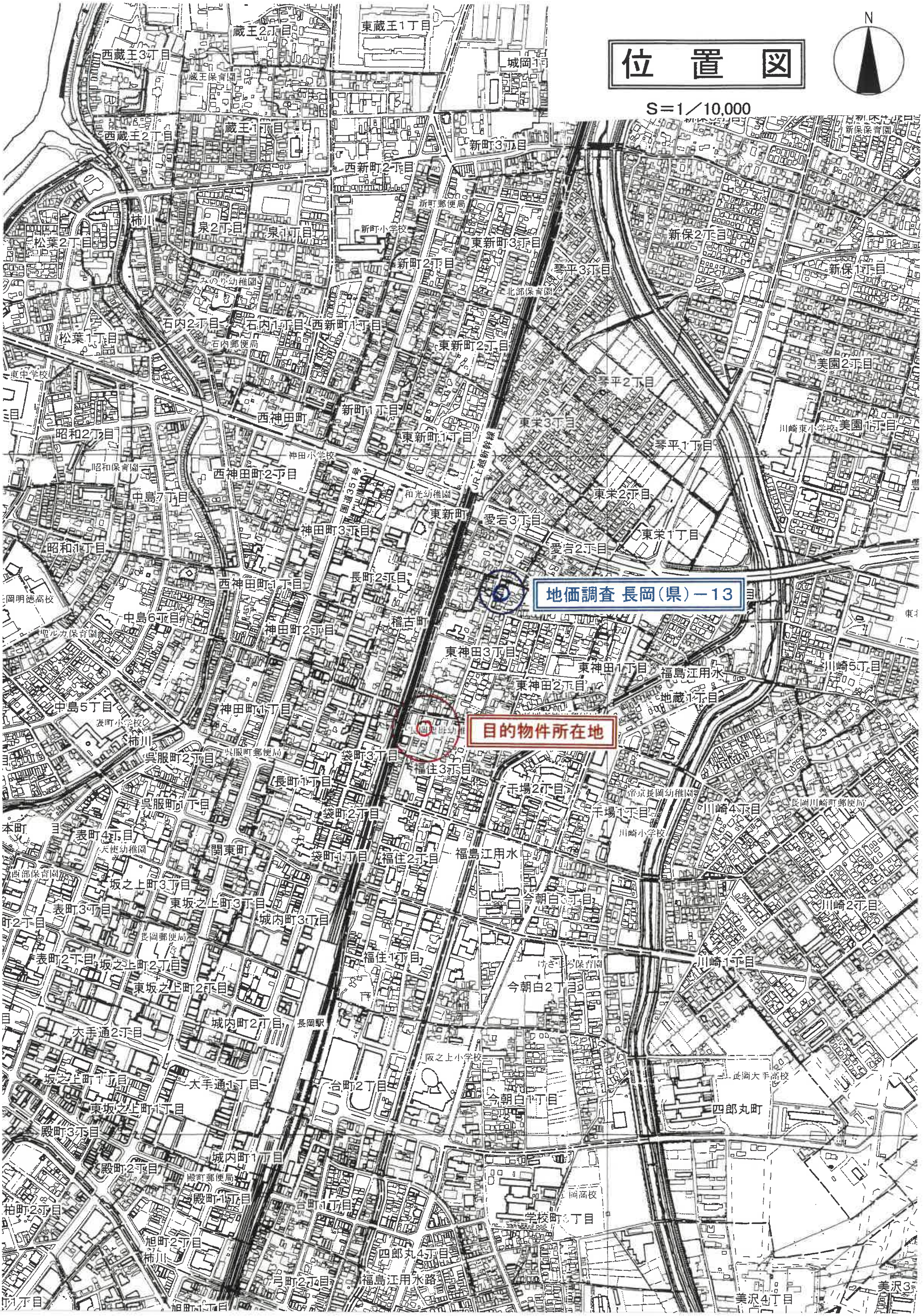
4　土地建物位置関係図

5　建物間取図

以　上

位　置　図

S＝1／10,000


N
地価調査 長岡(県)－13
目的物件所在地
東蔵王1丁目
蔵王2丁目
西蔵王3丁目
城岡1丁目
西蔵王2丁目
蔵王1丁目
新町3丁目
西新町2丁目
新町郵便局
泉2丁目
泉1丁目
新町小学校
東新町3丁目
新保2丁目
新保1丁目
松葉2丁目
新町2丁目
琴平3丁目
北部保育園
石内2丁目
石内1丁目
西新町1丁目
石内郵便局
松葉1丁目
東新町2丁目
美園2丁目
東中学校
琴平2丁目
西神田町
新町1丁目
東栄3丁目
川崎東小学校
美園1丁目
昭和2丁目
東新町1丁目
琴平1丁目
神田小学校
昭和保育園
西神田町2丁目
JR上越新幹線
和光幼稚園
中島7丁目
東新町
東栄2丁目
神田町3丁目
愛宕3丁目
東栄1丁目
昭和1丁目
愛宕2丁目
西神田町1丁目
長町2丁目
中島6丁目
神田町2丁目
稽古町
東神田3丁目
東神田1丁目
福島江用水
川崎5丁目
東神田2丁目
中島5丁目
神田町1丁目
地蔵1丁目
表町小学校
柿川
呉服町郵便局
呉服町2丁目
袋町3丁目
福住3丁目
長町1丁目
千場2丁目
千場1丁目
川崎4丁目
長岡川崎町郵便局
川崎小学校
呉服町1丁目
袋町2丁目
本町
表町4丁目
天使幼稚園
関東町
袋町1丁目
福住2丁目
福島江用水
西部保育園
坂之上町3丁目
東坂之上町3丁目
城内町3丁目
今朝白3丁目
川崎2丁目
表町3丁目
長岡郵便局
福住1丁目
川崎1丁目
表町2丁目
坂之上町2丁目
東坂之上町2丁目
今朝白2丁目
城内町2丁目
長岡駅
大手通2丁目
阪之上小学校
長岡大手高校
坂之上町1丁目
大手通1丁目
台町2丁目
東坂之上町1丁目
今朝白1丁目
四郎丸町
殿町3丁目
城内町1丁目
殿町2丁目
殿町郵便局
殿町1丁目
学校町3丁目
柏町2丁目
台町1丁目
旭町2丁目
柿川
四郎丸4丁目
弓町2丁目
福島江用水路
美沢4丁目
美沢3

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S＝1／500

（座標値種別：測量成果）

（座標値種別：測量成果）

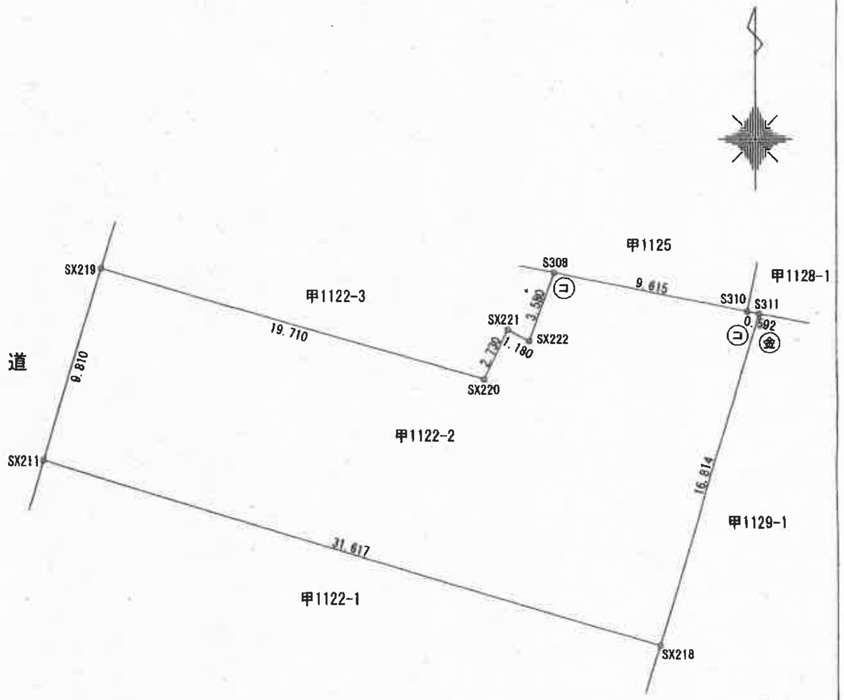
…理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。

地番

登記年月日：令和3年2月1日

地　番	甲1122-2
土地の所在	長岡市福住三丁目

地積測量図



座標求積表

地　番	甲1122-2		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
SX219	161390.738	31572.507	-123006.487272
SX211	161381.359	31569.628	-577661.053144
SX218	161372.440	31599.961	226350.520643
S311	161388.522	31604.869	511746.038848
S310	161388.632	31604.287	63050.552565
S308	161390.517	31594.858	-46981.553846
SX222	161387.145	31593.654	-88462.231200
SX221	161387.717	31592.621	-59710.053690
SX220	161385.255	31591.440	95437.740240
		倍面積	763.473144
		面　積	381.7365720
		地　積	381.73 ㎡

公共基準点等座標一覧表

点　名	X　座　標	Y　座　標	標識の種別	備　考
1-4012	161383.077	31565.418	金属鋲（４級基準点）	
1-4013	161342.098	31552.984	金属鋲（４級基準点）	

測地系	世界測地系（測地成果２０１１）
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和２年９月３０日測量

1-4013

境界標の種別

㋙	コンクリート杭
㋔	合成樹脂杭
㊎	金属標
㋕	金属鋲

作業機関	[redacted] （令和　２年１２月１８日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：2-17

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小（70%に縮小）

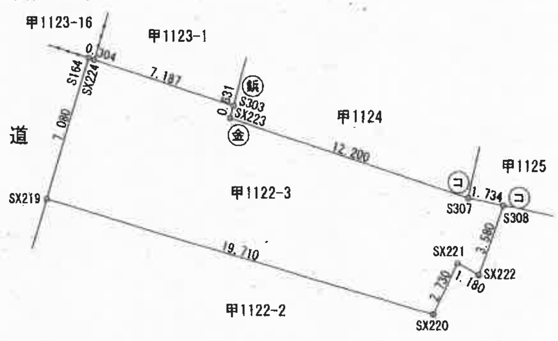
登記年月日： 令和3年2月1日

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小（70%に縮小）

地積測量図

地番	甲1122-3
土地の所在	長岡市福住三丁目



1-4011

1-4012

座標求積表

地番	甲1122-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn-1)Yn
S164	161397.507	31574.585	-210728.780290
SX219	161390.738	31572.507	-386826.355764
SX220	161385.255	31591.440	-95437.740240
SX221	161387.717	31592.621	59710.053690
SX222	161387.145	31593.654	88462.231200
S308	161390.517	31594.858	117374.897470
S307	161390.860	31593.158	128236.628322
SX223	161394.576	31581.537	136558.565988
S303	161395.184	31581.707	89565.721052
SX224	161397.412	31574.874	73348.432302
		倍面積	263.653730
		面積	131.8268650
		地積	131.82 ㎡

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種別	備考
1-4011	161422.634	31581.496	金属鋲（4級基準点）	
1-4012	161383.077	31565.418	金属鋲（4級基準点）	

測地系	世界測地系（測地成果２０１１）
座標系	Ⅷ系
測量年月日	令和２年９月３０日測量

境界標の種別

コ	コンクリート杭
合	合成樹脂杭
金	金属標
鋲	金属鋲

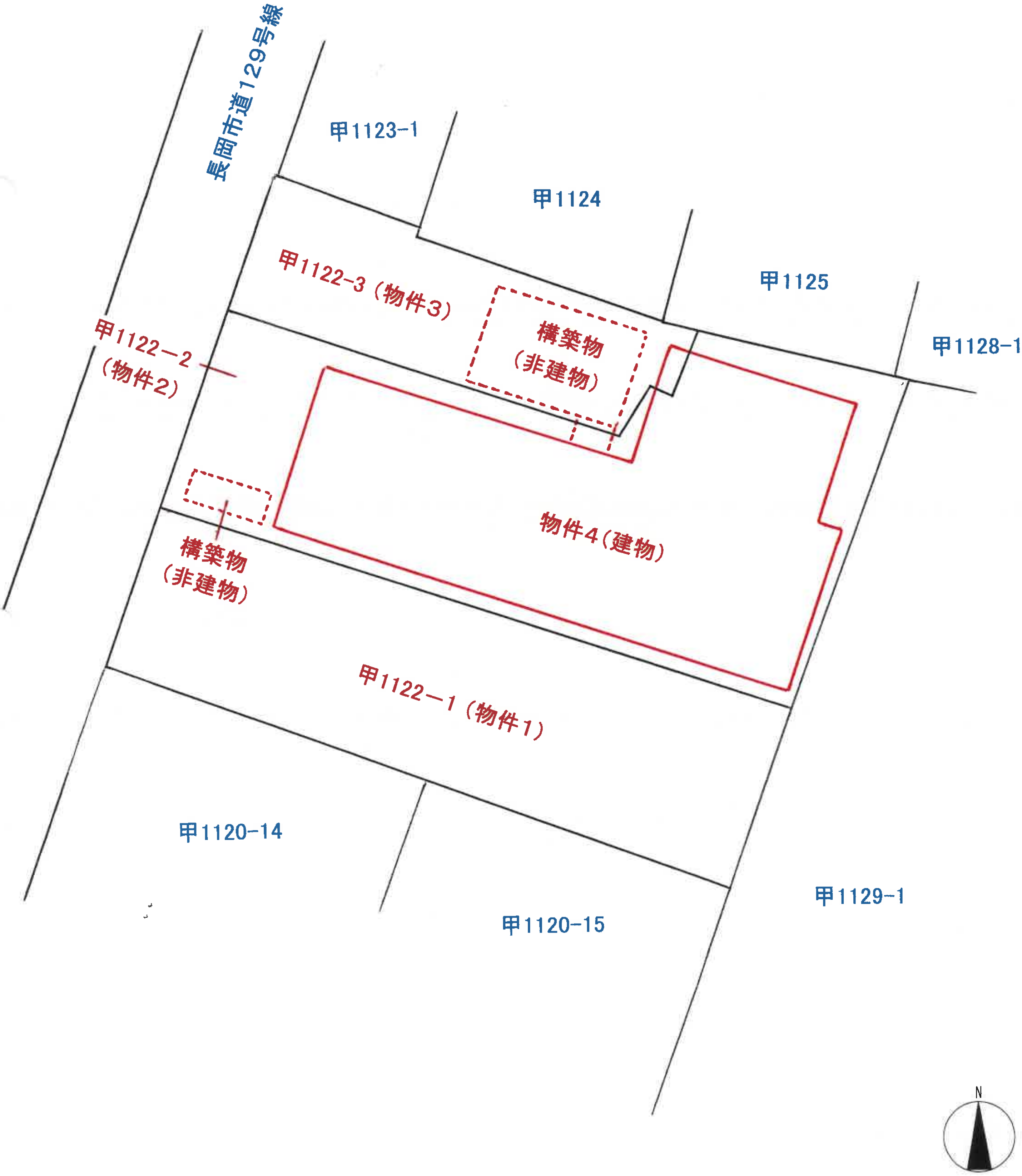
作業機関	[redacted]（令和 2年12月18日作成）	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：2-18

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 1/250

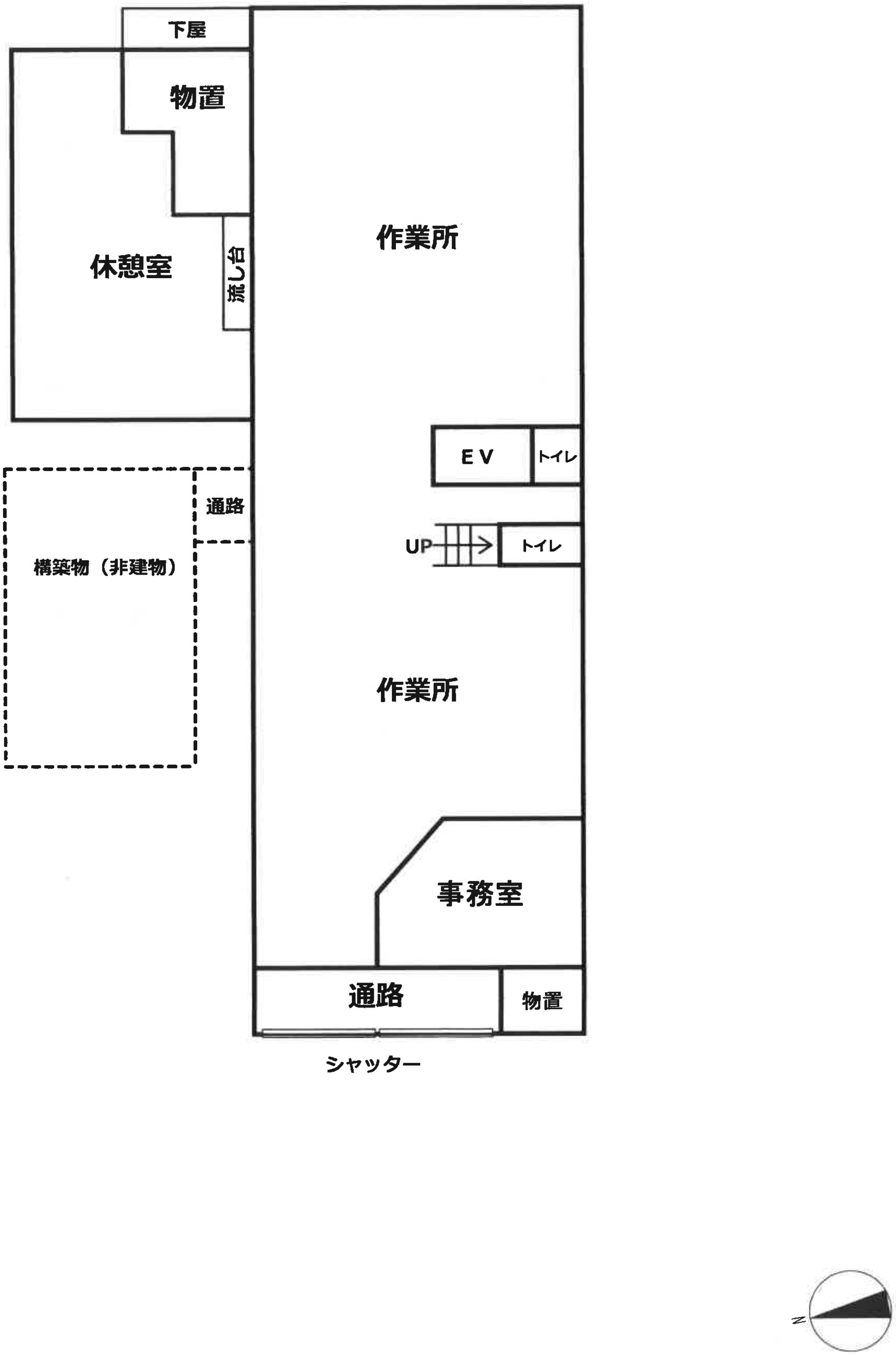


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

1 階 縮尺 1/150

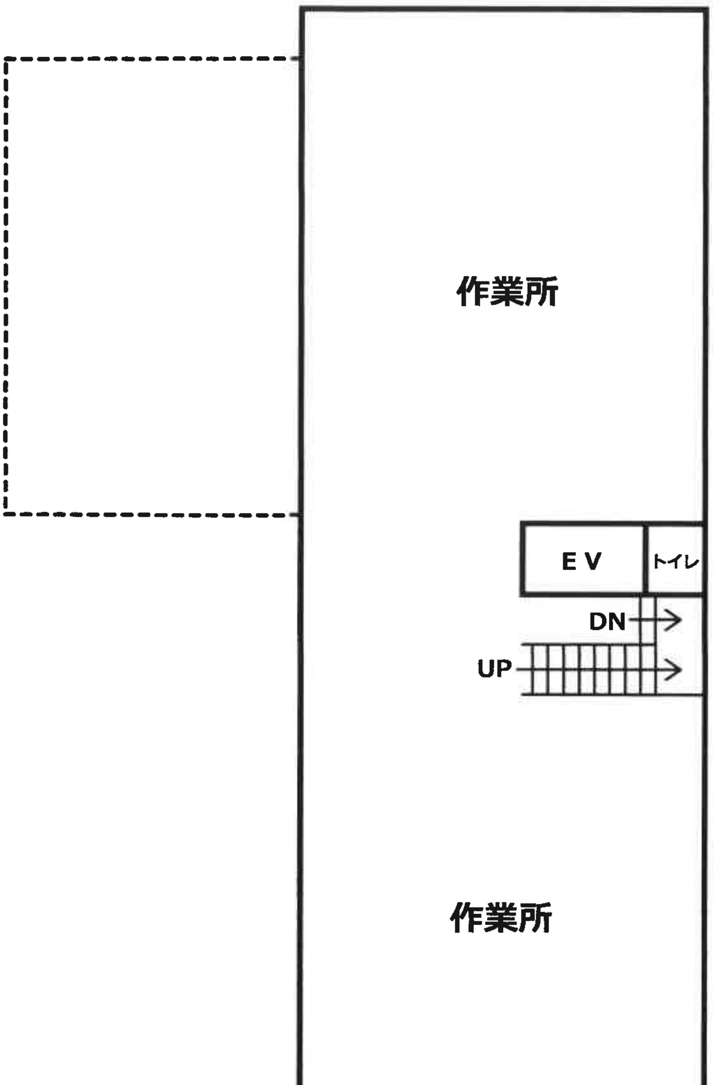


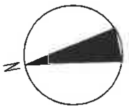
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

2 階 縮尺 1/150



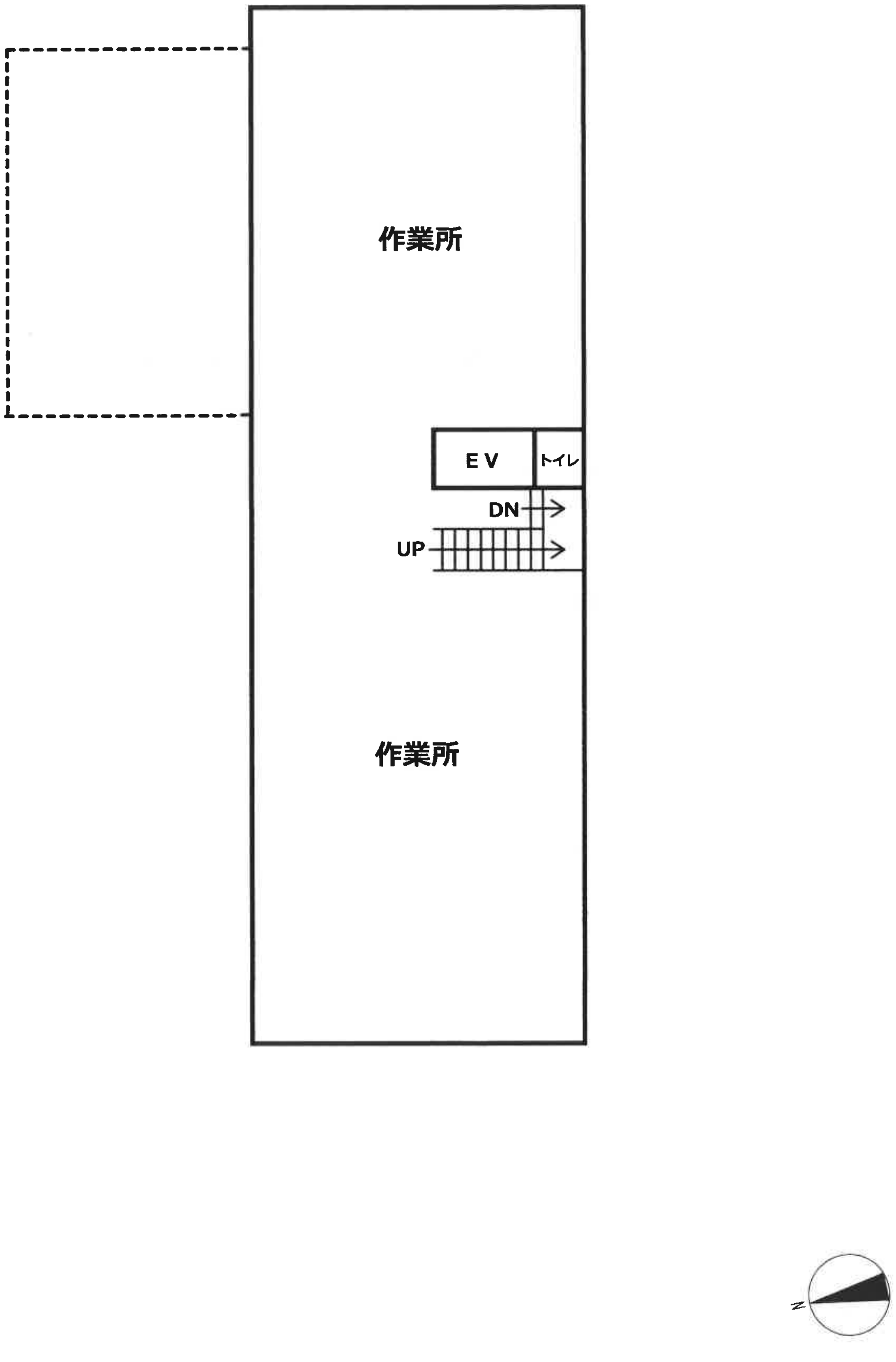


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

3 階 縮尺 1/150

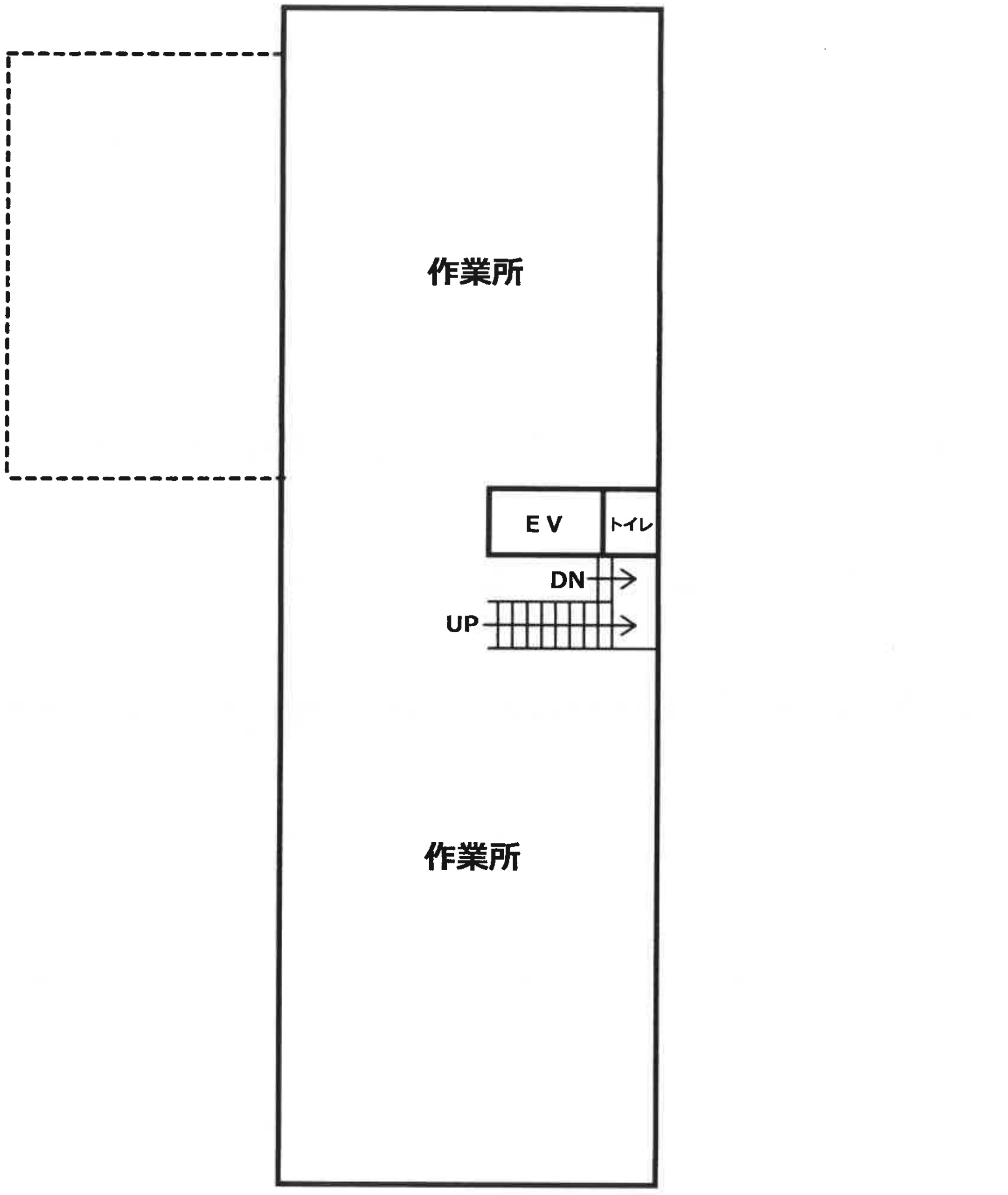


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

4階 縮尺 1/150

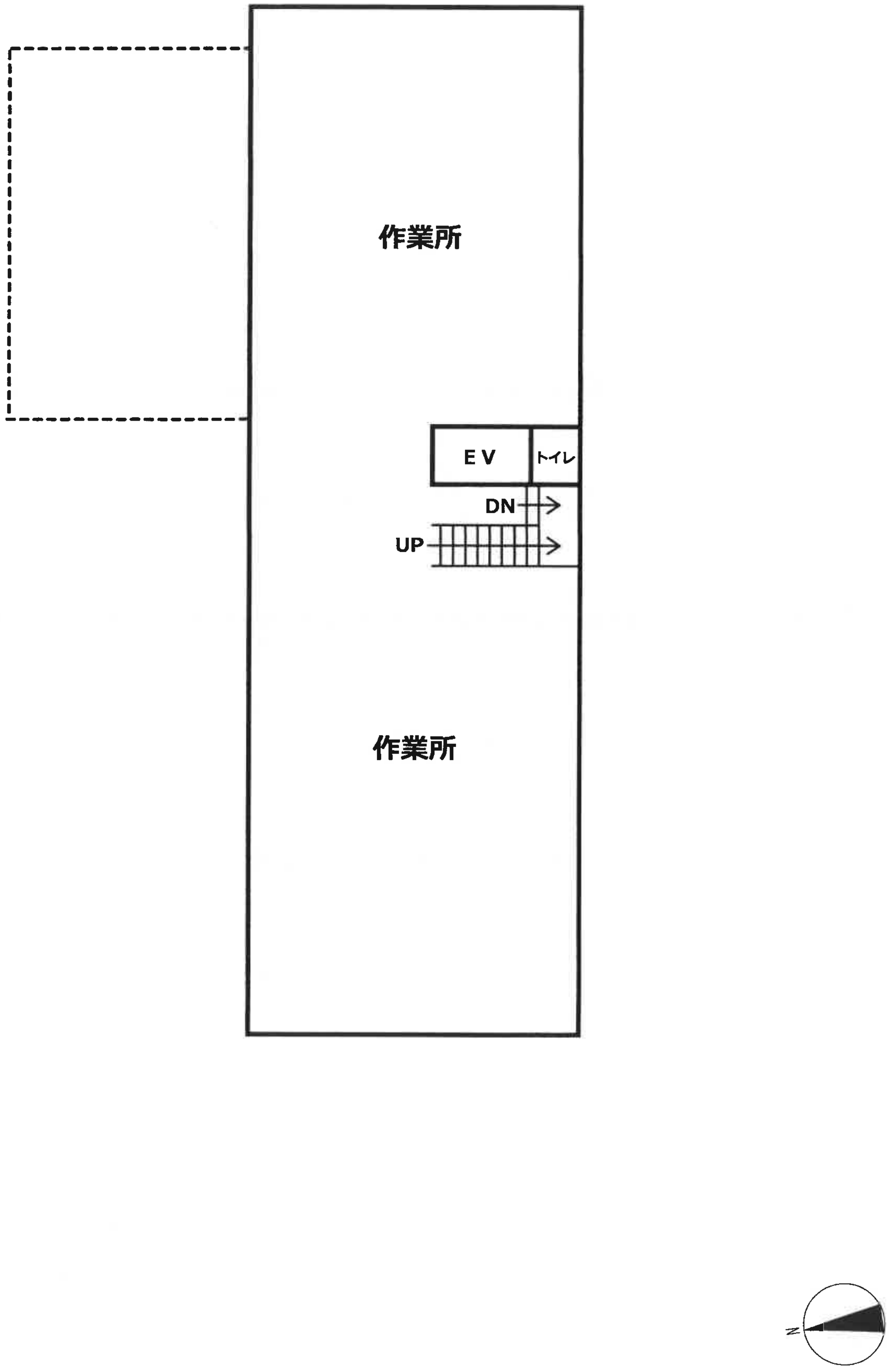


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

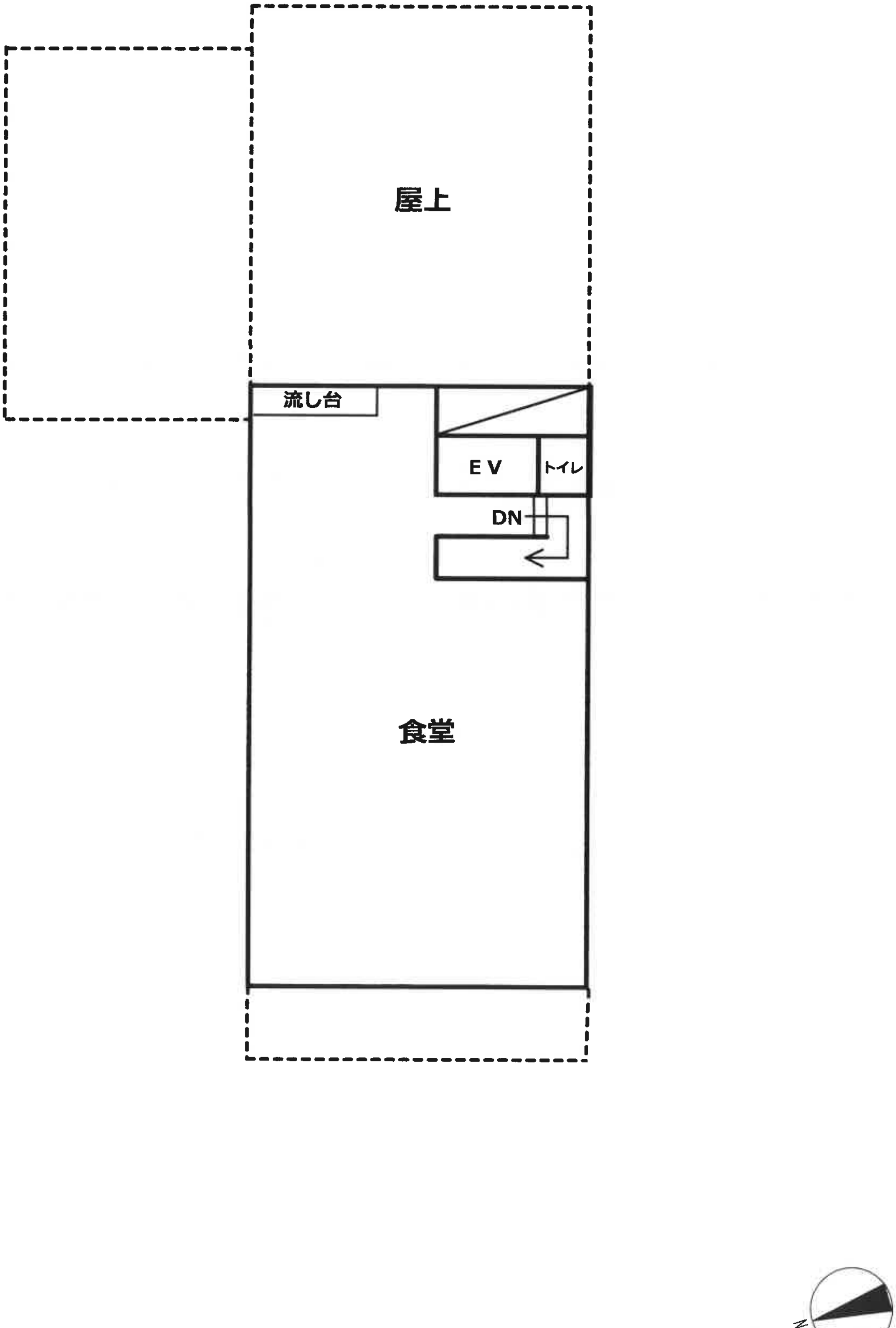
物件4

5 階 縮尺 1/150



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

6階 縮尺 1/150