

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

- 5 所 在 見附市学校町一丁目
 地 番 191番1
 地 目 宅地
 地 積 988.42平方メートル
- 6 所 在 見附市学校町一丁目
 地 番 192番1
 地 目 宅地
 地 積 988.42平方メートル
- 7 所 在 見附市学校町一丁目191番地1
 家屋 番号 191番1
 種 類 倉庫・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 84.87平方メートル
 2階 65.98平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 床 面 積 1階 約158平方メートル
 2階 約66平方メートル
- 8 所 在 見附市学校町一丁目192番地1、191番地1
 家屋 番号 192番1
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 534.60平方メートル
2階 522.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 58.96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5～8】
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5～8】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7, 8】
本件所有者らが占有している。

 - 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

- 5 所 在 見附市学校町一丁目
 地 番 191番1
 地 目 宅地
 地 積 988.42平方メートル
- 6 所 在 見附市学校町一丁目
 地 番 192番1
 地 目 宅地
 地 積 988.42平方メートル
- 7 所 在 見附市学校町一丁目191番地1
 家屋 番号 191番1
 種 類 倉庫・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 84.87平方メートル
 2階 65.98平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 床 面 積 1階 約158平方メートル
 2階 約66平方メートル
- 8 所 在 見附市学校町一丁目192番地1、191番地1
 家屋 番号 192番1
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 534.60平方メートル
2階 522.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 58.96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5～8)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 見附市学校町一丁目 |
| | 地 番 | 191番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 988.42平方メートル |
| 6 | 所 在 | 見附市学校町一丁目 |
| | 地 番 | 192番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 988.42平方メートル |
| 7 | 所 在 | 見附市学校町一丁目191番地1 |
| | 家屋 番号 | 191番1 |
| | 種 類 | 倉庫・車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.87平方メートル
2階 65.98平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 見附市学校町一丁目192番地1、191番地1

家屋 番号 192番1

種 類 工場

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 534.60平方メートル
2階 522.83平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 58.96平方メートル

その他の事項

■物件5, 6は一体として使用されており、相互の境界は不明である。

■隣地所有者等 1 191番2 公衆用道路 33㎡ 所有者 見附市
2 192番2 同上 33㎡ 所有者 同上

■物件7は法務局に建物図面の備え付けがない。相当長期間使用されていない様子が窺われ、経年による劣化もかなりひどい状態である。なお、内部には段ボール等が多数残置されている。

■物件8は長期間使用されていない様子が窺われ、机や椅子等の家具類、雑貨、段ボール、衣類等が多数残置されている。なお、機械器具は見当たらなかった。

(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	
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7は倉庫として、物件8は工場として、それぞれ債務者が用していた。現在債務者は破産しており、物件7、8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

(6 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	公函・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)

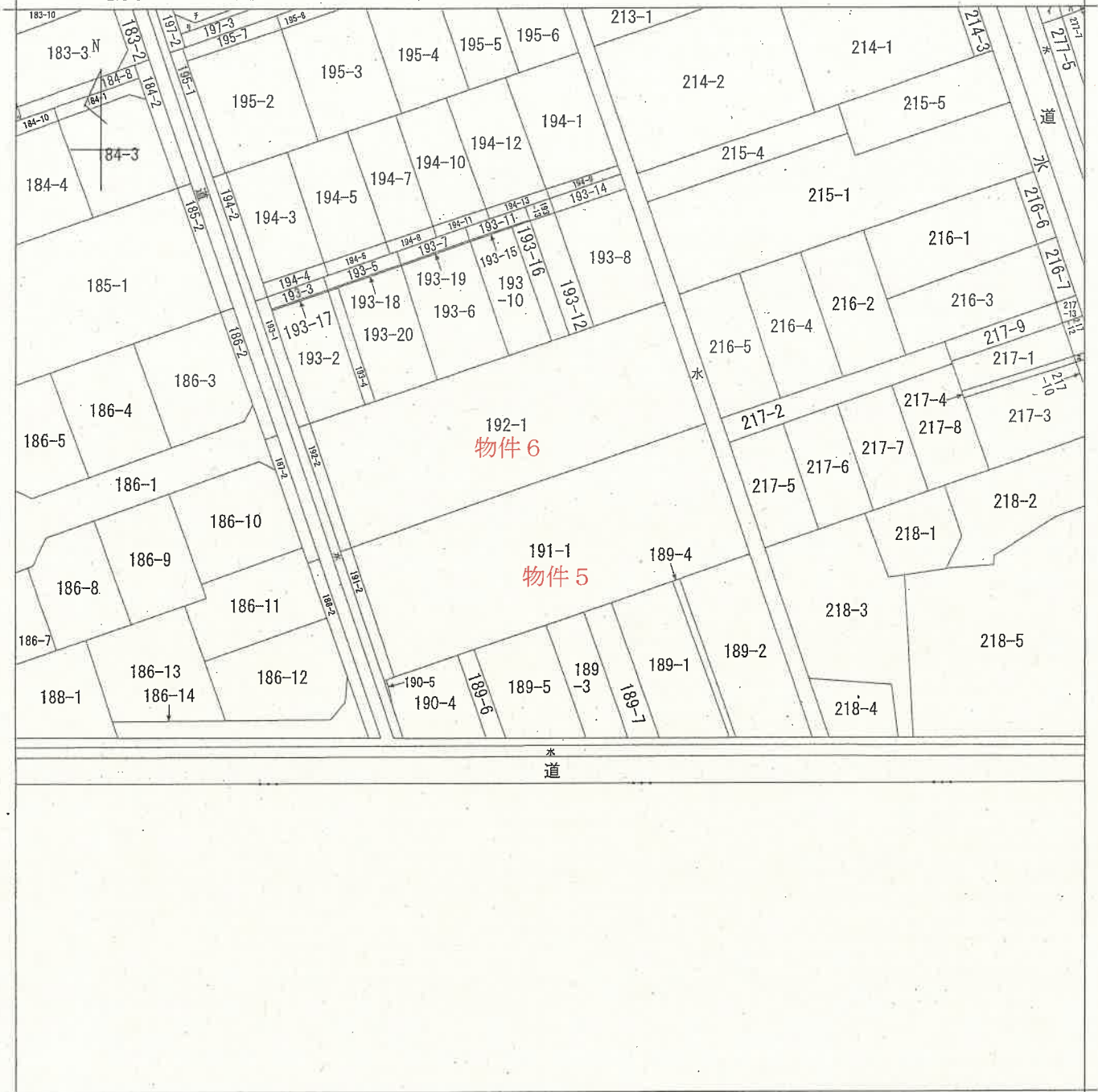
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和7年9月18日
目的物件3, 4, 7, 8はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

イ 278-6 ハ 278-8 ホ 217-11 ト 183-4 リ 197-1
 ロ 278-5 ニ 277-4 ヘ 184-9 テ 197-4



地番区域見出
 学校町1丁目

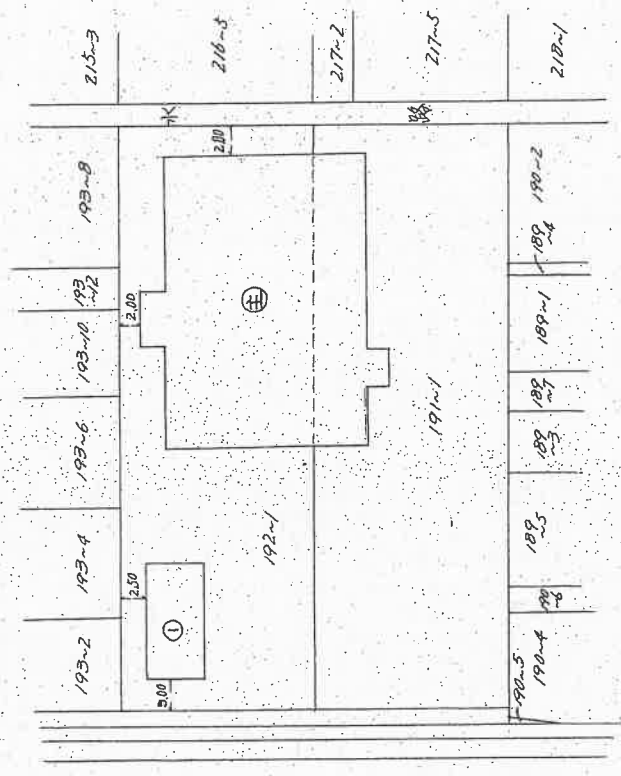
請求部分	所在	見附市学校町一丁目		地番	191番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

登記年月日：昭和46年12月6日

642932

建物図面

家屋番号	19番
建物の所在	星野小学校内 15号 19番地 19番地



作製年月日
昭和46年12月2日

作製者
申請人

申請人

昭和四十六年四月六日

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

(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12月6日登記

(日調連 13)

登記年月日：昭和46年12月6日

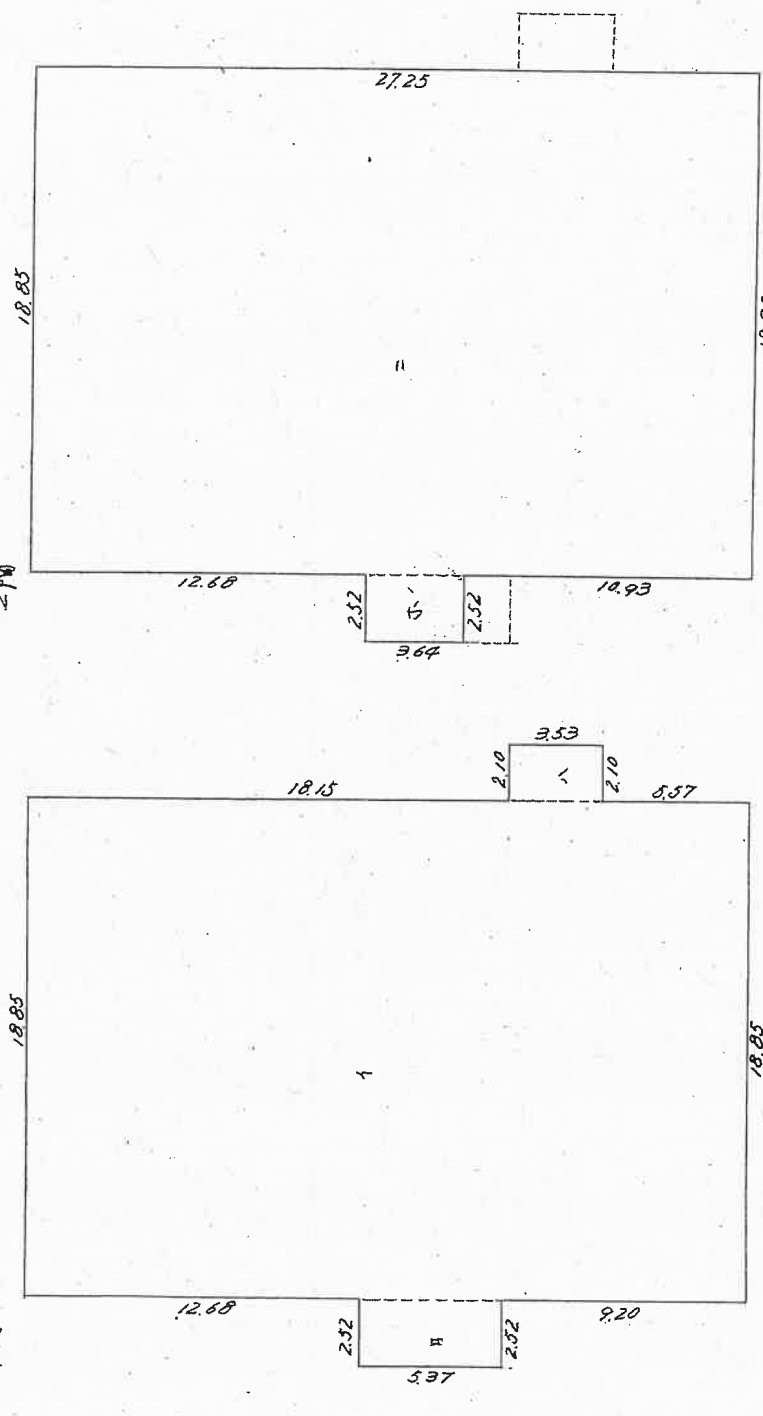
642933

各階平面図

家屋番号 92番1

建物の所在 見附市枝町1丁目92番地1.191番地1

1階 主たる建物 2階



1階床面積計算
 1 27.25 x 18.85 = 513.6625
 2 5.37 x 2.52 = 13.5324
 3 3.33 x 2.10 = 7.0130
 合計 = 534.2079

1階床面積
534.60 m²
 2階床面積
522.83 m²

2階床面積計算
 = 18.85 x 27.25 = 513.6625
 2 3.64 x 2.52 = 9.1728
 合計 = 522.8353

作製年月日 昭和46年12月6日	作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

昭和四十六年十二月六日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年12月6日 登記

縮尺 1/200

(日 國 規 準 14)

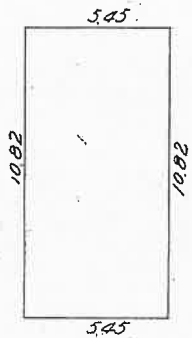
登記年月日：昭和46年12月6日

642934

家屋番号	192番-1
建物の所在	冠加市学校所1丁目192番地1.191番地1

各階平面図

附属建物1



面積計算
 $10.82 \times 5.45 = 58.969$
 床面積 = 58.96 m²

(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46年12月6日 登記

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

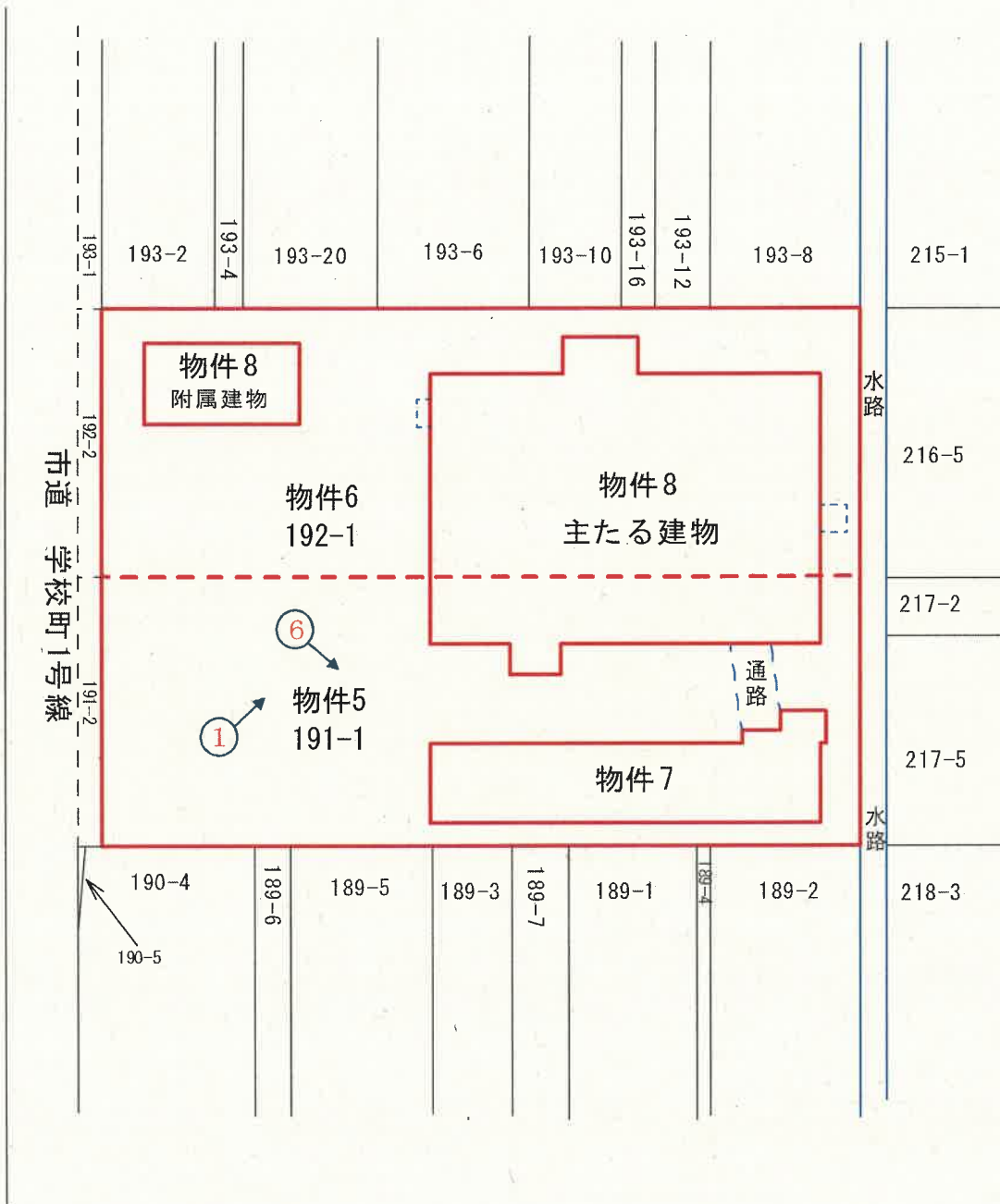
昭和四十六年四月六日

作製年月日	昭和46年12月2日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

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



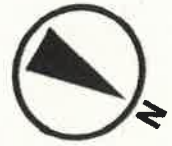
←○印は写真撮影位置, 方向

建物間取図

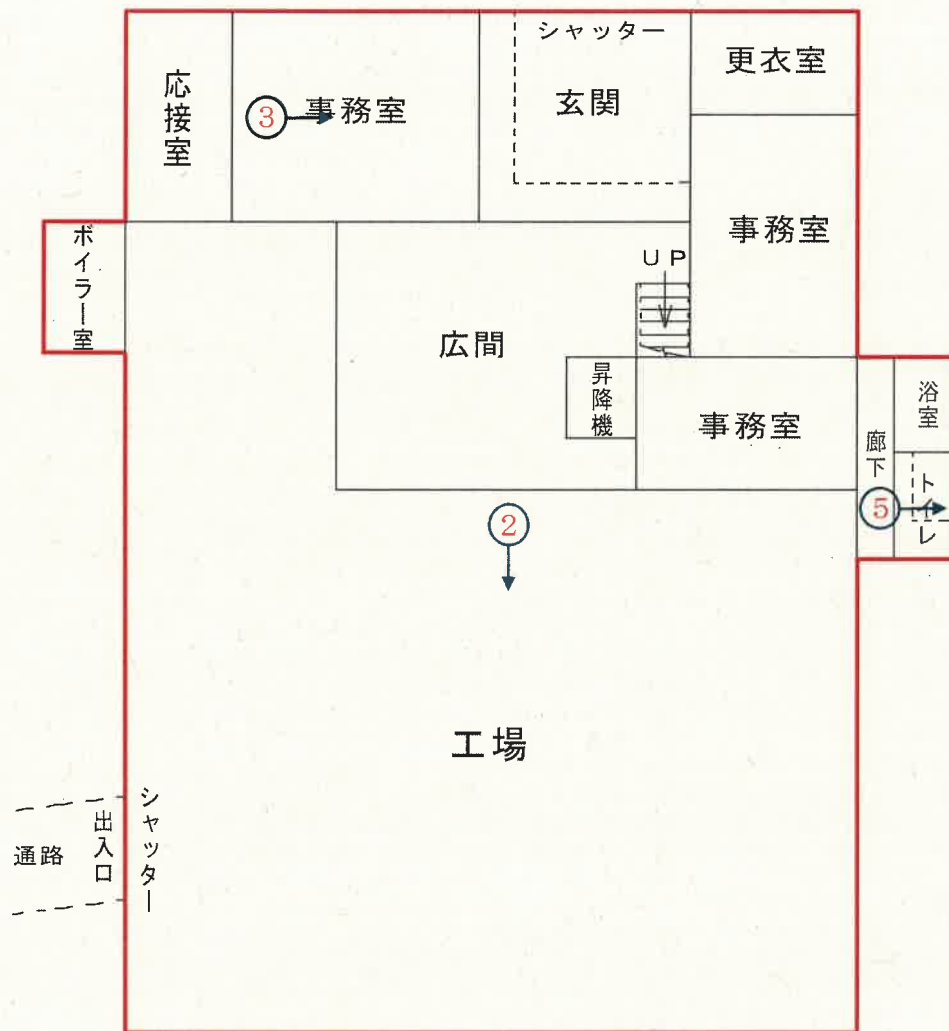
評価人が作成した概略図

物件8:1階

縮尺:約1/200



←○印は写真撮影位置, 方向



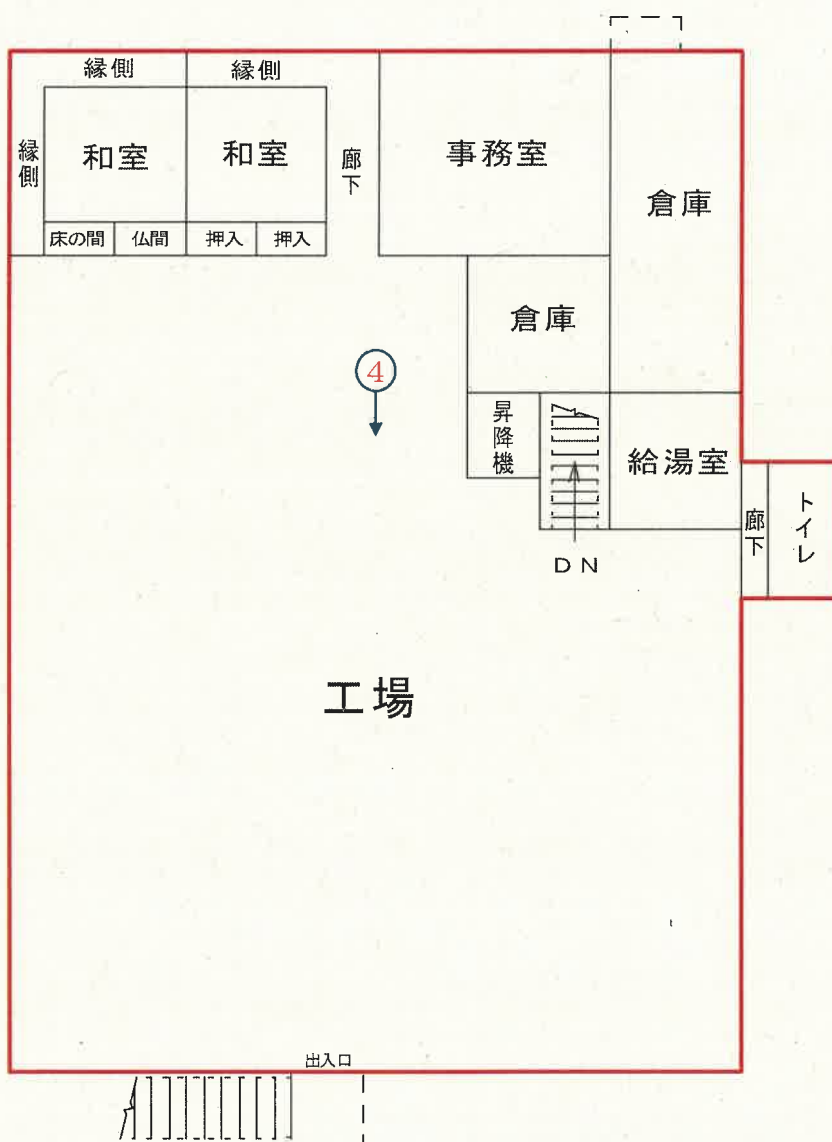
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件8:2階

縮尺:約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向

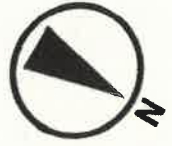


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件8: 附属建物

縮尺: 約1/200



車庫

シャッター

シャッター

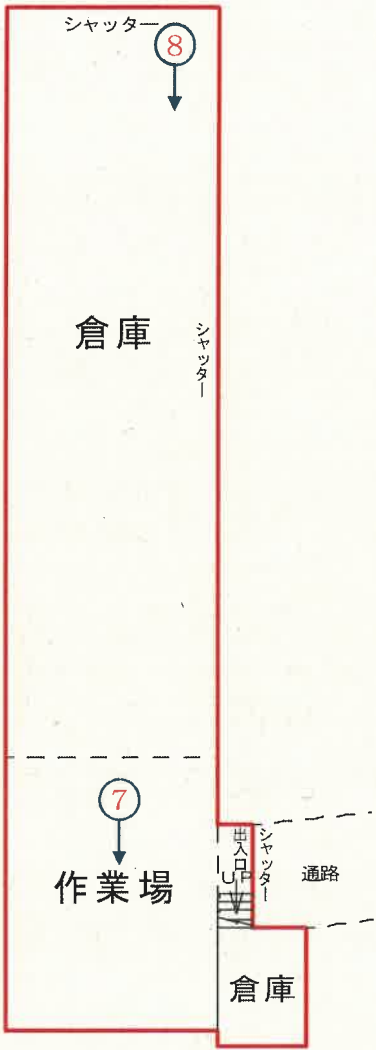
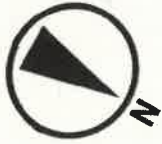
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7: 1階

縮尺: 約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



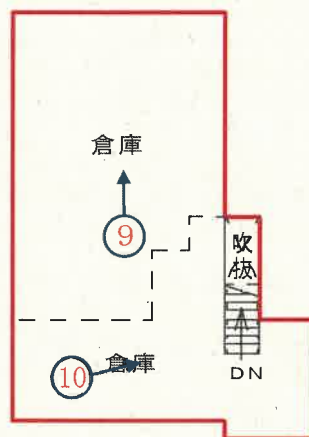
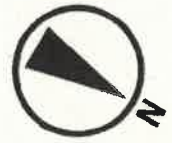
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:2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



求 意 見 書

島村 正人 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27日
評価人

島村 正人



物 件 目 録

- 5 所 在 見附市学校町一丁目
地 番 191番1
地 目 宅地
地 積 988.42平方メートル
- 6 所 在 見附市学校町一丁目
地 番 192番1
地 目 宅地
地 積 988.42平方メートル
- 7 所 在 見附市学校町一丁目191番地1
家屋 番号 191番1
種 類 倉庫・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.87平方メートル
2階 65.98平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
床 面 積 1階 約1.58平方メートル
2階 約6.6平方メートル
- 8 所 在 見附市学校町一丁目192番地1、191番地1
家屋 番号 192番1
種 類 工場



物件目録

構造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 534.60平方メートル
2階 522.83平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 車庫

構造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 58.96平方メートル



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30日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件5～8）

評価人 不動産鑑定士
島 村 正 人

第1 評価額

一括価格	
金 5,690,000円	
物件番号	内訳価格
5 (土地)	金 1,300,000円
6 (土地)	金 1,300,000円
7 (建物)	金 610,000円
8 (建物)	金 2,480,000円

- ① 一括価格は、物件5～8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5、6の土地の内訳価格は、物件7、8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7、8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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市学校町1丁目 191番1 宅地 988.42m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市学校町1丁目 192番1 宅地 988.42m ²	
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	見附市学校町1丁目191番地1 191番1 倉庫・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.87m ² 2階 65.98m ²	倉庫 1階 約158m ² 2階 約66m ²
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	見附市学校町1丁目 192番地1、191番地1 192番1 工場 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 534.60m ² 2階 522.83m ² 1 車庫 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 58.96m ²	
	特 記 事 項		
5~8	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5、6)

位置・交通	物件5、6は、JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約1.9 km、バス停「学校町1丁目」からは東方約350mに位置する。												
付近の状況	見附市の中心部、見附市役所の南東方約750m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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>都市計画区域、市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	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
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5、6は南西側で幅員約6.0mの舗装市道に接面し、地積は2筆合計1,976.84㎡(登記記載)である。敷地の東側では水路(幅約0.8m)を介して位置指定道路があるが接続していない。形状は、間口約37.0m、奥行約55.0m、長方形の中間画地であり、南西側市道とは物件の敷地面が0.5m程高いため、敷地内にスロープ状傾斜を設け行き来できるようになっている。												
接面道路	物件5、6は南西側で幅員約6.0mの市道(学校町1号線)に接面する。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5、6の土地は一体として使用されており、物件5は物件7、8の建物の敷地、物件6は物件8の建物の敷地として相互に一体となって利用されている。隣地には、一般住宅の敷地がある。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> </table>	上水道	あり(引込済)	ガス	あり(引込済)	下水道	あり(引込済)						
上水道	あり(引込済)												
ガス	あり(引込済)												
下水道	あり(引込済)												

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件5、6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同条例に基づく土壌汚染の届出の有無、④土壌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、過去に土壌汚染調査を行ったか否かは判明しておらず、土壌汚染の有無等詳細については不明である。なお、土壌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7)

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42年4月23日 新築 経過年数 約58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 波型トタン張り 内 壁 ボード張り等 天 井 現わし、ボード張り等 床 板張り等 設 備 特になし そ の 他 -
床面積(現況)	1階 約158㎡ 2階 約66㎡ 計 約224㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間使用されていない様子で、経年による劣化、損傷が激しく、内部は段ボール等が多数残置されている。 ・物件7は、法務局備付の建物図面がない。

2 建物の概況及び利用状況 (物件8)

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 昭和41年頃 新築(公課証明) 昭和46年10月25日 増築(登記記載) 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 残存年数なし
仕 様	構 造 鉄骨・木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン、金属サイディング 内 壁 ボード張り、ビニールクロス等 天 井 ボード張り、ビニールクロス等 床 長尺シート、コンクリート、板張り、畳等 設 備 荷物用昇降機、水洗トイレ等 そ の 他 -
床面積(現況)	1階 534.60㎡ 2階 522.83㎡ 計 1,057.43㎡
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	築年相応の劣化が見受けられ、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間使用されていない様子で、壁、天井等損傷が多数見受けられ、机・椅子等の家具類、雑貨、段ボール、衣類等が多数残置されている。 ・物件8の建物について、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。

区 分	附属建物
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8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 鉄骨・ブロック造 屋 根 及 亜鉛メッキ鋼板葺 び 外 壁 コンクリートブロック 内 壁 コンクリートブロック 天 井 亜鉛メッキ鋼板 床 コンクリート 設 備 - そ の 他 -
床面積(現況)	58.96㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り -
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	築年相応の劣化が見受けられ、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附属建物は築年相応の劣化・損傷が見受けられ、内部は段ボール、資材等が多数残置されている。 ・ 物件8の附属建物について、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5、6(土地)

物件5及び6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
5	33,300	0.75	988.42	0.75	18,510,000
6	33,300	0.75	988.42	0.75	18,510,000
合計					37,020,000

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

$$25,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/75 \div 33,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇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。 $\Delta 25\%$

イ 個別格差 : 物件5及び6の一体利用を前提として、 $\Delta 25\%$
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て査定した。 $\Delta 25\%$

② 物件7(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
7	220,000	224.00	0.01	490,000

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8(建物及び附属建物)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
8(主)	280,000	1,057.43	0.01	2,960,000
8(附)	250,000	58.96	0.01	150,000
合計				3,110,000

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7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
			0.50	法定地上権	
5	18,510,000	0.21	0.50	法定地上権	1,940,000
6	18,510,000	0.21	0.50	法定地上権	1,940,000
小 計					3,880,000

B 物件8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
			0.50	法定地上権	
5	18,510,000	0.79	0.50	法定地上権	7,310,000
6	18,510,000	0.79	0.50	法定地上権	7,310,000
小 計					14,620,000

C 目的物件から控除する敷地利用権等価格(円)

物件5から控除する敷地利用権等価格	9,250,000
物件6から控除する敷地利用権等価格	9,250,000

イ 配分割合

物件7、8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7、8の建物に帰属する物件5、6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
5	18,510,000	-9,250,000	1.00	0.20	0.70	1,300,000
6	18,510,000	-9,250,000	1.00	0.20	0.70	1,300,000
7	490,000	+ 3,880,000	1.00	0.20	0.70	610,000
8	3,110,000	+ 14,620,000	1.00	0.20	0.70	2,480,000
一 括 価 格 (合 計)						5,690,000

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7、8の建物の築年及び維持管理状態、さらには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/m ²
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	:	175m ²
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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面、各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



最寄駅

目的物件所在地

見附市

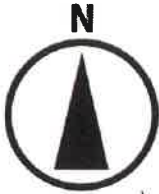
地価公示 見附-4

300 m

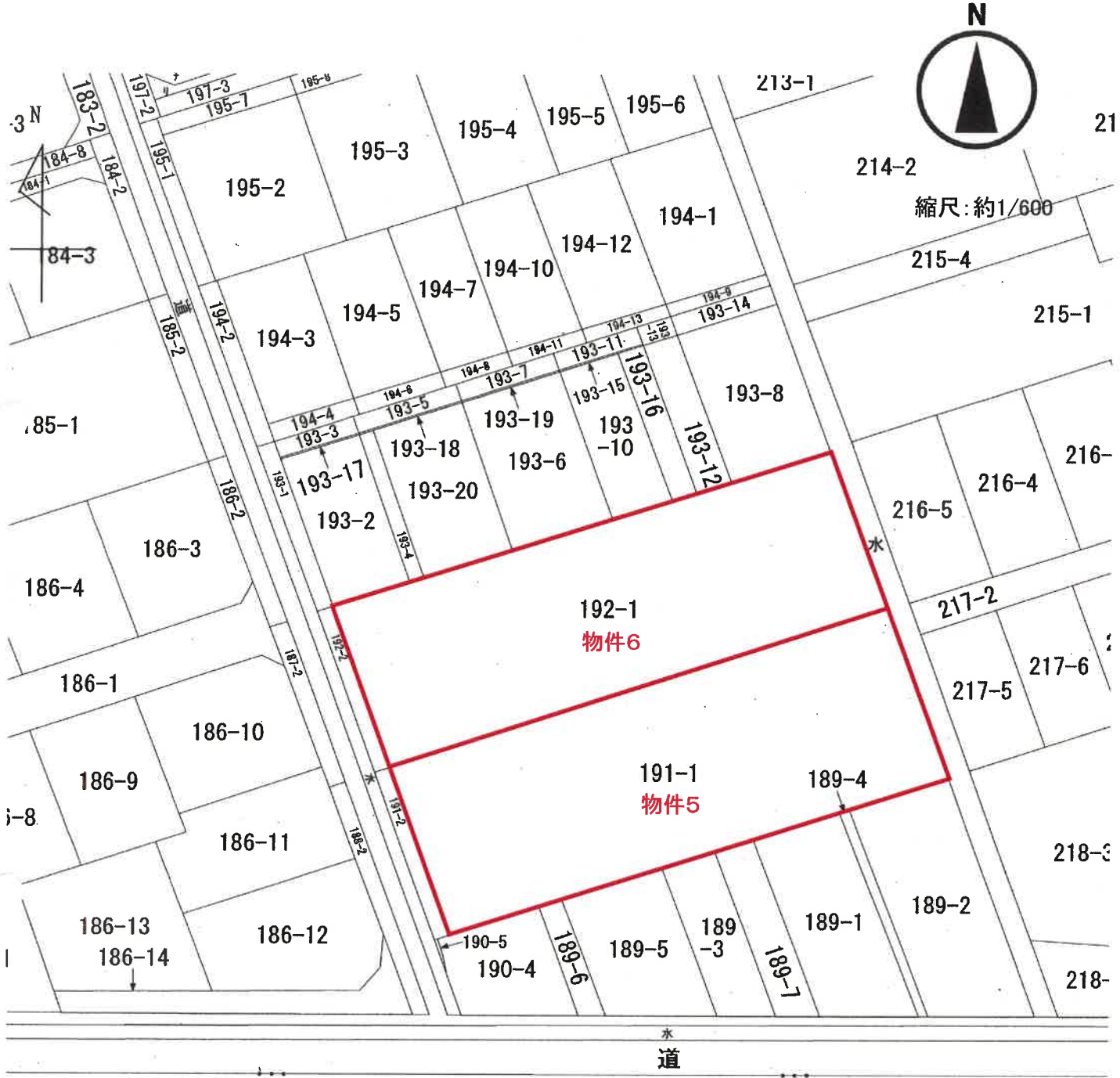
国土地理院地図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用



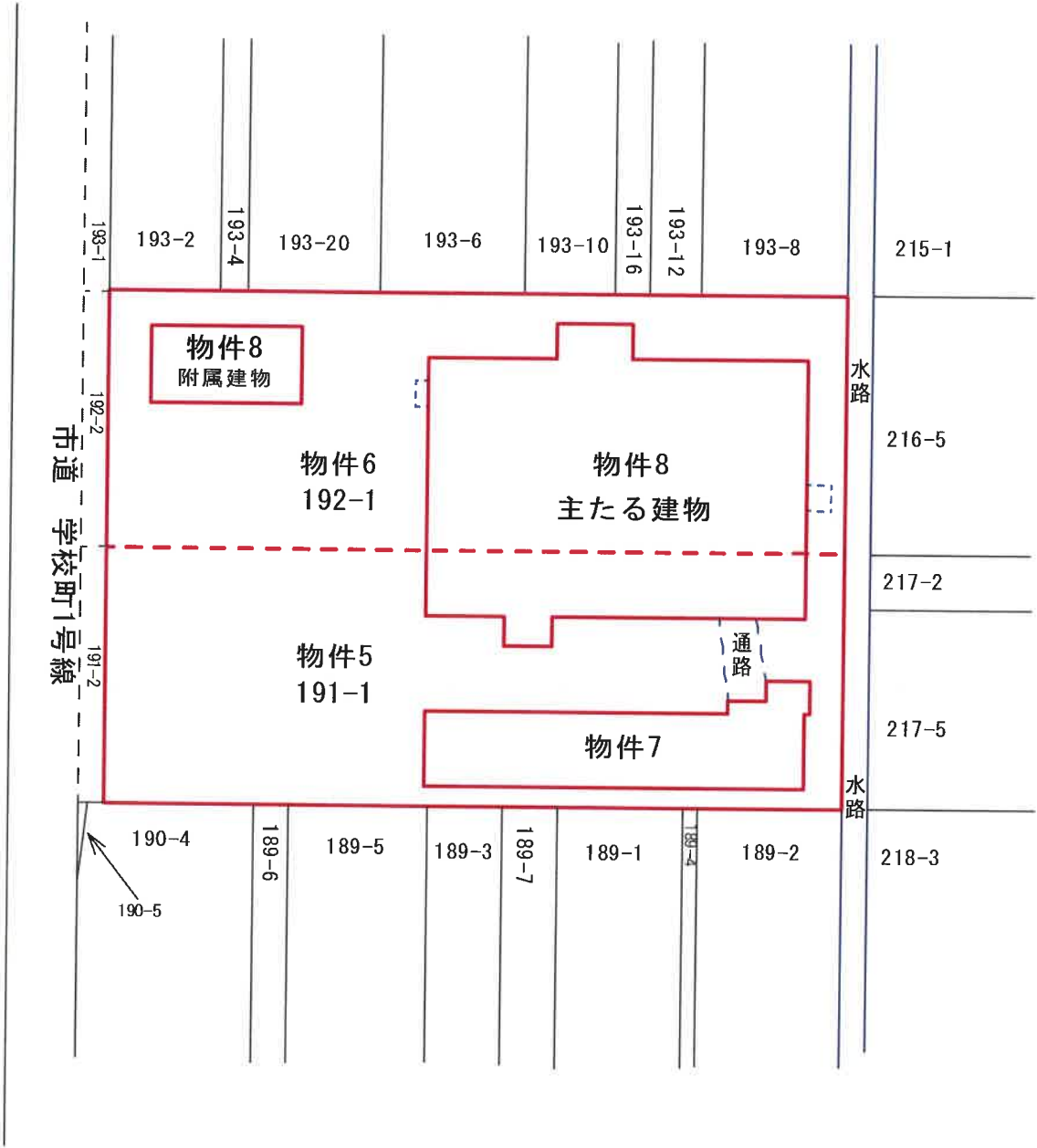
縮尺: 約1/600



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



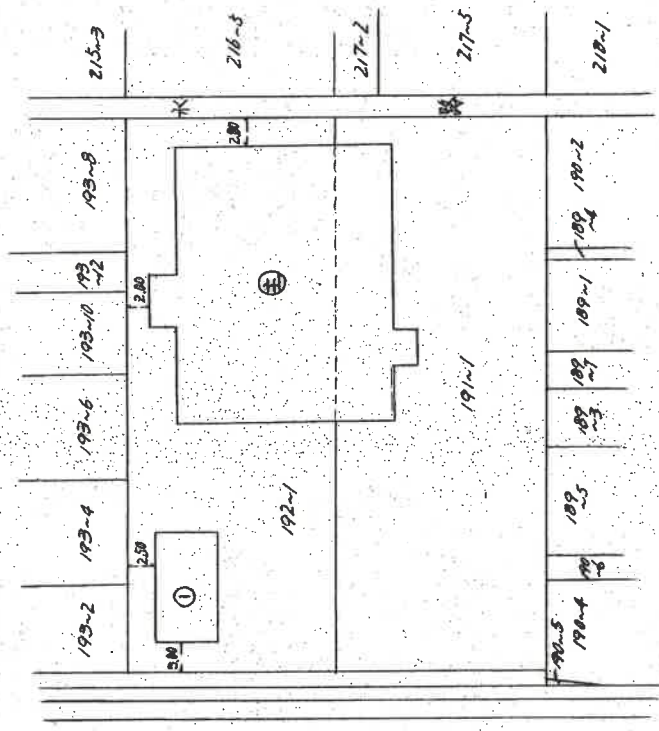
建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件8

昭和四十六年十二月六日

作製年月日 昭和46年12月2日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



昭和46年12月6日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

042932

家屋番号 192番1

建物の所在 荏原市荏原1丁目192番地1.192番地1

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

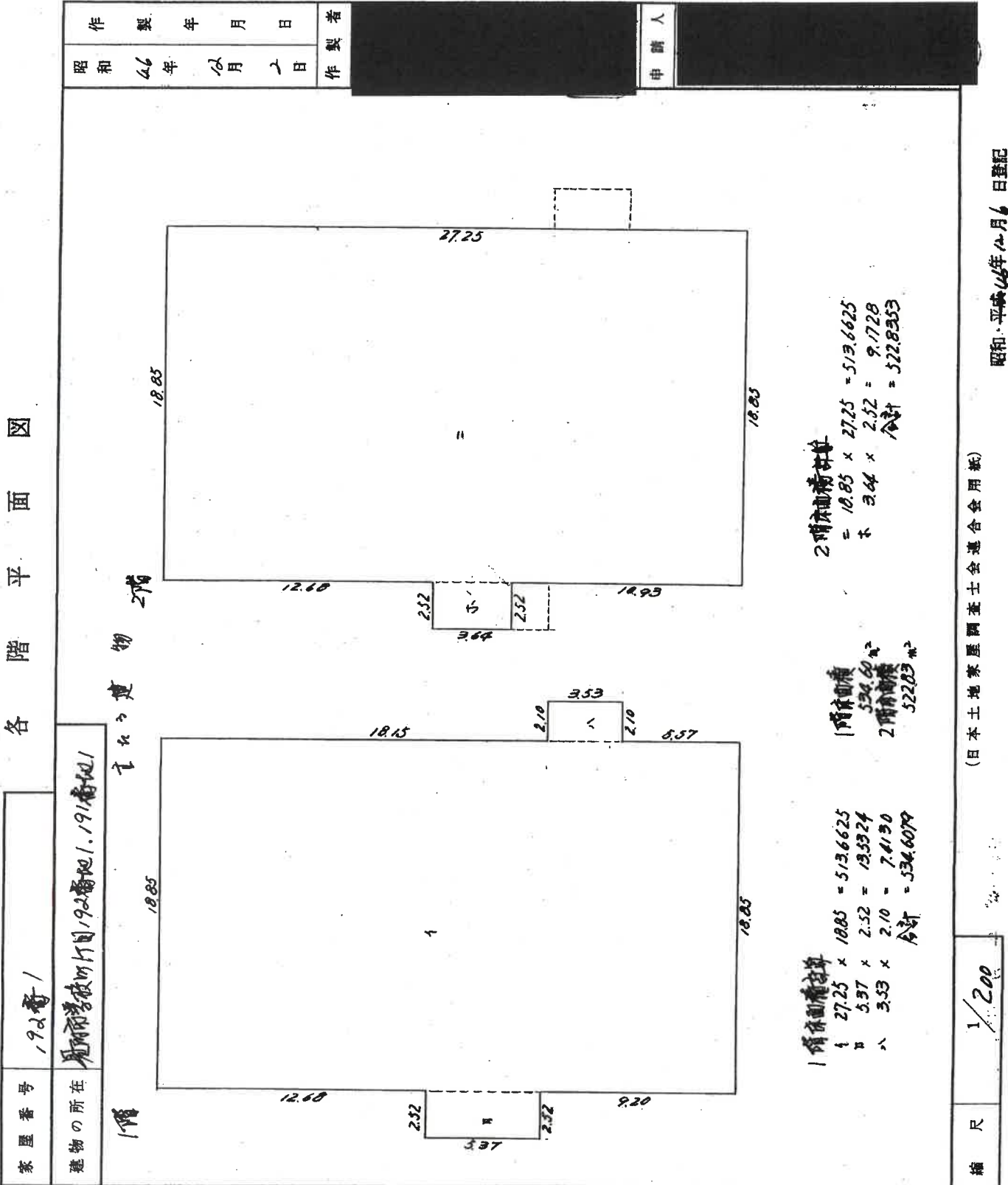
法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件8

昭和四十六年(一九七一年)六月

642933

各階平面図



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8

昭和四十六年四月六日

作製年月日	作製者	申請人
昭和46年12月2日		

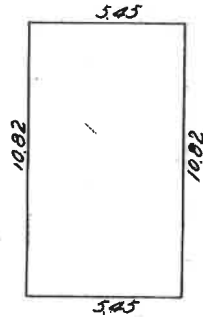
各階平面図

642934

家屋番号 192番1

建物の所在 尾形小学校前1丁目192番地1.191番地1

附属建物1



面積計算

$$10.02 \times 5.45 = 58.969$$

床面積 = 58.96 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十六年四月六日登記

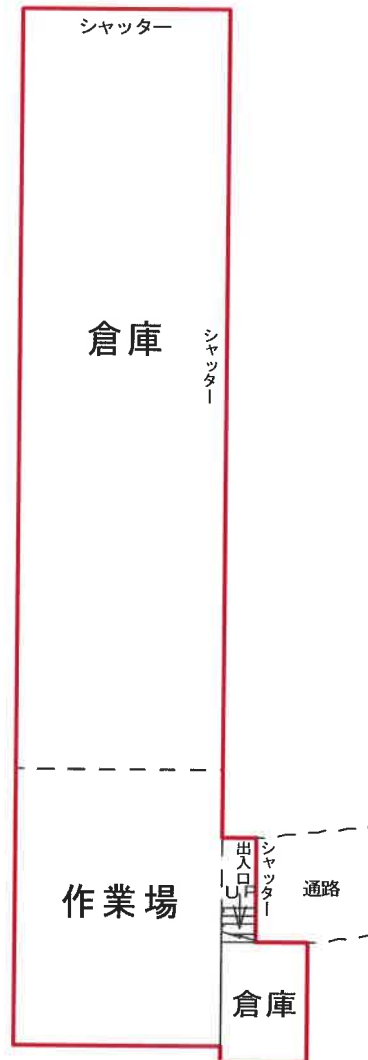
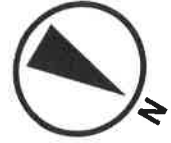
縮尺 1/200

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:1階

縮尺:約1/200

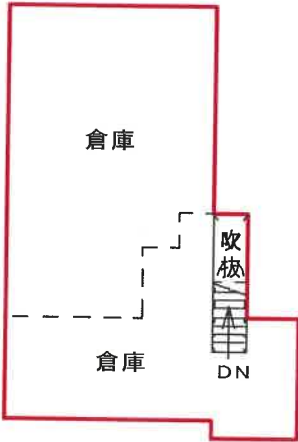
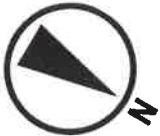


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件7:2階

縮尺:約1/200

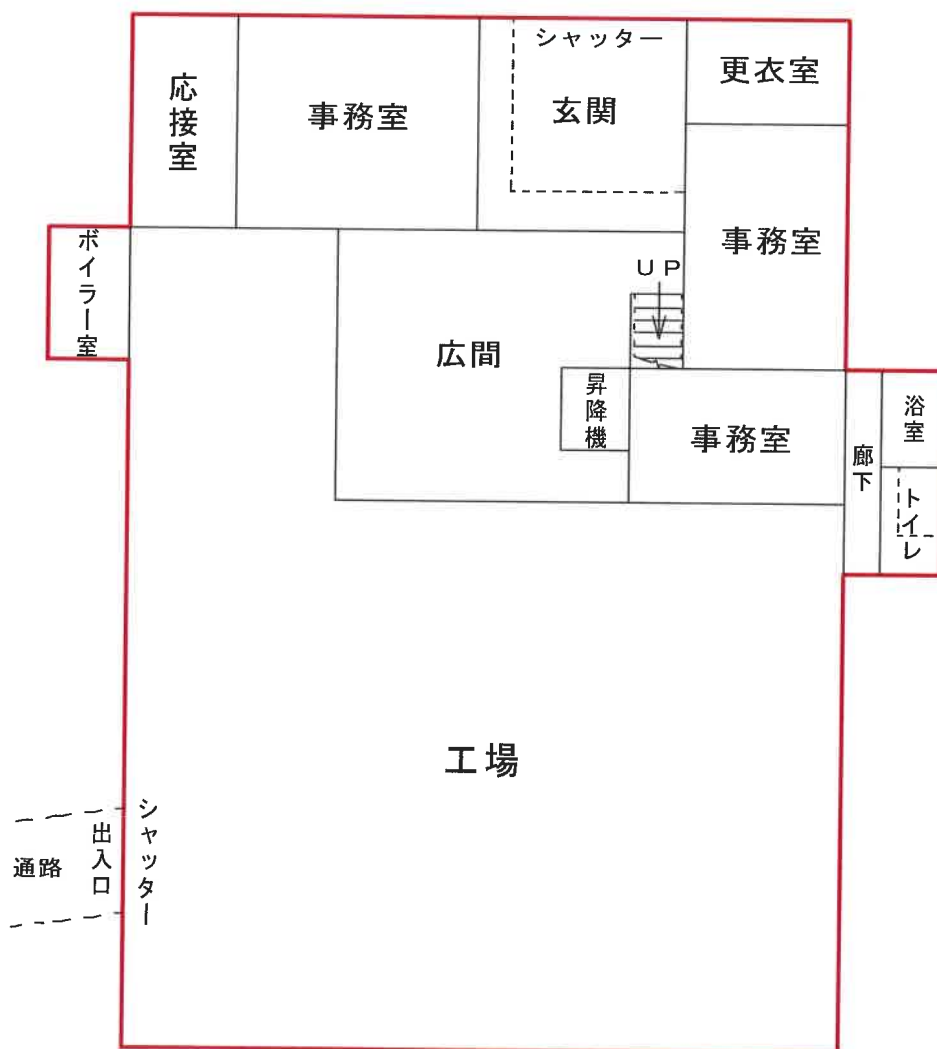
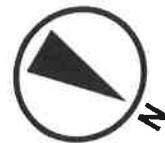


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件8:1階

縮尺:約1/200

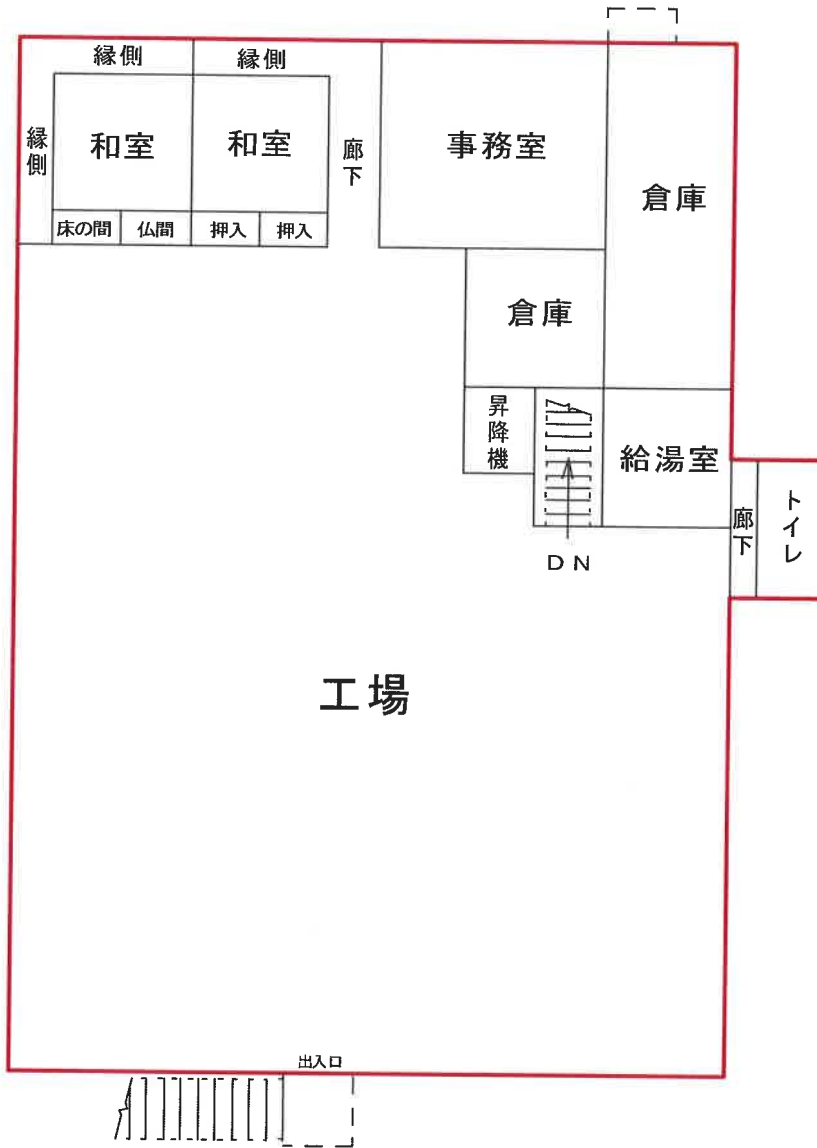
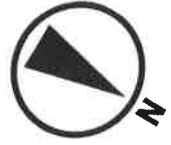


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件8:2階

縮尺:約1/200



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件8: 附属建物

縮尺: 約1/200

