

## 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せん。
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 見附市新潟町字荒屋敷  
地 番 3 6 1 1 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 見附市新潟町字荒屋敷  
地 番 3 6 1 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 9 5 . 0 2 平方メートル
- 3 所 在 見附市新潟町字荒屋敷 3 6 1 1 番地 3、3 6 1 1 番地  
1  
家屋 番号 3 6 1 1 番 3  
種 類 居宅・作業所  
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 0 7 . 9 1 平方メートル  
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 1 6 . 9 1 平方メートル  
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 見附市新潟町字荒屋敷  
地 番 3 6 1 1 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 1 0 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 見附市新潟町字荒屋敷  
地 番 3 6 1 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 9 5 . 0 2 平方メートル
- 3 所 在 見附市新潟町字荒屋敷 3 6 1 1 番地 3、3 6 1 1 番地  
1  
家屋 番号 3 6 1 1 番 3  
種 類 居宅・作業所  
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 0 7 . 9 1 平方メートル  
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 1 1 6 . 9 1 平方メートル  
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル



令和8年(ヌ)第2号  
令和8年2月19日受理  
令和8年3月25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   | 見附市新潟町字荒屋敷                                   |
|   | 地 番   | 3 6 1 1 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 1 0 . 4 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 見附市新潟町字荒屋敷                                   |
|   | 地 番   | 3 6 1 1 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 5 . 0 2 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 見附市新潟町字荒屋敷 3 6 1 1 番地 3、3 6 1 1 番地<br>1      |
|   | 家屋 番号 | 3 6 1 1 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅・作業所                                       |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 7 . 9 1 平方メートル<br>2階 7 4 . 5 2 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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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	隣地所有者等 3611番4 公衆用道路 5.72㎡ 所有者 見附市														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約116.91㎡														
物件目録にない附属建物	<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>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
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															
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>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 物件3は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。なお室内で犬を2頭飼育している。</p> <p>2 物件3は平成27年に物件1, 2と共に中古住宅として購入したものであるが、その当時から現在と同じ形状であり、購入後に増築などはしていない。自分が買う前は1階部分が工場になっていたようであるが何の工場かは分からない。購入後に浴室や洗面台などをリフォームしている。ただ昭和50年新築なので隙間風が入るなど経年による劣化がある。</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
8年2月20日(金) 11:00-11:15	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等請求
8年2月20日(金) 12:50-13:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年2月27日(金) 13:50-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年2月27日(金) 14:15-14:30	見附市税務課	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年3月10日(火) :-:	一種郵便	所有者に立入調査日時通知
8年3月13日(金) 15:45-16:45	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、写真撮影
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"/>		

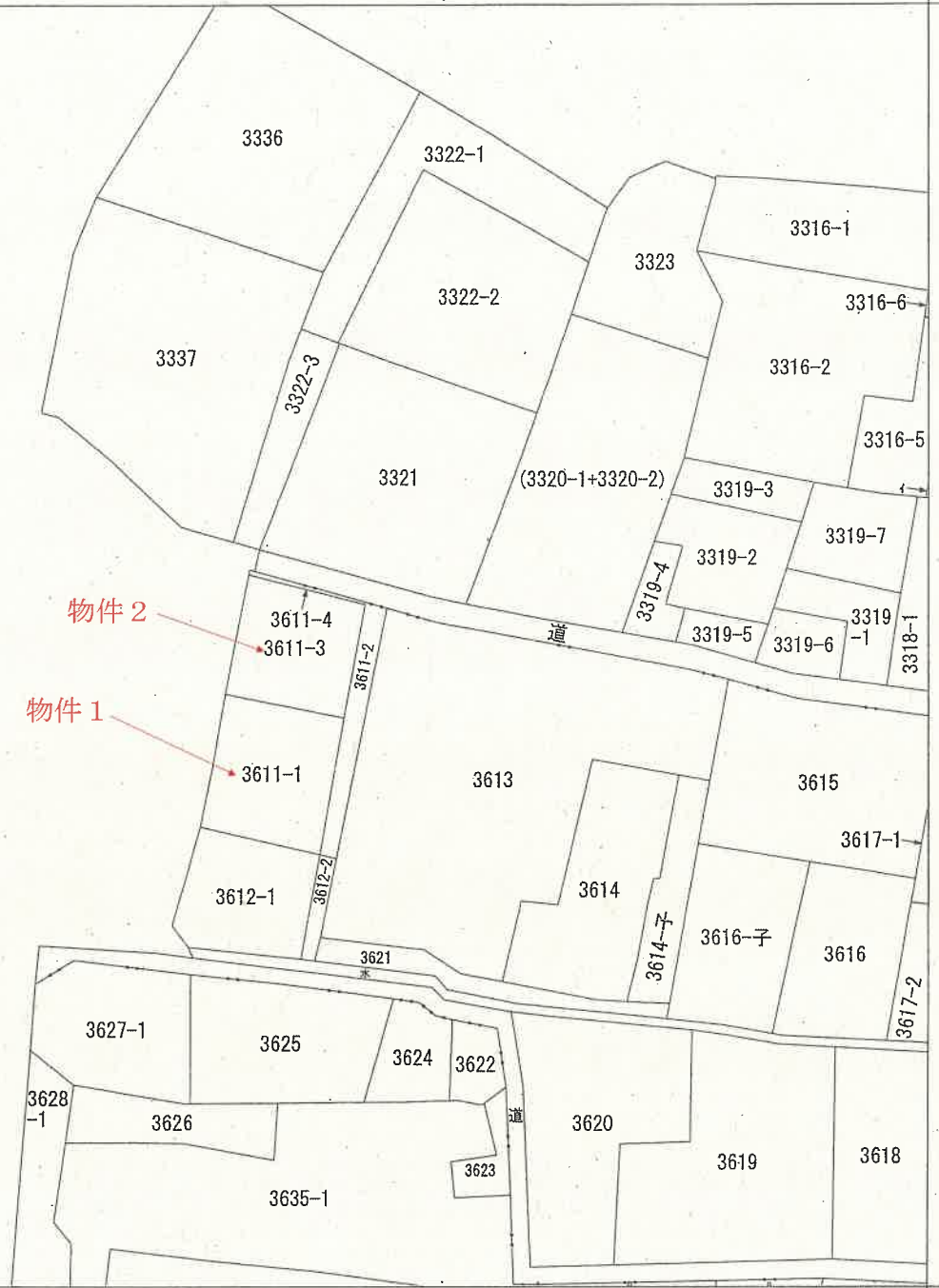
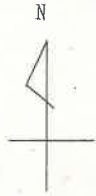
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

イ 3317-1  
ロ 3636-1

ハ 3638  
ニ 3639-1

※ 道



請求部分	所在	見附市新潟町字荒屋敷			地番	3611番3		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年10月			備付年月日(原図)			補記事項	

土地積測量図

地番 3611番3、3611番4

土地の所在 見附市新潟町宇荒屋敷

座標求積表

地番	(A) 3611-3	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
測点					
H81	171636.202	36929.573	-2427965.713492	1.28	
H86	171634.920	36929.573	-37931.317320	7.97	
K19	171628.949	36929.352	-47883.918771	4.98	
H89	171621.964	36929.248	2376419.603724	13.95	
H88	171621.335	36943.193	2475667.757375	13.50	
H82	171634.835	36943.673	-2337666.452700	14.16	
合 計			-390.041184		
面積			195.026920		
地積			195.02 m <sup>2</sup>		

地番	(B) 3611-4	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
測点					
H84	171638.739	36929.592	-2421622.750551	0.53	
H81	171636.202	36929.573	2419809.360302	14.16	
H82	171634.835	36943.673	2421895.887015	0.27	
H85	171635.107	36943.682	-2418793.941667	14.18	
合 計			-11.444841		
面積			5.724205		
地積			5.72 m <sup>2</sup>		

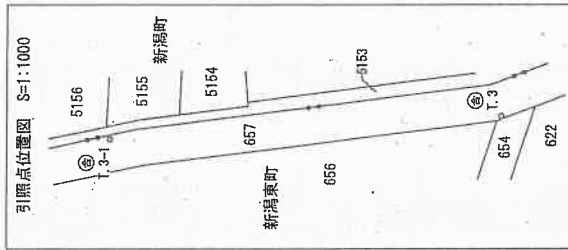
総合面積 200.743025 m<sup>2</sup>

恒久的地物と界点

後視点	基線点	視線点	内角	距離
T.3	T.3-1	H81	0-00-00	74.32
合成樹籬杭	合成樹籬杭	H82	294-54-10	29.87
		H84	247-59-50	41.54
		H85	234-06-10	30.20
		H86	247-39-20	41.65
		H88	236-53-30	29.09
		H89	262-59-00	24.05
		K19	266-51-30	37.85
			251-45-50	23.33

座標一覧表

参照点	X座標	Y座標
T.3-1	171618.606	36905.432
T.3	171544.289	36906.719



④ 金鼠標 ⑤ コンクリート杭 ⑥ 合成樹籬杭 ⑦ 界杭

製作者

(平成27年5月28日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和56年6月27日

650863

各階平面図

家屋番号 3611番3

建物図面

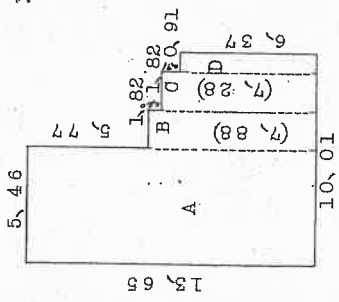
建物の所在 見附市新潟町字荒屋敷3611番地3、3611番地1

1階

求積

- A5、46X13、65=74、5290
  - B1、82X7、88=14、3416
  - C1、82X7、28=13、2496
  - D0、91X6、37=5、7967
- 107、9167

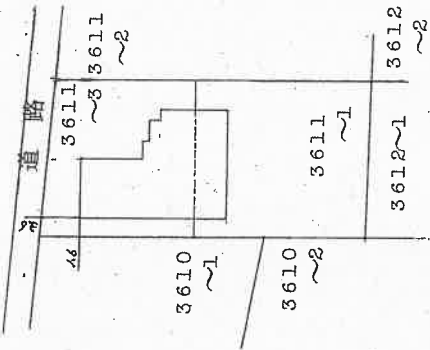
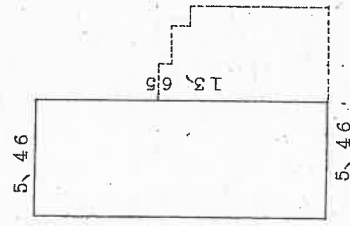
床面積107、91㎡



2階

求積

- 5、46X13、65=74、5290
- 床面積74、52㎡



作製者

6月24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

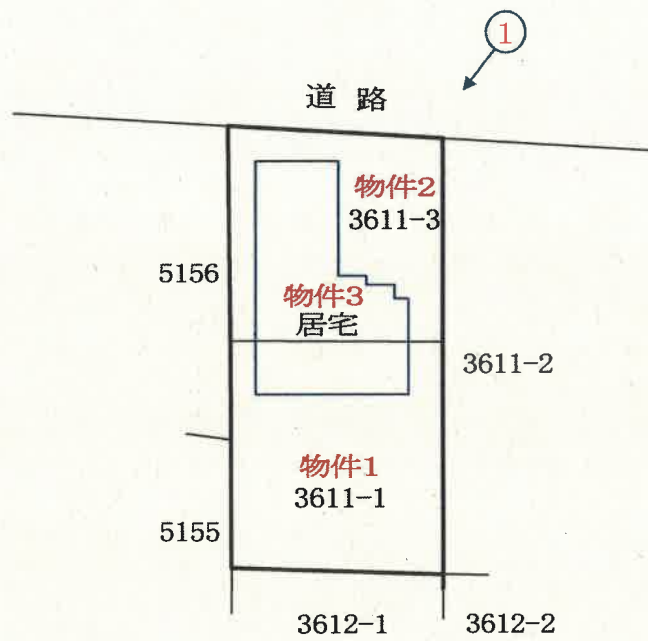
昭和56年6月27日登記

# 土地建物位置関係図



S = 1 / 5 0 0

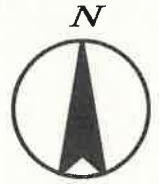
←○印は写真撮影位置，方向



※本図は土地と建物のおよその位置関係を示すために、法務局備付の建物図面等を参考にして  
評価人が作成した概略図面である。

(土地の正確な位置関係、規模、形状、建物配置などを表す図面ではない)

# 間取図

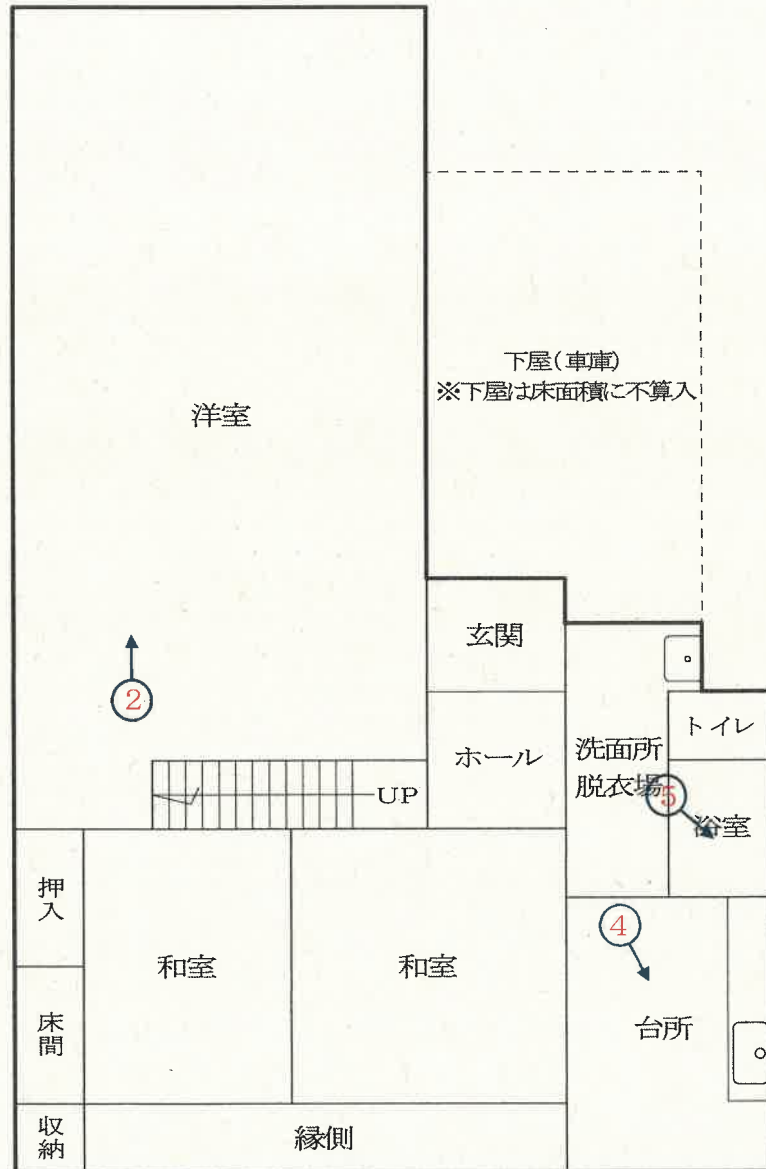


S=1/100

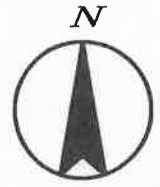
## 物件3 居宅

←○印は写真撮影位置，方向

1 階



# 間取図

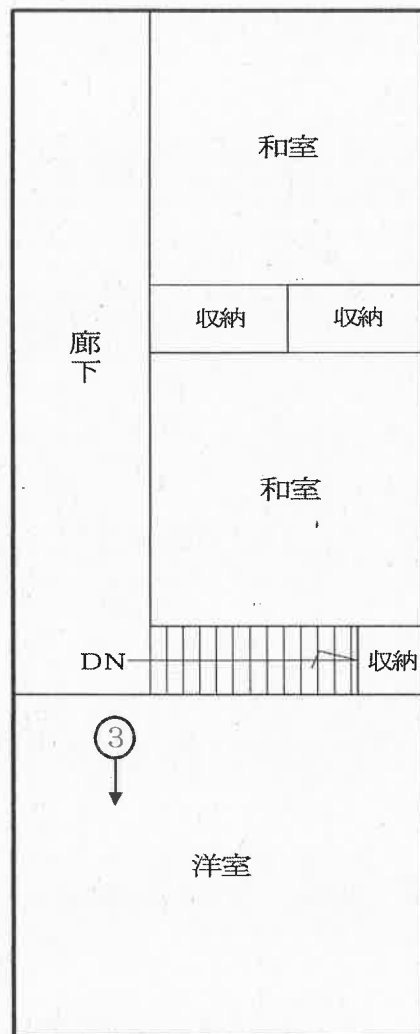


S=1/100

物件3 居宅

←○印は写真撮影位置, 方向

2 階



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和8年（又）第2号  
令和8年3月13日 現地調査  
令和8年3月26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 1,490,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 460,000円
2 (土地)	金 430,000円
3 (建物)	金 600,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は、物件3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3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 地目 地積	見附市新潟町字荒屋敷 3611番1 宅地 210.47㎡	
2	所在地 地目 地積	見附市新潟町字荒屋敷 3611番3 宅地 195.02㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	見附市新潟町字荒屋敷 3611番地3、 3611番地1 3611番3 居宅・作業所 木造セメント瓦葺2階建 1階 107.91㎡ 2階 74.52㎡	居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 約116.91㎡(概測)
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		
3	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1、2)

位置・交通	JR信越本線「見附」駅の北東方、道路距離約2kmに位置する。周辺にバス停はない。												
付近の状況	付近は、見附市街地の北側郊外に存する農家集落地域であり、農家住宅などが建っている。また、地域内には畑や未利用地が介在しており、地域の周囲には田が広がっている。当該地域は、市立新潟小学校に近い利点はあるものの、スーパーマーケットなどの商業施設が存する市街地からやや距離があり利便性が劣る。												
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> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>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	市街化調整区域	用途地域	—	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	—												
建ぺい率	70%												
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、2は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、北側が道路に等高に接面する間口約14.2m、奥行約29mのほぼ長方形の平坦な中間画地である。												
接面道路	北側が幅員約3.2mの舗装道路(市道新潟7号線)に接面する。当該道路は建築基準法42条2項の道路に該当し、道路中心線から2mのセットバックが必要である。よって、対象土地は約0.4mセットバックする必要があるものと思料される。												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	<p>対象土地は、物件3の建物(居宅)の敷地として利用されている。居宅の背後(南側)は庭などになっている。</p> <p>隣地は、東側が住宅の敷地、南側から西側が畑である。また、道路を介して北側は住宅の敷地である。</p>												
供給処理施設	<table> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし(特記事項参照)</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	なし(特記事項参照)	下水道	あり(引込済)						
上水道	あり(引込済)												
ガス	なし(特記事項参照)												
下水道	あり(引込済)												
特記事項	北陸ガスによれば、対象土地の前面道路には都市ガスの本管が敷設されていないとのことである。												

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 昭和50年10月1日新築 昭和56年4月30日増築</p> <p>経過年数 新築後約50年 増築後約45年</p> <p>経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了していると判断</p>
仕 様	<p>構 造 木造2階建</p> <p>屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 着色亜鉛鉄板</p> <p>内 壁 京壁、ビニールクロス、プリント合板等</p> <p>天 上 合板目透し、ビニールクロス、ジップトン等</p> <p>床 畳、フローリング等</p> <p>設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ、ユニットバス等</p> <p>そ の 他 特になし</p>
床面積(現況)	1階北側に未登記の増築があり、現地概測の上、1階の延床面積を第3項・目的物件記載のとおりと判断した。2階は概ね登記どおりと判断した。
現況用途等	<p>階 層 2階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間 取 り 6K(別添建物間取図のとおり)</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居住している。
特記事項	所有者の陳述概要は次のとおりである。平成27年に目的物件を取得し、玄関ホール、1階南西側の和室、縁側の床を張り替えを行い、洗面台の入れ替えを行った。その1年後位に浴室のリフォームを行い、玄関ドアの入れ替えを行った。雨漏りは無いと思われる。建物が古いことから隙間風が入ってくる。室内で犬を飼育している。今冬の積雪で雨樋が歪んでしまった。

特記事項	<p>現地目視調査によれば次のとおりである。建物は全体的に老朽化している。亜鉛メッキ鋼板の屋根は非常に錆び付いている。外壁は塗膜が劣化しており錆が目につく。内壁は時の経過や使用などにより劣化し、汚れている箇所がある。天井にはシミのような汚れが見られる。京壁と柱との間に隙間が散見される。2階の状態が相対的に悪く、廊下の床などの傷みが激しい。</p> <p>1階の北東側に下屋(車庫)があるが、北側の隔壁が無いことなどから下屋は床面積に不算入とした。1階の未登記増築部分の建築時期は不明だが、他の部分と同程度に老朽化している。</p> <p>なお、建物にアスベスト含有資材が使用されている可能性を否定はできない。</p>
------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2(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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	9,210	0.95	210.47	0.60	1,100,000
2	9,210	0.95	195.02	0.60	1,020,000
合計					2,120,000

ア 標準画地価格 (地価調査基準地の価格等からの比準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格(標準価格)等と比準し、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。

地価調査基準地「見附(県)ー6」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 9,400\text{円/m}^2 & \times & 98/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \div & 9,210\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : 標準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。 ± 0

イ 個別格差 : 道路幅員、セットバック要 △ 5%

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。 △ 40%

② 物件3(建物)

当該建物の新築後及び増築後の経過年数、保守管理の状態等を勘案し、当該建物の経済的価値は乏しいと判断した。よって、備忘価格として総額10,000円と判定した。

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
3				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	1,100,000	0.4	法定地上権	440,000
2	1,020,000	0.4	法定地上権	410,000
合計				850,000

イ 敷地利用権等割合 : 法定地上権が成立すると判定し、地域的特性などを考慮してその割合(敷地利用権等割合)を40%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	1,100,000	- 440,000	1.00	1.00	0.70	460,000
2	1,020,000	- 410,000	1.00	1.00	0.70	430,000
3	10,000	+ 850,000	1.00	1.00	0.70	600,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,490,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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「見附(県)ー6」

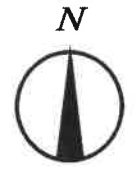
所 在 : 見附市新潟町字クネガラム3312番1外  
価 格 : 9,400円/㎡  
位 置 : JR信越本線「見附」駅まで道路距離約2kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 668㎡  
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道  
接 面 街 路 : 東側6m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域  
(建ぺい率70%・容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ農家集落地域

## 第7 附属資料

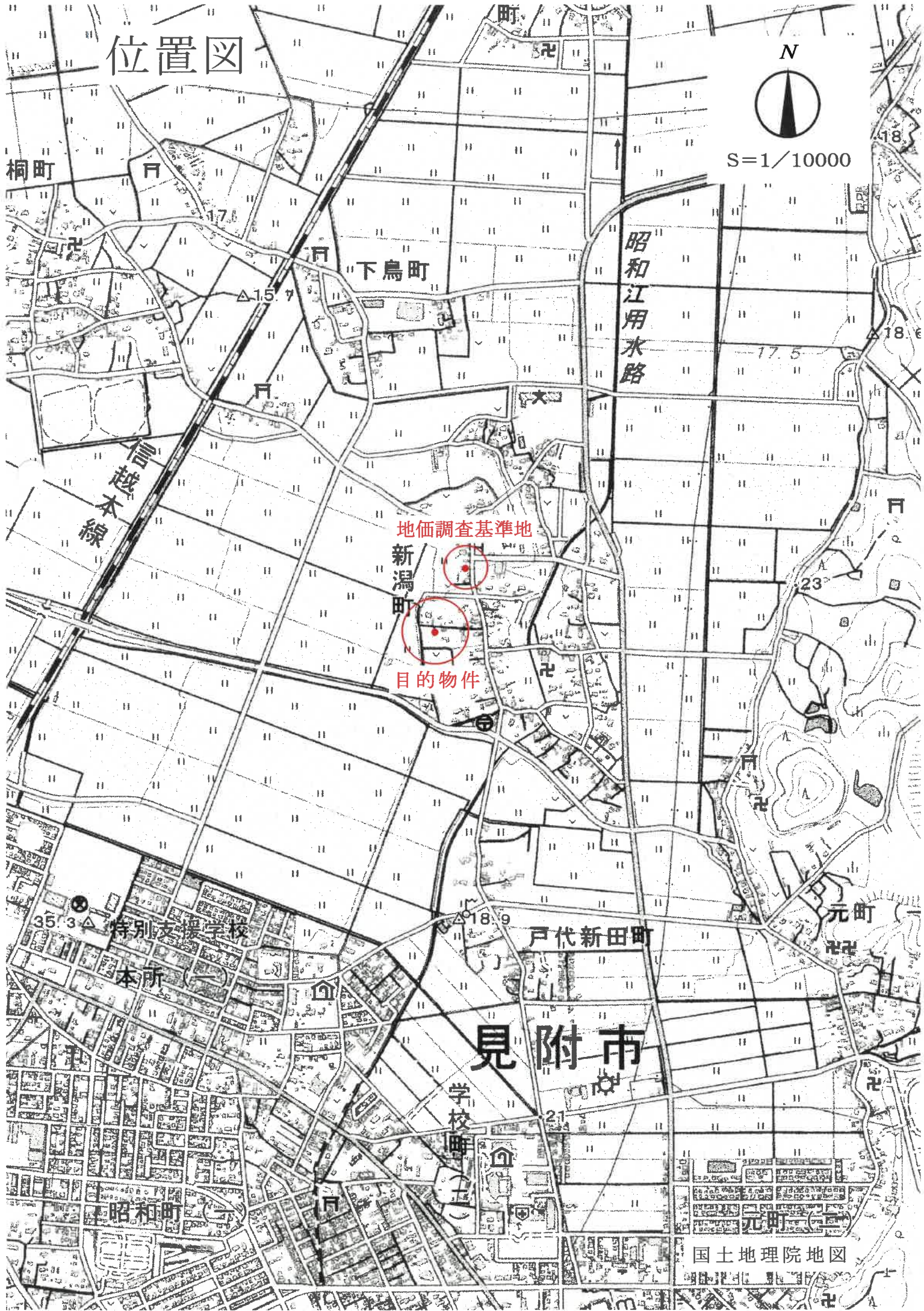
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

# 位置図



S=1/10000



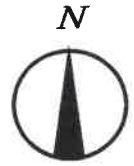
地価調査基準地

新潟町

目的物件

## 見附市

# 公図写



S=1/600



# 地積測量図写 (物件2)

測量所  
土地積地  
3611番3、3611番4

見附市新潟町字荒屋敷

土地の所在  
3611番3、3611番4

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
(A) 3611-3	H81	171636.202	36925.573	-2427965.713492	1.28
	H86	171634.920	36925.527	-37831.317320	7.97
	K19	171626.949	36925.352	-47883.918771	4.88
	H88	171621.664	36929.248	2375419.603724	13.95
	H89	171621.335	36943.183	2475637.757375	13.50
	H82	171634.635	36943.673	-2337666.452700	14.16
合計計				-890.041184	
面積				195.02 m <sup>2</sup>	

地番	測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
(B) 3611-4	H84	171636.739	36925.592	-2421622.750551	0.53
	H81	171636.202	36925.573	2416809.360362	14.16
	H82	171634.635	36943.673	2421965.887015	0.27
	H85	171635.107	36943.682	-2416793.941667	14.18
	合計計			-11.444841	
面積				5.72 m <sup>2</sup>	

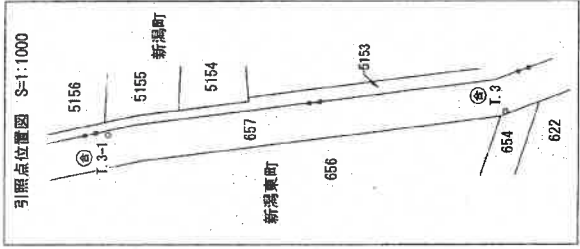
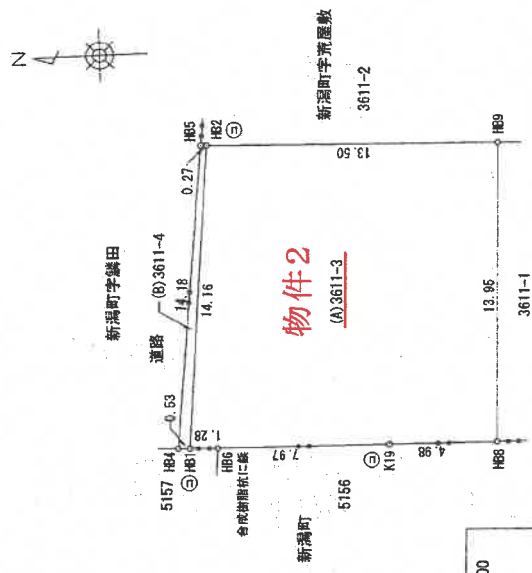
総合計面積 200.7430125 m<sup>2</sup>

恒久的地物と境界点

後接点	基線点	視準点	内角	距離
合成年積杭 I.3-1	合成年積杭	H81	0-00-00	74.32
		H82	234-54-10	29.87
		H84	247-59-50	41.54
		H85	234-06-10	30.20
		H86	247-39-20	41.65
		H87	236-53-30	29.09
		H88	262-59-00	24.05
		H89	266-51-30	37.86
		K19	251-45-50	25.33

座標一覧表

参照点	X座標	Y座標
I.3-1	171618.606	36906.432
I.3	171544.289	36906.719



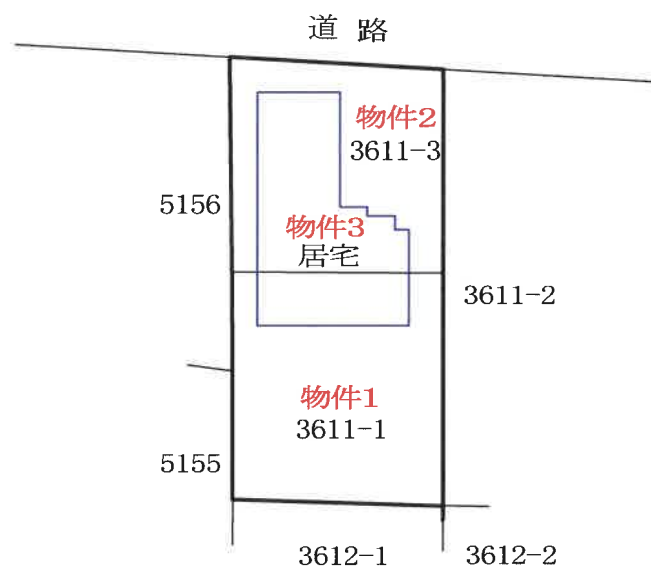
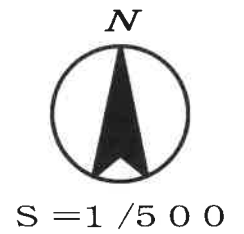
⑤ 金属標・⑥ コンクリート標・⑦ 合成樹脂標・⑧ 鉄杭

申請人  
縮尺 1/250

縮尺 1/

製作者  
平成27年4月16日測量  
7年5月28日(作製)

# 土地建物位置関係図



※本図は土地と建物のおよその位置関係を示すために、法務局備付の建物図面等を参考にして  
評価人が作成した概略図面である。

( 土地の正確な位置関係、規模、形状、建物配置などを表す図面ではない )

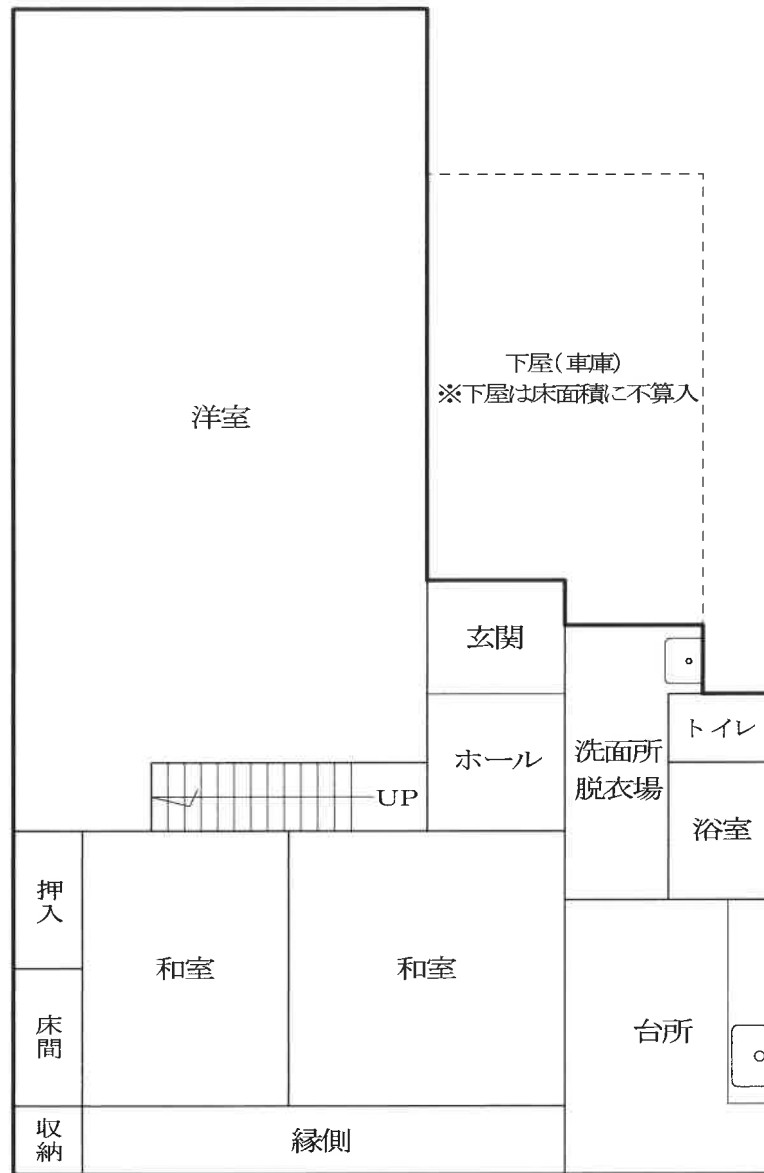
# 間取図



S=1/100

## 物件3 居宅

1 階



# 間取図



S=1/100

物件3 居宅

2階

