

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月12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 7月28日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28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 6月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |           |                                    |
|---|-----------|------------------------------------|
| 1 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4828番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 434.94平方メートル                       |
| 2 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4829番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 307.74平方メートル                       |
| 3 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4830番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 224.73平方メートル                       |
| 4 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目4829番地、4830番地             |
|   | 家屋 番号     | 4829番                              |
|   | 種 類       | 居宅・工場                              |
|   | 構 造       | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積     | 1階 169.16平方メートル<br>2階 173.85平方メートル |
|   | (未登記附属建物) |                                    |
|   | 種 類       | 作業所                                |
|   | 構 造       | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                     |



物 件 目 録

床 面 積 約40平方メートル



## 物件明細書

令和 7年10月10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 小千谷市城内四丁目  
地 番 4828番  
地 目 宅地  
地 積 434.94平方メートル
- 2 所 在 小千谷市城内四丁目  
地 番 4829番  
地 目 宅地  
地 積 307.74平方メートル
- 3 所 在 小千谷市城内四丁目  
地 番 4830番  
地 目 宅地  
地 積 224.73平方メートル
- 4 所 在 小千谷市城内四丁目4829番地、4830番地  
家屋 番号 4829番  
種 類 居宅・工場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 169.16平方メートル  
2階 173.85平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 作業所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約40平方メートル



令和7年(ケ)第39号  
令和7年8月28日受理  
令和7年10月2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

物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番   | 4828番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 434.94平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番   | 4829番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 307.74平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番   | 4830番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 224.73平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 小千谷市城内四丁目4829番地、4830番地             |
|   | 家屋 番号 | 4829番                              |
|   | 種 類   | 居宅・工場                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 169.16平方メートル<br>2階 173.85平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県小千谷市城内四丁目11番2号													
土地	物件1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 作業所</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積: 約40㎡</td> </tr> </table>		{	種類: 作業所	{	構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積: 約40㎡						
{	種類: 作業所													
{	構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建													
{	床面積: 約40㎡													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・工場として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	]	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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おり、相互の境界は不明である。

■土地建物位置関係図で物件1～3上に「車庫等」「物置」「作業所」と記載されているものはいずれも基礎が無く土地に定着していないなど簡易な造りで建物ではない。

■隣地所有者等	1	4827番	公衆用道路	248㎡	所有者	建設省
	2	4826番	公衆用道路	234㎡	所有者	同上
	3	4713番	用悪水路	201㎡	所有者	同上

■物件4の1階部分は平成16年10月の中越地震により一部が盛り上がり、中央部分が下がって傾斜がある状態となっている。また、2階の住居部分は結露等により壁や天井にカビが生じるなど傷みがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	<p>1 物件4は1階部分を私が個人として経営している自動車修理工場として、2階部分を居宅としてそれぞれ私が使用している。第三者は使用していない。</p> <p>2 物件4は平成16年10月からの中越地震により、1階部分の一部が盛り上がり、その影響で中心辺りの床が下がっていて傾斜がある。また2階部分は結露がひどく、天井や壁にカビが生えたりしてかなり傷んでいる。</p> <p>3 物件1～3は物件4の敷地として使用しているが、その外車庫や物置、作業所などがある。いずれも私が作ったもので、基礎は無く建物ではない。ちなみに車庫は、地面に固定されていないため、平成16年10月からの中越地震の時に大分前方に移動してしまった。現在は元の位置に戻してある。</p> <p>4 物件4の附属建物は物件4を建てたのと同時期である昭和62年頃に建てた。修理工場の塗装場として使用している。</p> <p>5 物件4の1階部分にある機械器具はいずれも私の所有であるが、いずれも古く、稼働はするが、交換価値としては無価値である。</p>

(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8月28日(木) 13:20-13:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月28日(木) 14:10-14:30	小千谷市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年9月1日(月) 9:50-10:10	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年9月4日(木) 11:20-11:50	物件所在地	外観調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年9月25日(木) 9:45-11:10	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+25408.635 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	小千谷市城内四丁目			地番	4828番	
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)国調法19-5指定
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成3年3月			備付年月日(原図)			補記事項

この証明書に記載されている内容は、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。

登記年月日：平成2年12月17日

公用

665125

各階平面図

家屋番号 4829番

建物の所在

小千谷市大字城町4-8-2-9番地(4-8-3-0番地)

建物図面



作製者

(平成2年10月23日作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

昭和・平成 年 月 日 登記



# 土地建物位置関係図

S = 1 / 5 0 0



←○印は写真撮影位置，方向

※本図は法務局備付の建物図面等に基づき現地調査を行い、評価人が作成した概略図面である。

点線の囲みは非建物

# 間取図

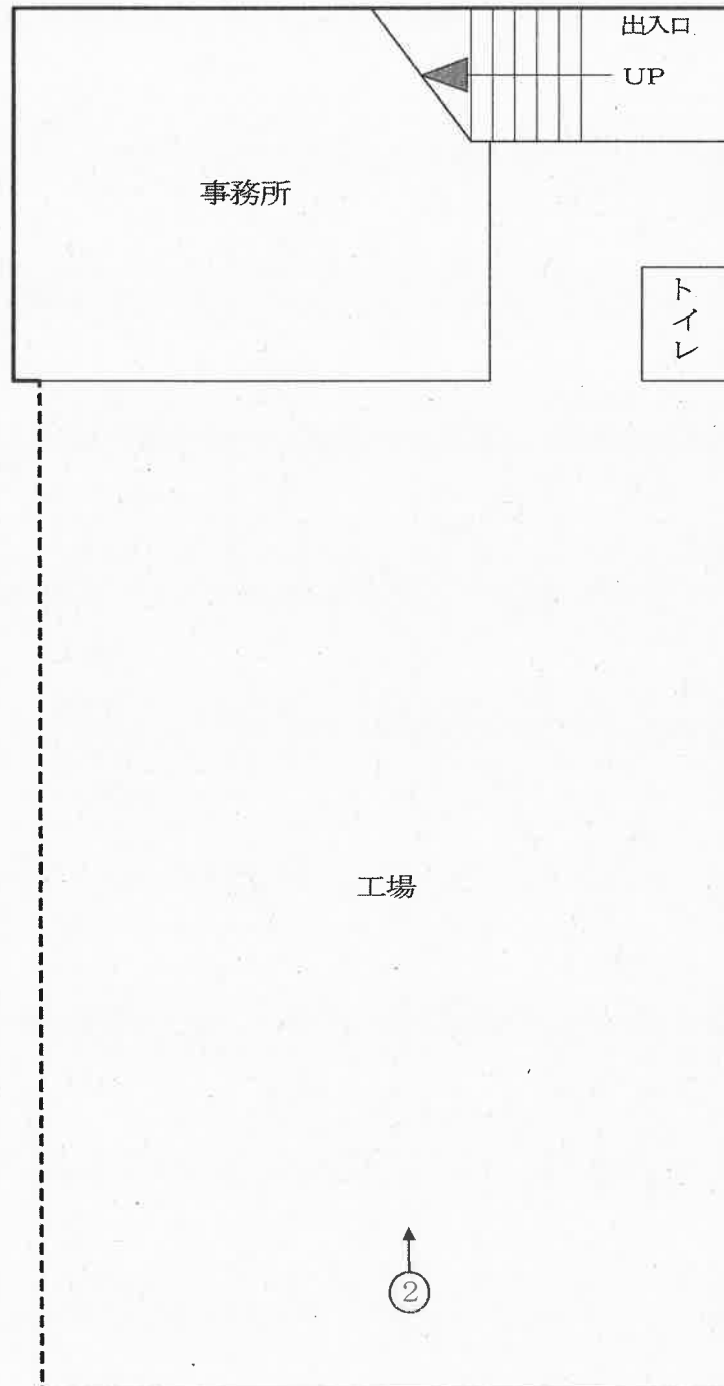
S=1/100



物件4 主である建物 居宅・工場

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



# 間取図

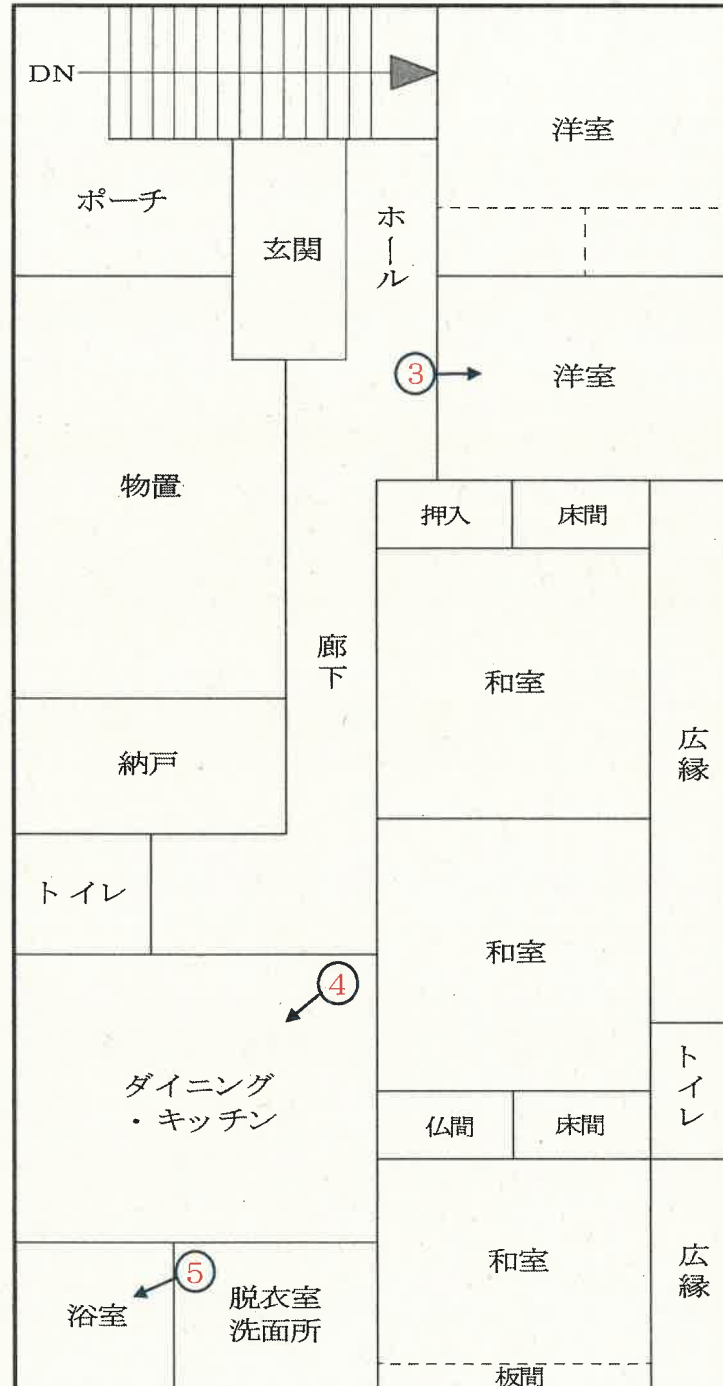
S=1/100



物件4 主である建物 居宅・工場

←○印は写真撮影位置，方向

2 階



# 間取図

S=1/100



物件4 未登記附属建物 作業所



写真

1



中心部分が下がっている

写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



求 意 見 書

榎出 昭義 殿

令和 8年 2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 8年 2月 26日

評価人

榎出 昭義



物 件 目 録

- |   |           |                                    |
|---|-----------|------------------------------------|
| 1 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4828番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 434.94平方メートル                       |
| 2 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4829番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 307.74平方メートル                       |
| 3 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目                          |
|   | 地 番       | 4830番                              |
|   | 地 目       | 宅地                                 |
|   | 地 積       | 224.73平方メートル                       |
| 4 | 所 在       | 小千谷市城内四丁目4829番地、4830番地             |
|   | 家屋 番号     | 4829番                              |
|   | 種 類       | 居宅・工場                              |
|   | 構 造       | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積     | 1階 169.16平方メートル<br>2階 173.85平方メートル |
|   | (未登記附属建物) |                                    |
|   | 種 類       | 作業所                                |
|   | 構 造       | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                     |



物 件 目 録

床 面 積 約40平方メートル





令和7年（ケ）第39号  
令和7年9月25日 現地調査  
令和7年10月3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 13,760,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,780,000円
2 (土地)	金 1,970,000円
3 (土地)	金 1,440,000円
4 (建物)	金 7,570,000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1～3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 地番 地目 地積	小千谷市城内四丁目 4828番 宅地 434.94㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	小千谷市城内四丁目 4829番 宅地 307.74㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	小千谷市城内四丁目 4830番 宅地 224.73㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主である建物</li> <li>小千谷市城内四丁目 4829番地、 4830番地</li> <li>4829番</li> <li>居宅・工場</li> <li>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</li> <li>1階 169.16㎡</li> <li>2階 173.85㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・附属建物</li> <li>特記事項参照</li> </ul>
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		
3	なし		
4	<p>下記の未登記附属建物が存する。</p> <p>種類 : 作業所</p> <p>構造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積 : 約40㎡ (概測)</p>		

#### 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	JR上越線「小千谷」駅のほぼ西方、道路距離約2.6kmに、バス停「西高校入口」からもほぼ西方、道路距離約220mに位置する。
付近の状況	付近は、事業所や一般住宅、田などが混在する地域である。当該地域は市の中心部に近く、国道117号沿いの路線商業地域に近接しており利便性が良い。
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 非線引都市計画区域 用途地域 準住居地域 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1～3は隣接する一体地(以下「対象土地」という)である。対象土地は、北側と東側が道路に接面するほぼ平坦な角地で、北側間口約16.5m、東側間口約39.2mの逆L形状である。そして対象土地は、北側道路には等高ないし約0.3m高く接面しており、東側道路には等高ないし約0.5m高く接面している。
接面道路	北側が幅員約16mの舗装市道城川9号線に、東側が幅員約6mの舗装市道桜町区画17号線に接面する。両市道は建築基準法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4の建物(主である建物、未登記附属建物)などの敷地として利用されている。主である建物(居宅・工場)は敷地の南側に建っており、その西側には未登記附属建物(作業所)が建っている。また、対象土地には簡易な作業所、物置、車庫等が存している(それらの構造等を勘案し、いずれも非建物と判断した)。 対象土地の西側隣地は一般住宅の敷地、ないし未利用地である。南側に隣接して水路が流れている。道路を介して北側はアパートの敷地もしくは田であり、道路を介して東側は田である。
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(但し、接続未了)

特記事項	特になし
------	------

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) 昭和62年11月22日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了と判断
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 角波カラー鋼板 内 壁 化粧合板、ビニールクロス、石綿スレート、 京じゅらく塗等 天 上 ビニールクロス、ジップトン、合板目透し、 吹付塗装(スプレーテックス吹付)等 床 化粧合板、畳、コンクリート等 設 備 給排水設備、電気設備、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 2階建 現況用途 居宅・工場 間 取 り 5DK+工場(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1階を工場として利用しており、2階に居住している。
特記事項	物件4・主である建物の使用資材にはアスベストが含有している 可能性がある。 外壁の塗膜が劣化している。一部に錆が見られる。1階の内壁に は穴や歪みなどが認められる。床コンクリートにクラックが入ってい る。内壁にもクラックが入っている箇所がある。2階は全体的に雨 漏りや結露の被害があり、内装の腐食、剥がれ、歪みなどが至る 所に見られる。ガラスにヒビが入っている窓が複数ある。

特記事項	所有者によれば、平成16年10月の中越地震により1階の一部が盛り上がり、床中央が多少沈下し、内壁等に隙間ができるなどの被害があったとのことである。
------	---

区分	未登記附属建物																
建築時期及び経済的残存耐用年数	<table border="0"> <tr> <td>建築年月日</td> <td>特記事項参照</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>経済的耐用年数を満了と判断</td> </tr> </table>	建築年月日	特記事項参照	経過年数	同上	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了と判断										
建築年月日	特記事項参照																
経過年数	同上																
経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了と判断																
仕様	<table border="0"> <tr> <td>構造</td> <td>鉄骨造平家建</td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td>亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td>角波カラー鋼板</td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td>角波カラー鋼板、ボード</td> </tr> <tr> <td>天上</td> <td>現し</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>コンクリート</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>照明設備</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	構造	鉄骨造平家建	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺	外壁	角波カラー鋼板	内壁	角波カラー鋼板、ボード	天上	現し	床	コンクリート	設備	照明設備	その他	特になし
構造	鉄骨造平家建																
屋根	亜鉛メッキ鋼板葺																
外壁	角波カラー鋼板																
内壁	角波カラー鋼板、ボード																
天上	現し																
床	コンクリート																
設備	照明設備																
その他	特になし																
床面積（現況）	現地概測により、第3項・目的物件記載のとおりと判断した。																
現況用途等	<table border="0"> <tr> <td>階層</td> <td>平家建</td> </tr> <tr> <td>現況用途</td> <td>作業所</td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>別添建物間取図のとおり</td> </tr> </table>	階層	平家建	現況用途	作業所	間取り	別添建物間取図のとおり										
階層	平家建																
現況用途	作業所																
間取り	別添建物間取図のとおり																
品等	普通																
保守管理の状態	普通																
建物の利用状況	所有者が作業所として利用している。																
特記事項	<p>所有者によれば、主である建物と同時期（昭和62年頃）に附属建物（作業所）を建てたとのことである。よって、当該作業所は新築後38年程度経過しているものと思料される。</p> <p>特筆すべき目立つ損傷は認められないが老朽化しており、外壁の塗膜が劣化している。</p>																

## 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)

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	34,500	0.92	434.94	0.80	11,040,000
2	34,500	0.92	307.74	0.80	7,810,000
3	34,500	0.92	224.73	0.80	5,710,000
合計					24,560,000

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「小千谷(県)5-2」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 40,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/116 & \times & 34,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 16

イ 個別格差：形状、角地 △ 8%

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。 △ 20%

② 物件4(建物)

物件4 主である建物、附属建物それぞれの新築後の経過年数、保守管理の状態等を勘案し、両建物はいずれも経済的価値が乏しいと判断した。よって、備忘価格として主である建物と附属建物を併せて総額10,000円と判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4				備忘価格 10,000

## 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	11,040,000	0.55	法定地上権	6,070,000
2	7,810,000	0.55	法定地上権	4,300,000
3	5,710,000	0.55	法定地上権	3,140,000
合計				13,510,000

イ 敷地利用権等割合 : 法定地上権が成立すると判定し、その割合(敷地利用権等)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	11,040,000	－ 6,070,000	1.00	0.80	0.70
2	7,810,000	－ 4,300,000	1.00	0.80	0.70	1,970,000
3	5,710,000	－ 3,140,000	1.00	0.80	0.70	1,440,000
4	10,000	+ 13,510,000	1.00	0.80	0.70	7,570,000
一括価格(合計)						13,760,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

- エ 市場性修正 : 物件4 主である建物にはアスベスト含有資材が使用されている可能性がある。また、対象土地には老朽化した簡易な作業所、物置、車庫等(非建物)が存する。よって、目的物件の市場性は減退すると判断し、小千谷市の不動産市場の需給動向等も考慮の上、△20%の市場性減価を行うものとした。
- 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

地価調査基準地「小千谷(県)5-2」

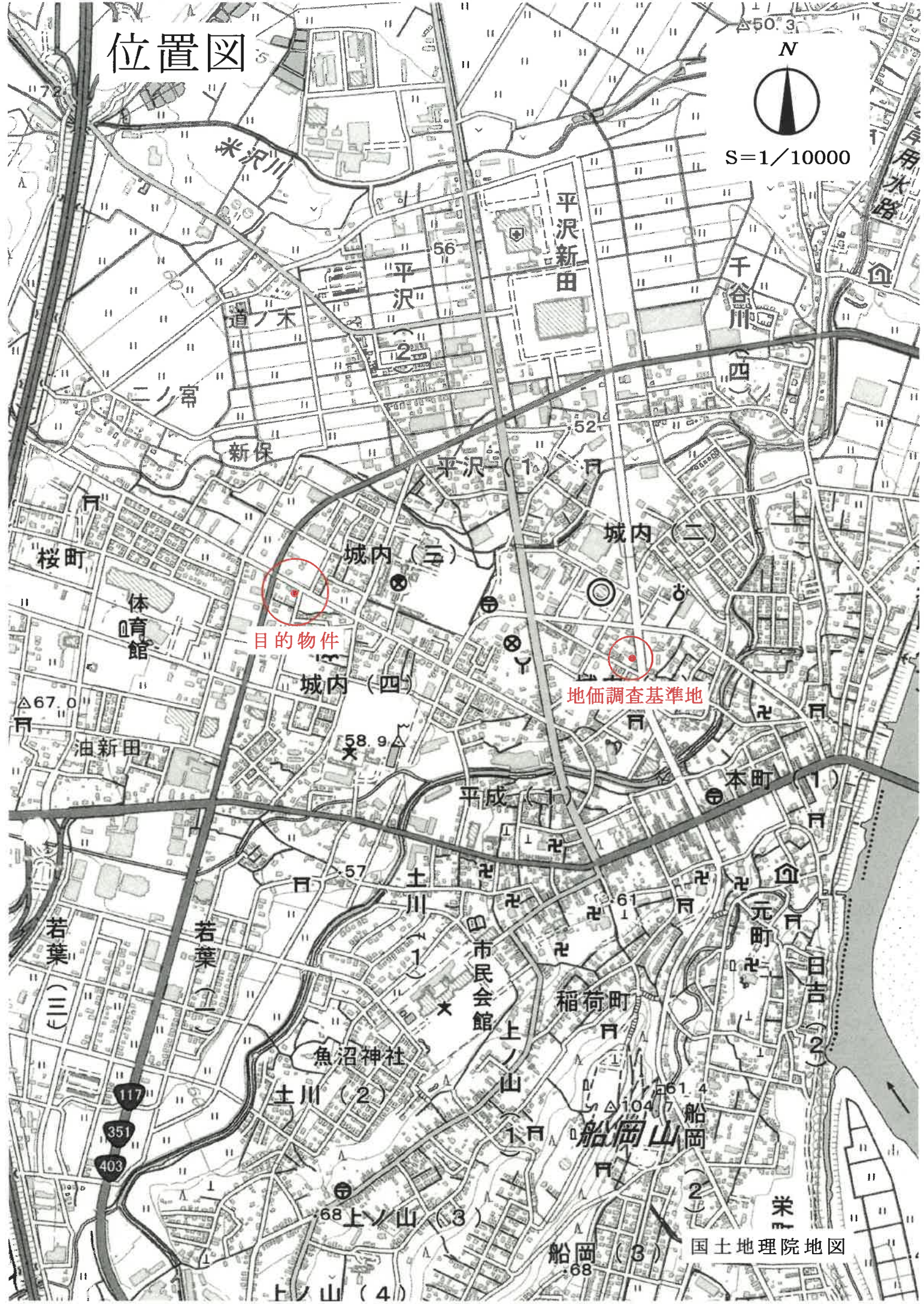
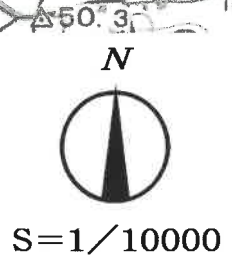
所 在 : 小千谷市城内一丁目1248番5外  
「城内1-11-6」  
価 格 : 40,400円/㎡  
位 置 : JR上越線「小千谷」駅まで道路距離約1.8kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 903㎡  
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道  
接 面 街 路 : 東側16m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域  
(建ぺい率80%・容積率200%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗事務所等が多い路線商業地域

## 第7 附属資料

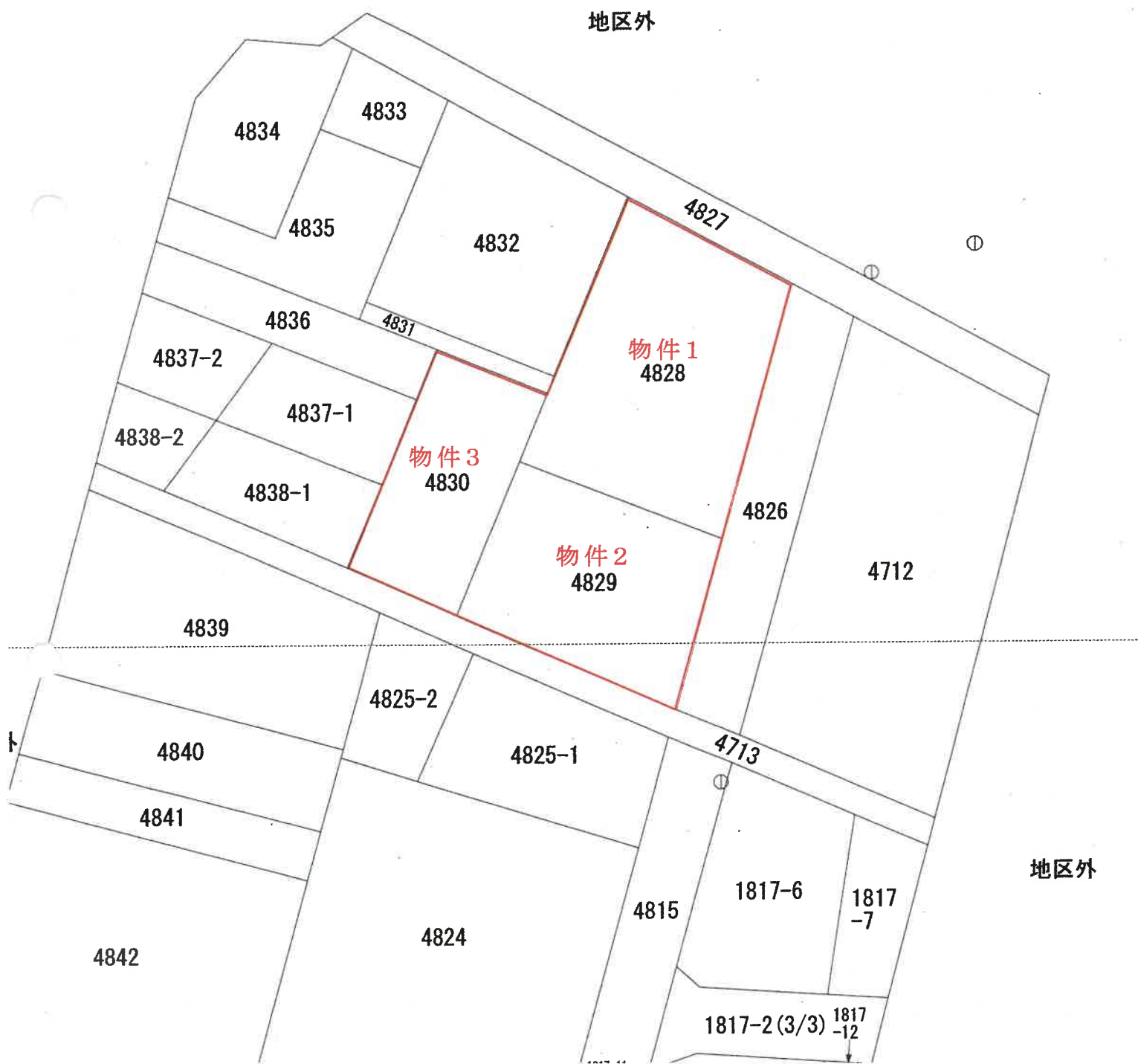
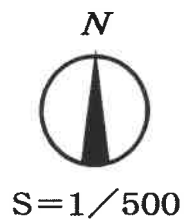
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

# 位置図



# 公图写



登記年月日：平成2年12月17日

公用

665125

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 4829番

建物の所在 小千谷市大字林町4829番地、4880番地



縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

申請人

縮尺 1/500

作製者 [Redacted] (平成2年10月23日作製)

作製者

昭和・平成の年々月日登記

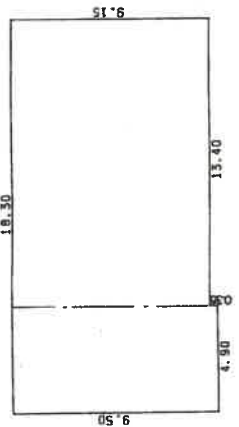
A3をA4に縮小

請求番号：8-2

登記年月日：昭和62年11月30日

# 665126 各階平面図

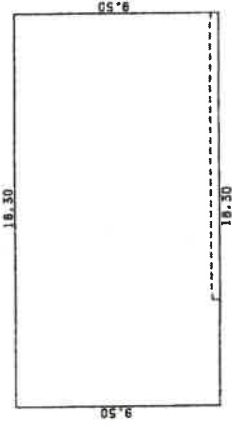
## 1 階



### 求積表

4.90 X 9.50	=	46.5500
13.40 X 9.15	=	122.6100
<b>合計</b>		<b>169.1600</b>
<b>床面積</b>		<b>169.16 ㎡</b>

## 2 階



### 求積表

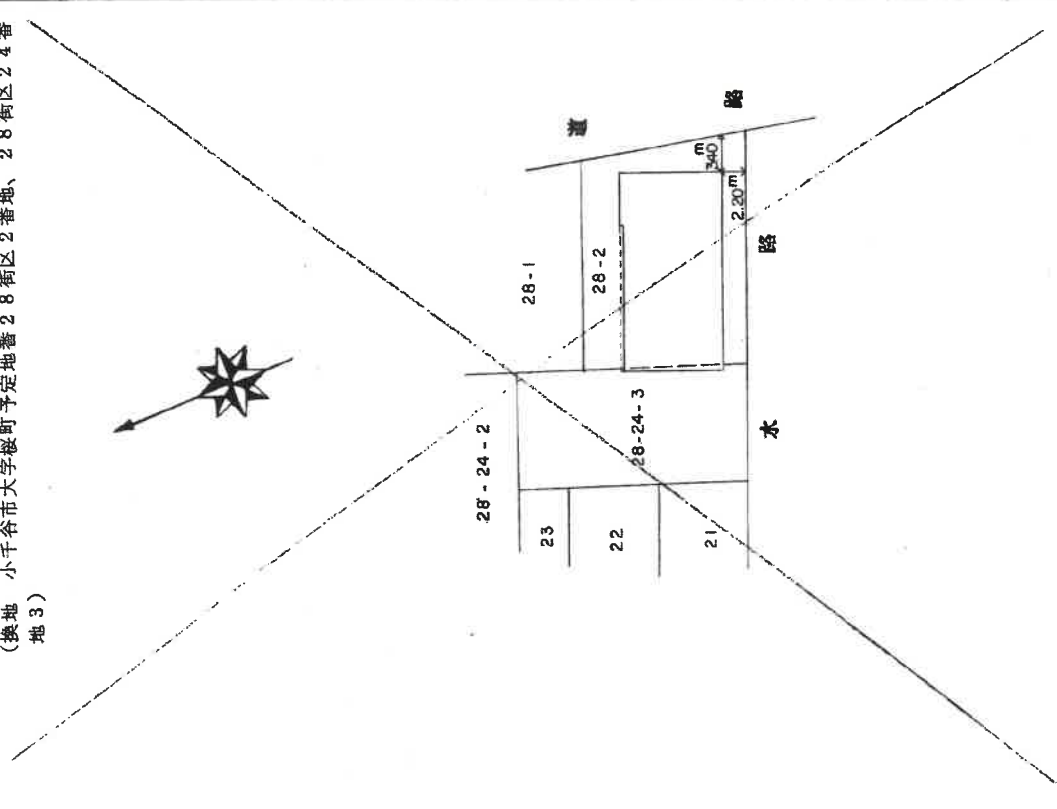
18.30 X 9.50	=	173.8500
<b>床面積</b>		<b>173.85 ㎡</b>

# 建物図面写 (物件4・主である建物)

## 建物図面

家屋番号 4237  
 1-1-4-0  
 小千谷市大字桜町丁目  
 地番 1-1-6-7番地 8  
 1-1-6-7番地 1-422/兼地、4330兼地。

建物の所在  
 (換地 小千谷市大字桜町予定地番 28街区 2番地、28街区 24番地 3)



作製者

11月26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62年11月20日登記

A3をA4に縮小


請求番号：8-3

# 土地建物位置関係図

S = 1 / 5 0 0



※本図は法務局備付の建物図面等に基づき現地調査を行い、評価人が作成した概略図面である。

 点線の囲みは非建物

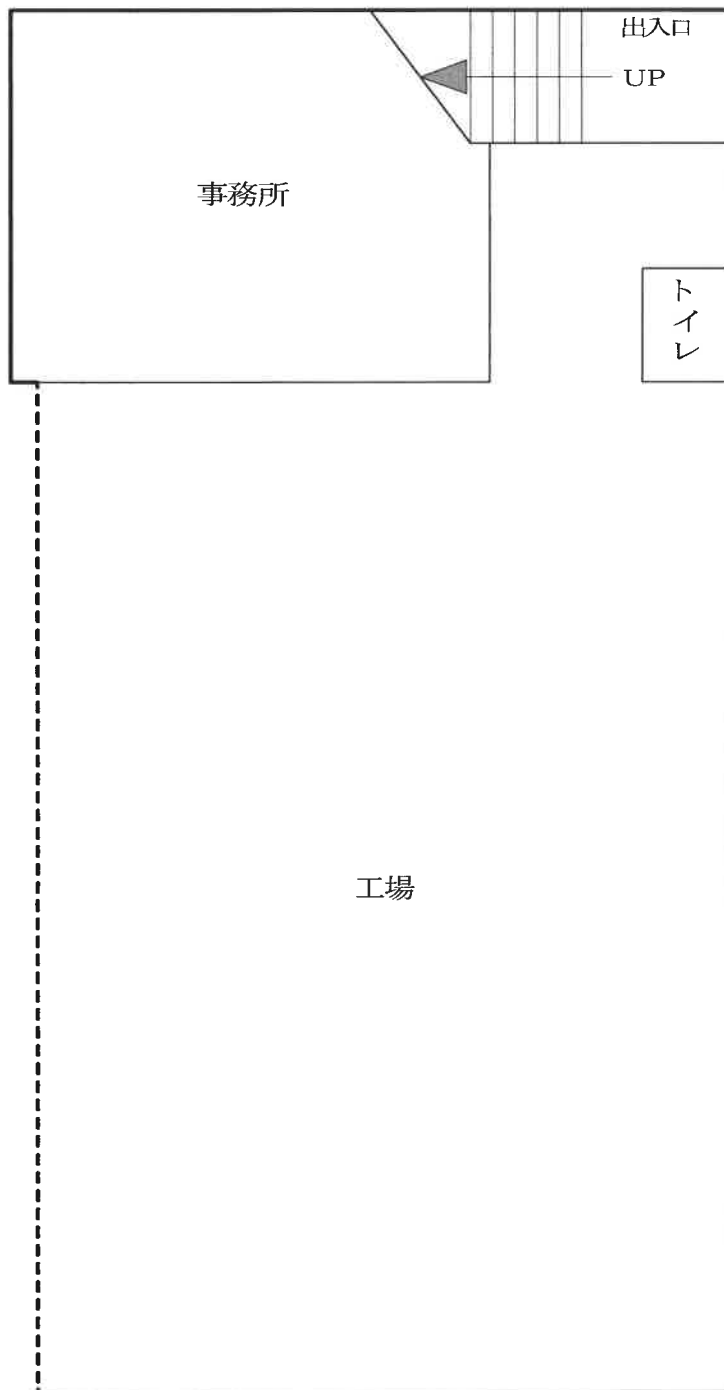
# 間取図

S = 1 / 100



物件4 主である建物 居宅・工場

1 階



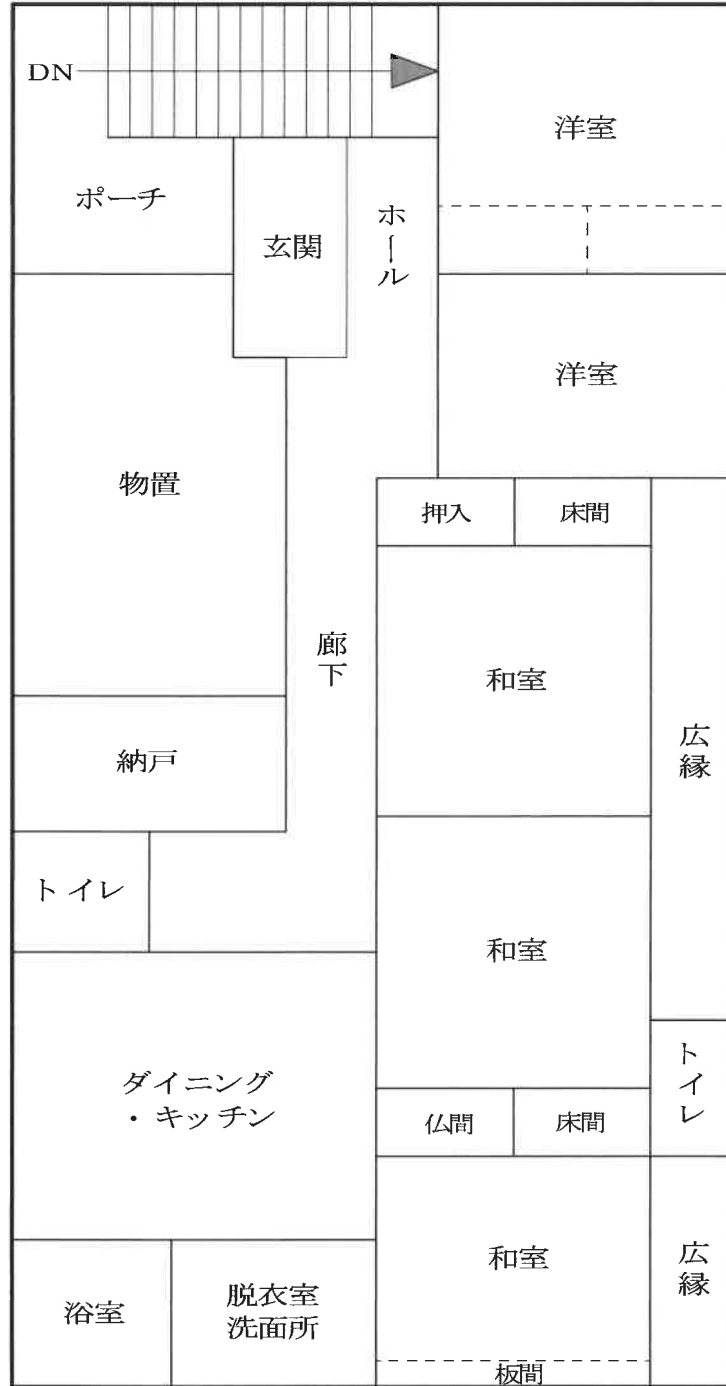
# 間取図

S=1/100



物件4 主である建物 居宅・工場

2階



# 間取図

S = 1 / 1 0 0



物件4 未登記附属建物 作業所

