

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 | 長岡市福原字村ノ内 |
| | 地 番 | 253番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.36平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約800平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番子 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市中野西字宮内 |
| | 地 番 | 丙148番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.79平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡市福原字村ノ内253番地 |
| | 家屋 番号 | 253番 |



物件目録

種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 170.53平方メートル
2階 50.45平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置・車庫
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 76.95平方メートル
2階 54.60平方メートル

符号 2

種類 車庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 19.83平方メートル



物件明細書

令和 8年 3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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1～4】

隣接する土地との境界が不明確である。

《 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 | 長岡市福原字村ノ内 |
| | 地 番 | 253番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.36平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約800平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番子 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市中野西字宮内 |
| | 地 番 | 丙148番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.79平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡市福原字村ノ内253番地 |
| | 家屋 番号 | 253番 |



物件目録

種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 170.53平方メートル
2階 50.45平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 物置・車庫
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 76.95平方メートル
2階 54.60平方メートル
符号 2
種類 車庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 19.83平方メートル



令和7年(ケ)第40号
令和8年2月27日受理
令和8年3月3日提出

補充現況調査報告書

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 | 長岡市福原字村ノ内 |
| | 地 番 | 253番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市松ヶ崎新田字上村 |
| | 地 番 | 275番子 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市中野西字宮内 |
| | 地 番 | 丙148番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.79平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長岡市福原字村ノ内253番地 |
| | 家屋 番号 | 253番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 170.53平方メートル
2階 50.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置・車庫

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 76.95平方メートル
2階 54.60平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.83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1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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5													
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 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;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(空き家)として占有している <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 checked="" 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													

(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は法務局に公図の備え付けがなく、所有者から陳述を得ようと住所地に連絡文書を差し置くなどしたが結局連絡は取れず所有者の陳述が得られなかった。そのため、物件5の建物図面及び執行裁判所から提示された長岡市保有図面を基に土地と建物の位置関係を判断した。

■物件1～4は一体として物件5の敷地として使用されているものと思われ、相互の境界は現地で確認できなかった。

■隣地所有者等 253番1 公衆用道路 55㎡ 所有者 南蒲原郡中之島村

■物件5の主たる建物はダイニングキッチンに草が入り込むなど相当長期間使用されていない様子が窺えた。また経年による劣化の外、壁が崩れていたり体感でやや傾きも感じられるなど地震の影響も見受けられた。なお、家具や電化製品など多くの動産類が残置されている。

■物件5附属建物符号1の下屋部分に自動車1台、同符号2の車庫内に車検の切れた軽自動車が1台、それぞれ存在する。

(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
■所有者破産管財人事務所担当事務員	所有者の破産手続は令和7年6月10日付で廃止されており、破産管財人の任務は終了している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

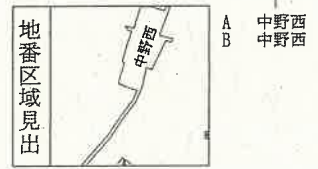
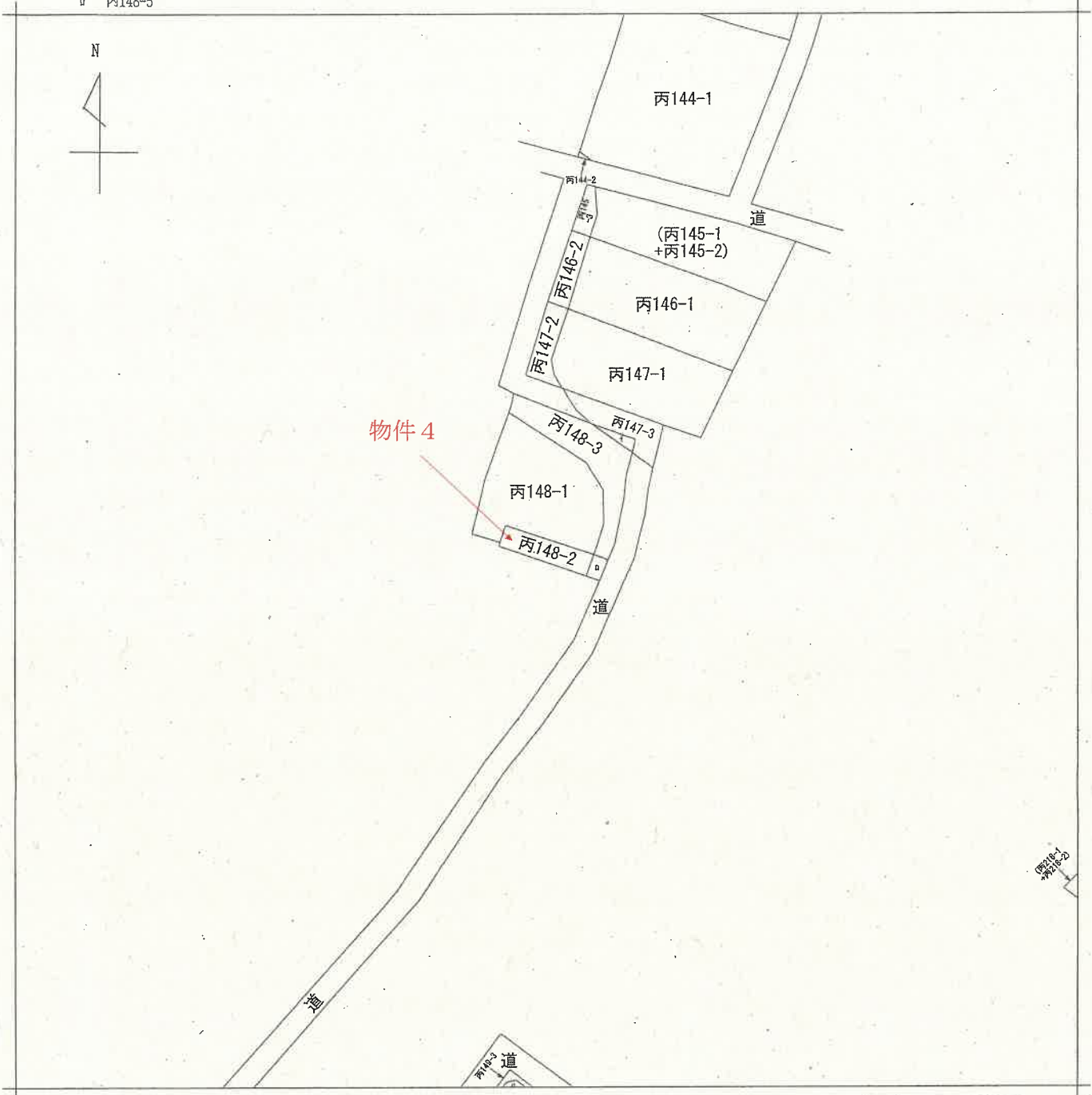
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月4日(木) 15:05-15:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月12日(金) 9:55-10:20	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図請求
7年9月12日(金) 10:50-10:55	長岡市用地課(さいわいプラザ内)	更正図請求(取扱なし)
7年9月16日(火) 13:00-13:45	長岡市役所中之島支所	更正図請求
7年9月16日(火) 13:55-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月26日(金) 12:05-12:15	所有者宅	全戸不在、所有者に連絡文書差し置き
7年9月29日(月) 12:25-12:30	所有者宅	全戸不在、連絡文書の状況確認(変化なし)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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9月29日(月) 12:35-12:45	物件所在地	外観調査
7年9月29日(月) 14:20-14:55	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等請求
7年10月28日(火) 13:55-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年11月5日(水) 8:35-8:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月18日(火) 16:20-16:25	電話照会	所有者破産管財人事務所に破産手続について調査
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

イ 丙148-4
ロ 丙148-5 ハ 丙149-1



請求部分	所在	長岡市中野西字宮内			地番	丙148番2			
出力縮尺	縮尺不明	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55年12月9日

公用

119546

前丙148-2後新田

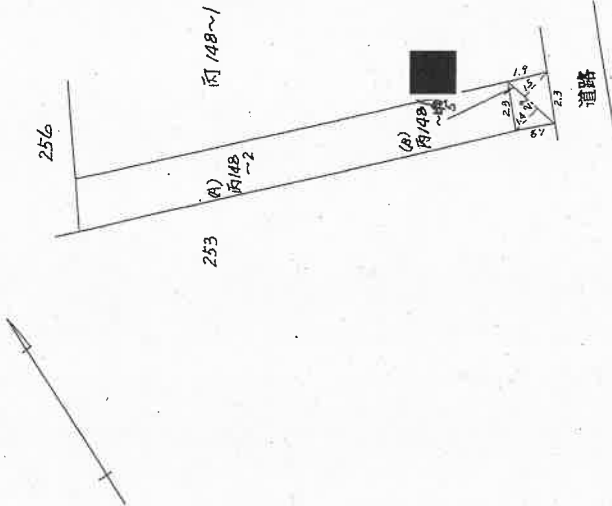
地番 丙148-2

丙148-2

地積測量図

土地の所在 新潟県中野区中之島村大野平野面宅内

長岡市



求積
 (B) 丙148-2
 $2.9 \times (4 + 1.5) = 8.41$
 地積
 $52.0 - 4.205 = 47.795$

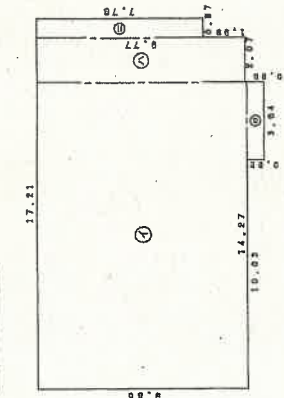
製作者	新潟県土地家屋調査士会
作製者	(昭和55年10月 / 日作製)
地位嘱托申請人	昭和三十五年12月
縮尺	1/250

登記年月日：平成12年4月18日

696489

各階平面図

主たる建物 1階

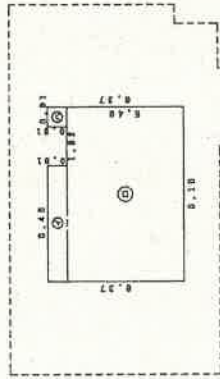


求積表

①	14.27 x 8.85 =	140.5595
②	3.84 x 0.82 =	2.9848
③	2.07 x 9.77 =	20.2239
④	0.87 x 7.75 =	6.7886
計		170.5538

床面積 170.55 m²

主たる建物 2階

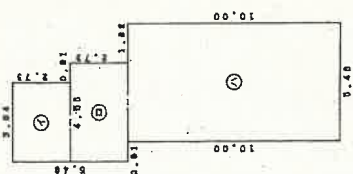


求積表

①	5.45 x 0.01 =	4.0095
②	5.18 x 5.48 =	44.8928
③	0.01 x 0.81 =	0.8281
計		50.4504

床面積 50.45 m²

附属建物 (併1) 1階



求積表

①	3.84 x 2.73 =	9.0372
②	4.55 x 2.73 =	12.4215
③	5.48 x 10.00 =	54.8000
計		76.9587

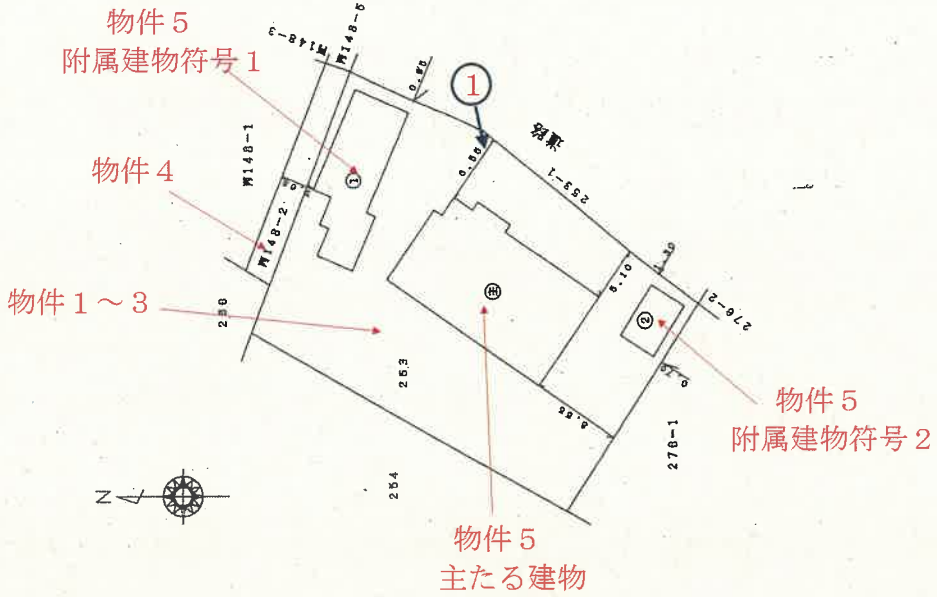
床面積 76.96 m²

253番 建物図面 1/2

南蒲原郡中之島町大字蒲原字村ノ内253番地

長岡市

家屋番号 253番
建物の所在



印は写真撮影位置，方向

製作者

月4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

平成12年4月18日登記

登記年月日：平成12年4月18日

公用

696490

各階平面図

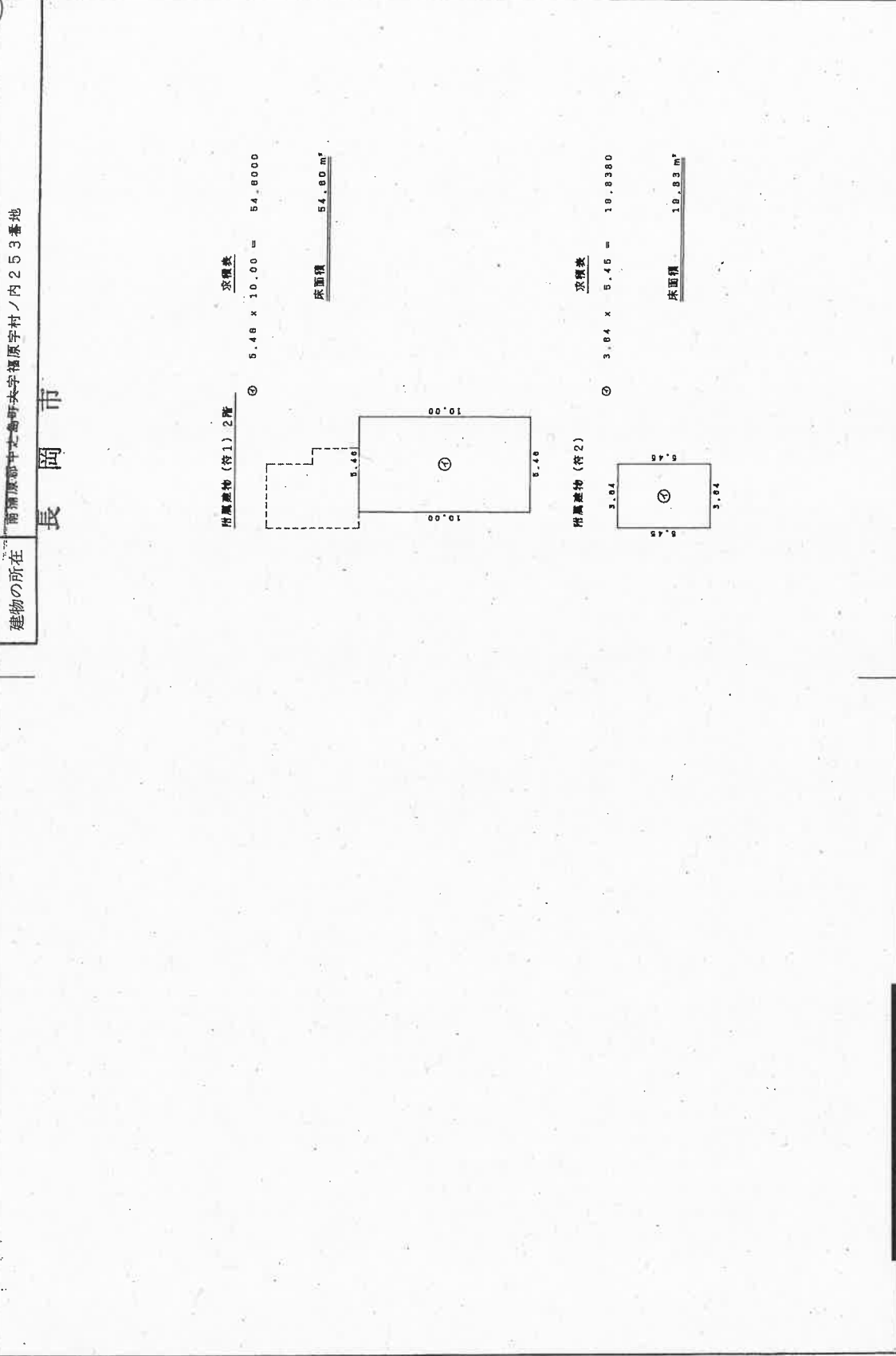
家屋番号 253番

建築物

図面 2/2

新潟県中七尾市夫字権原宇村ノ内253番地

長岡市



作製者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/250

冊冊・平成12年4月18日登記

新潟県土地家屋調査士会



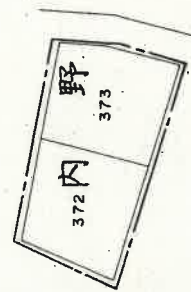
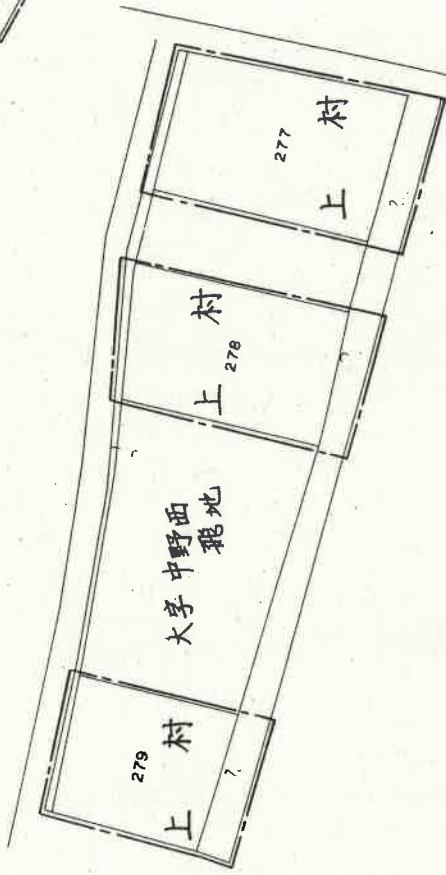
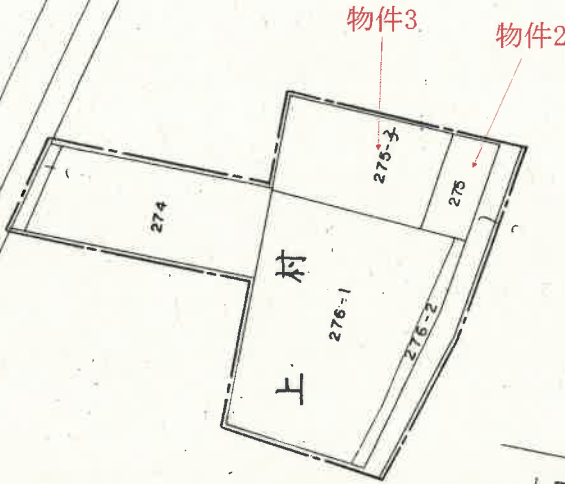
縮尺 1/600

長岡市役所中之島支所保有図面 A3をA4に縮小

公用

本抄図公

道

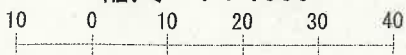


所在 長岡市松丸崎新野上村 ユクス 番外
この地図は長岡市中之島支所備付の公図と
相違ないことを証明する。
令和 7 年 9 月 16 日

令和 3 年 12 月 現在



縮尺 1 : 1000



この図面は位置的なものを示すものであり権利関係には使用できません

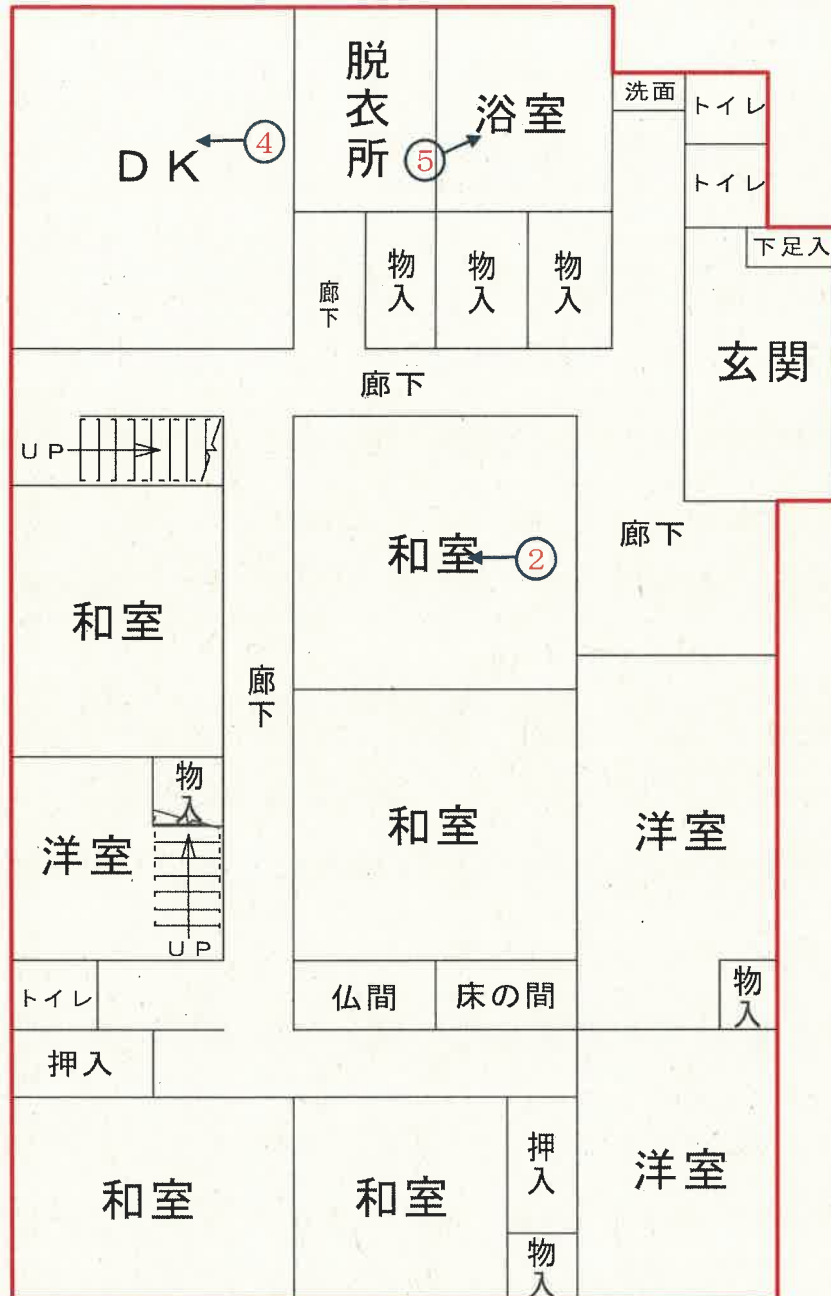
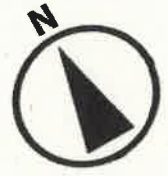
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:1階

縮尺:約1/100

←○印は写真撮影位置, 方向



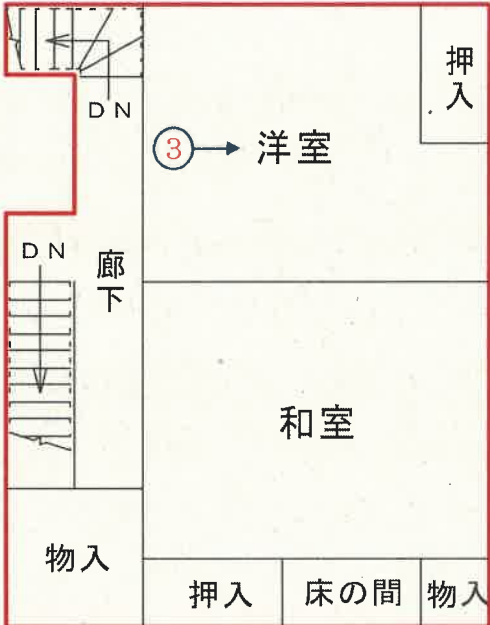
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:2階

縮尺:約1/100

←○印は写真撮影位置, 方向

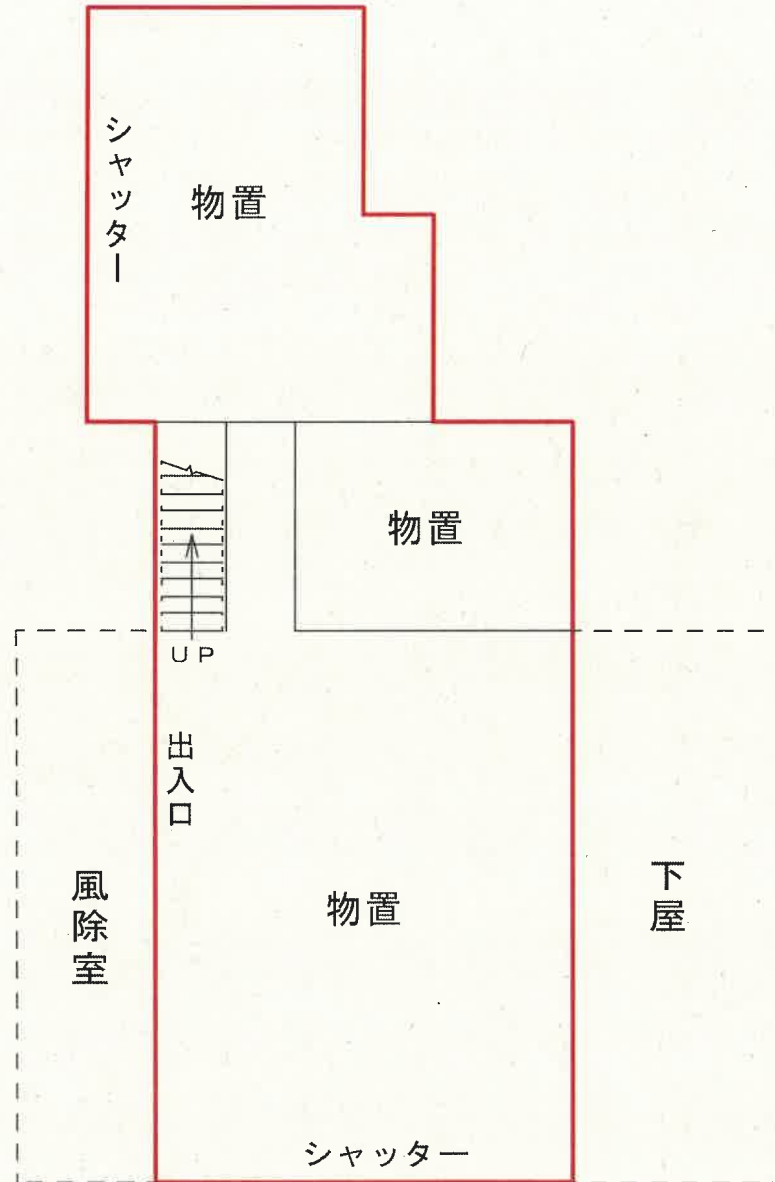


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物1：1階

縮尺：約1/100

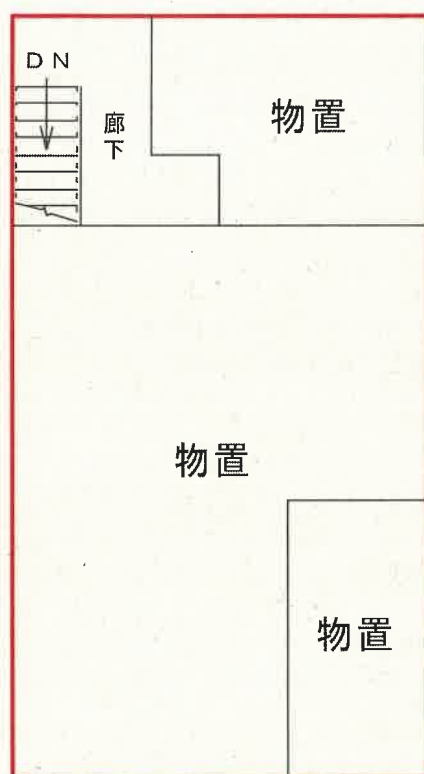


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物1：2階

縮尺：約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物2

縮尺:約1/100



車庫

シャッター

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年（ケ）第40号
令和7年10月28日 現地調査
令和7年11月27日 評価
令和8年3月19日 補充評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

島村正人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,020,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 200,000円
2 (土地)	金 50,000円
3 (土地)	金 150,000円
4 (土地)	金 30,000円
5 (建物)	金 590,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は、物件5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5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
1	所在地 地積	長岡市福原字村ノ内 253番 宅地 295.36㎡	
2	所在地 地積	長岡市松ヶ崎新田字上村 275番 宅地 79.00㎡	
3	所在地 地積	長岡市松ヶ崎新田字上村 275番子 宅地 224.00㎡	
4	所在地 地積	長岡市中野西字宮内 丙148番2 宅地 47.79㎡	

5	所 在	長岡市福原字村ノ内253番地
	家屋番号	253番
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 170.53㎡ 2階 50.45㎡
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置・車庫
	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 76.95㎡ 2階 54.60㎡
(附属建物)		
符 号	2	
種 類	車庫	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積	19.83㎡	
特 記 事 項		
1～5	<p>本件の所在、位置関係、地積数量の把握に当たっては、物件1～3は法務局備付の公図がなく、また所有者による確認も得られなかったため、物件5の建物図面及び執行裁判所から提示された長岡市所有図面に基づく確認を行い、地積は登記記載の数量を評価上採用した。</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1～4)

位置・交通	物件1～4の土地は、JR信越本線「見附」駅の北西方、道路距離約6.9kmに位置し、バス停「興野」の南西方、道路距離約300mに位置する。長岡市の北方郊外の中之島地区に属する。												
付近の状況	見附駅から北西方約6.9km、長岡市中心市街地から直線距離で約12.3kmに位置し、猿橋川及び信濃川に近い農家集落地域である。周辺は田が広がる中、農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ。												
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>指定なし</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>指定なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>-</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	指定なし	その他の規制	-
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	指定なし												
建ぺい率	70%												
容積率	200%												
防火規制	指定なし												
その他の規制	-												
画地条件 (規模、形状等)	物件1～4は、地積合計646.15㎡(登記記載)、南東側で約5.0mの舗装道路と接面し、間口約41m、奥行約20m、やや不整形状の中間画地である。												
接面道路	物件1～4の土地は、南東側で幅員約5.0mの舗装道路(市道中之島307号線)に接面する。南東側市道とは幅約0.3mの水路を介し、出入口付近はコンクリート蓋で暗渠され、等高に接道している。												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1～4の土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。隣地は、農家住宅、田である。敷地内には雑草が生い茂り、敷地周囲は幅約0.3mの水路に囲まれている。												
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</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	下水道	あり(引込済)						
上水道	あり(引込済)												
ガス	なし												
下水道	あり(引込済)												

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">• 本件の所在、位置関係、地積数量の把握に当たっては、物件1～3は法務局備付の公図がなく、また所有者による確認も得れなかったため、現地調査を踏まえ、物件5の建物図面及び執行裁判所から提示された長岡市所有図面に基づき所在、位置関係を把握し、地積は登記記載の数量を評価上採用した。しかし、隣地との境界が判然としない部分があることから、今後はその実測及び隣地との境界確認が必要となる。そのため、調査結果によっては地積数量が変動することから、需要者におけるリスク要因を減価として捉え、評価上反映した。• 物件1～4は、浸水想定区域に指定されている。(浸水深:0.5～3.0m)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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41年3月25日	新築
		昭和60年月日不詳	増築
	経過年数	約60年	
	経済的残存耐用年数	なし	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	波型トタン等	
	内 壁	ビニールクロス、合成樹脂板等	
	天 井	ビニールクロス、木質系ボード、竿縁天井等	
	床	フローリング、クッションフロア、畳等	
	設 備	システムキッチン、水洗トイレ等	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	1階	170.53㎡	
	2階	50.45㎡	
	計	220.98㎡	
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	建物間取図参照	
品 等	使用資材	普通	
	施 工	普通	
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、損傷部分も多く見受けられ、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"> 物件5の建物の室内は相当長期間使用されていない様子で、ダイニングキッチンや脱衣所に草が入り込んでいる等維持管理がなされていない。建物外観、内部共に経年による劣化が相当激しく、クラック、壁の崩れも複数箇所見受けられた。また、家具、電化製品等が多く残置されている。 		

区 分	附属建物 符号1		
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18年月日不詳 昭和60年月日不詳	新築 増築
	経過年数	約82年	
	経済的残存耐用年数	なし	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根 及 び 外 壁	セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 波型トタン等	
	内 壁	木造現わし、ボード貼	
	天 井	木造現わし、ボード貼	
	床	モルタルタタキ等	
	設 備	-	
	そ の 他	-	
床面積(現況)	1階	76.95㎡	
	2階	54.60㎡	
	計	131.55㎡	
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	物置・車庫	
	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	築年相応の劣化状況にあり、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	建物外観、内部共に経年による劣化が激しく、自転車やタイヤ等 多数残置されている。また、下屋部分に自動車1台残置されて いる。		

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成4年11月30日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 木造 屋 根 及 垂鉛メッキ鋼板葺 び 外 壁 角波トタン 内 壁 現わし 天 井 現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床面積(現況)	19.83m ²
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、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	建物外観、内部共に築年相応の劣化が見受けられる。車庫内に車検の切れた軽自動車1台残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

物件1～4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	7,380	1.02	295.36	0.85	1,890,000
2	7,380	1.02	79.00	0.85	510,000
3	7,380	1.02	224.00	0.85	1,430,000
4	7,380	1.02	47.79	0.85	310,000
合計					4,140,000

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「長岡-46」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 7,410\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \equiv & 7,380\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件等を考慮した。 ± 0 %

イ 個別格差 : 方位、形状を考慮した。 + 2%

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考慮した。 △ 15%

② 物件5(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%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
5(主)	200,000	220.98	0.01	440,000
5(附1)	180,000	131.55	0.01	240,000
5(附2)	100,000	19.83	0.01	20,000
合計				700,000

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5について法定地上権が成立し、その範囲は物件1～4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		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
		イ		
1	1,890,000	0.50	法定地上権	950,000
2	510,000	0.50	法定地上権	260,000
3	1,430,000	0.50	法定地上権	720,000
4	310,000	0.50	法定地上権	160,000
合計				2,090,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を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	1,890,000	- 950,000	-	0.30	0.70	200,000
2	510,000	- 260,000	-	0.30	0.70	50,000
3	1,430,000	- 720,000	-	0.30	0.70	150,000
4	310,000	- 160,000	-	0.30	0.70	30,000
5	700,000	+ 2,090,000	-	0.30	0.70	590,000
一 括 価 格 (合 計)						1,020,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし。
- エ 市場性修正率 : 実測及び境界確定の結果次第で地積数量が変動するリスク、建物の築年、維持管理状態等から再利用時の改修、建物取壊しの何れにしても相当の費用負担が懸念されることから、流通性が劣り需要者が限定的であることを勘案し、市場性減価として査定した。
- オ 競売市場修正率 : 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。

第6 参考価格資料

地価公示「長岡ー46」

所 在 : 長岡市中之島中条字宮村丙502番
価 格 : 7,410円/m²
位 置 : JR信越本線「見附」駅の北西方、道路距離約9.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 604m²
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西側5.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途指定なし
(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 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



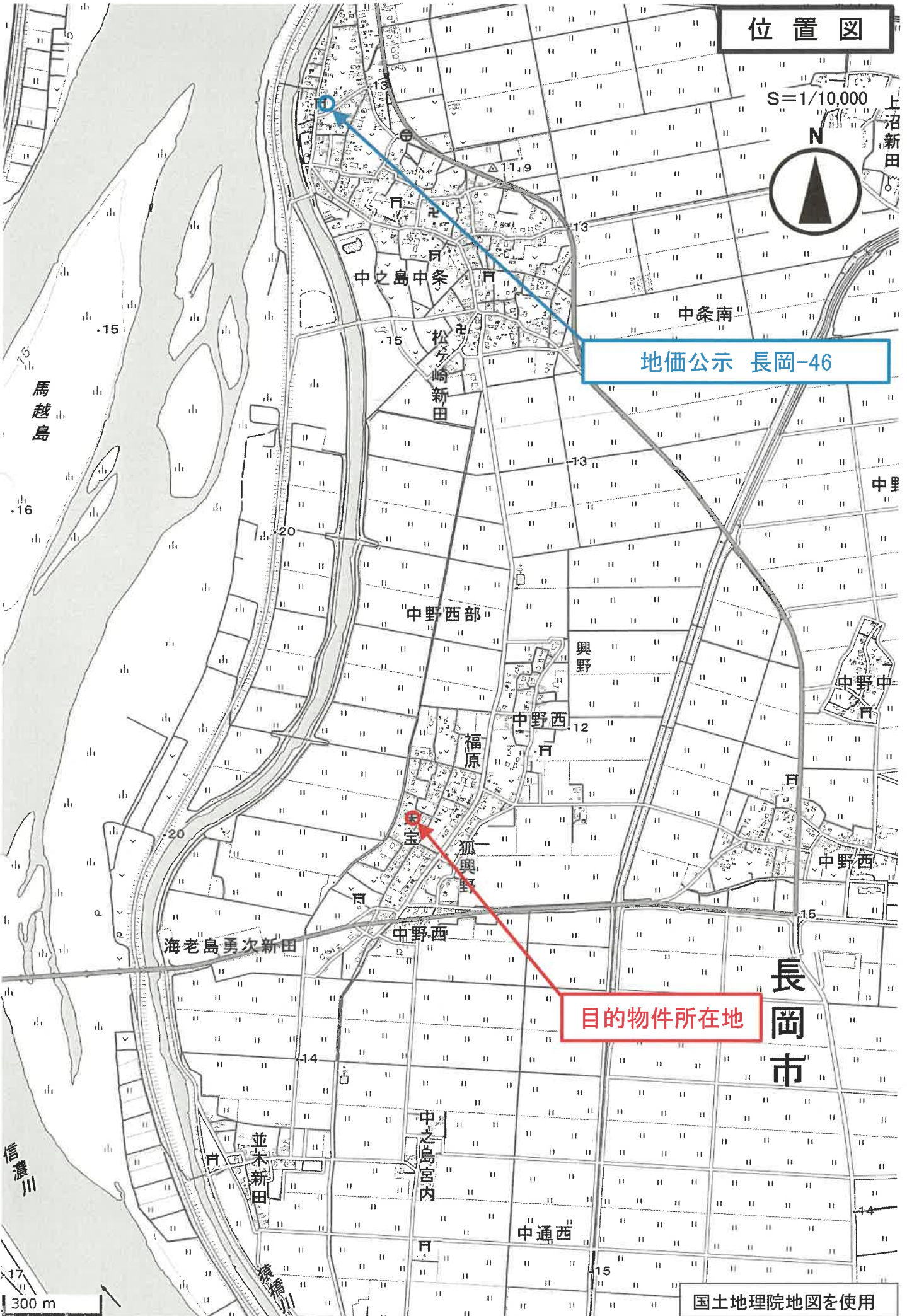
地価公示 長岡-46

目的物件所在地

長岡市

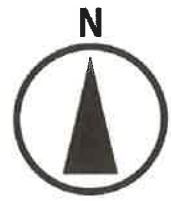
300 m

国土地理院地図を使用

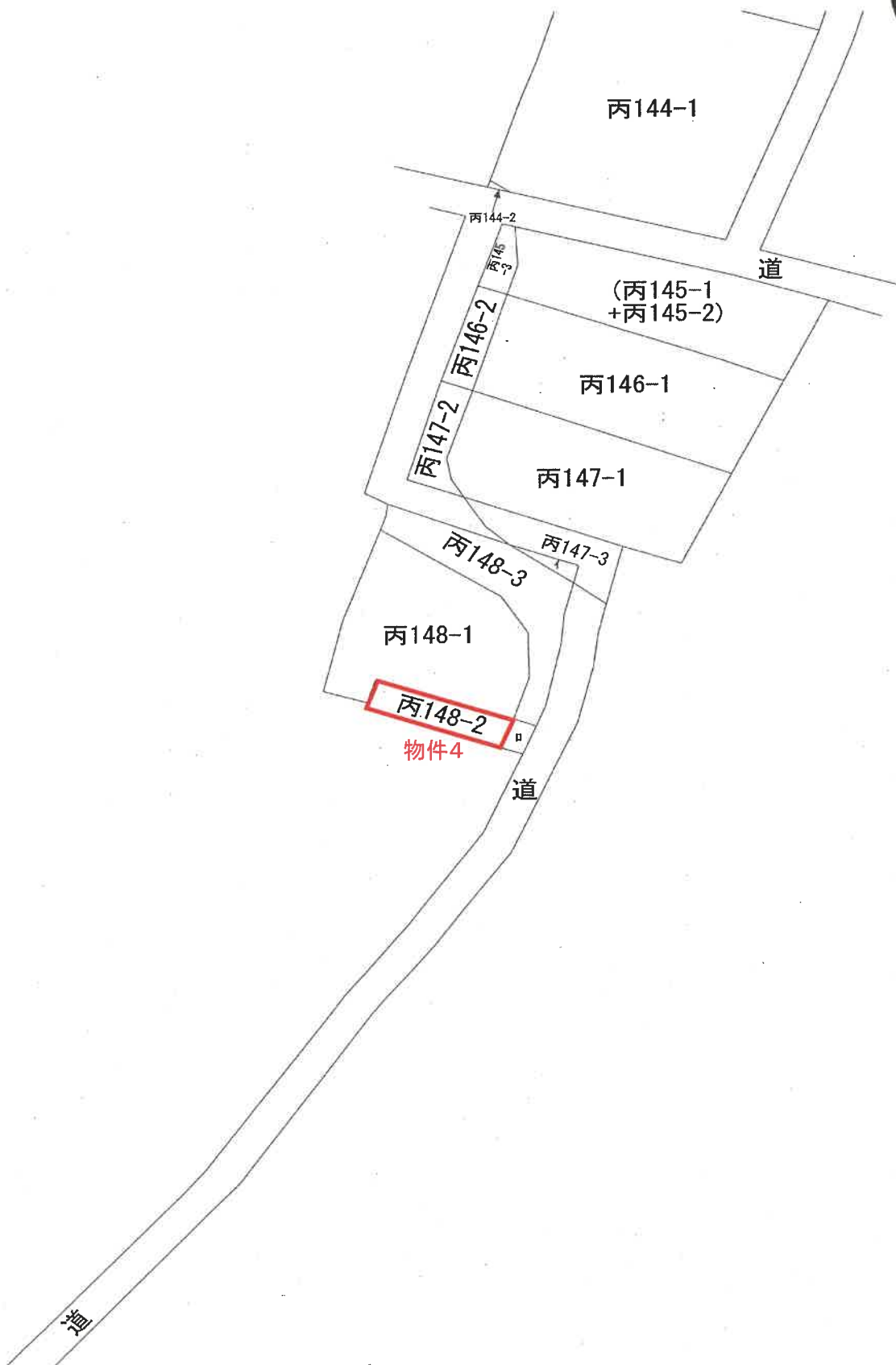


公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺:不明



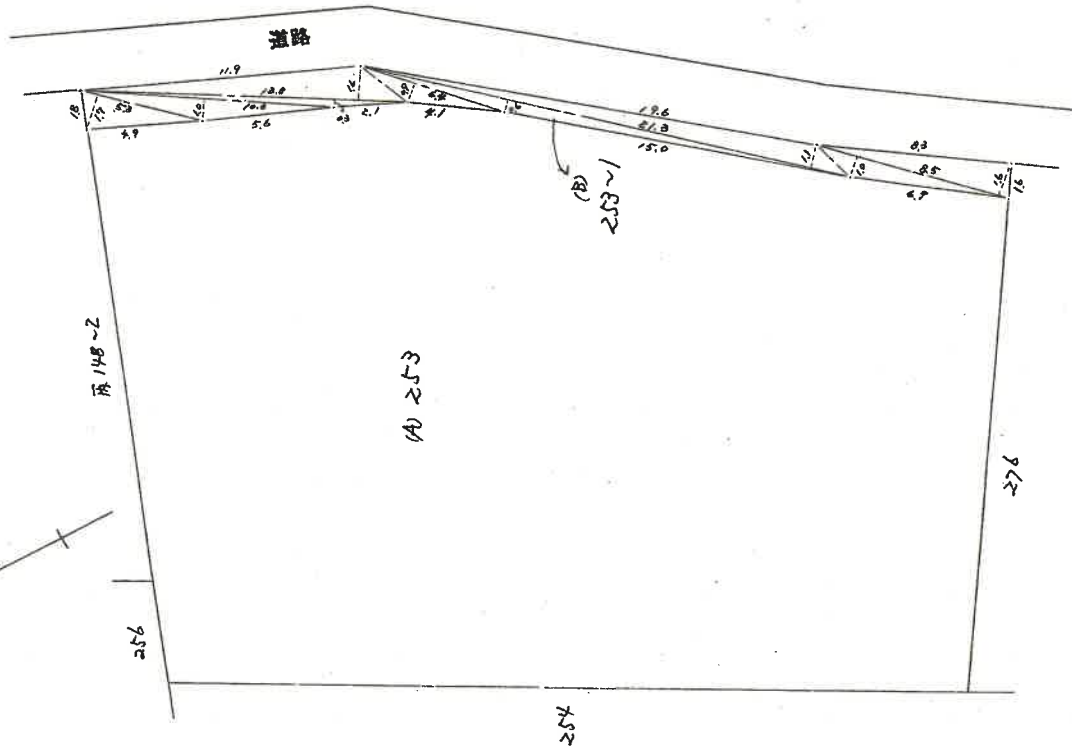
122386

地積測量図

地番 253~1, 253

土地の所在 新潟県中越後郡村上市 福原字村ノ内

長岡市



求積
 (B) 253~1
 $5.3 \times 1.7 = 9.01$
 $10.8 \times 1.0 = 10.80$
 $13.8 \times (0.3 + 1.6) = 26.22$
 $6.4 \times 0.9 = 5.76$
 $21.3 \times (0.6 + 1.1) = 36.21$
 $8.5 \times (1.0 + 1.6) = 22.10$
 計 110.10
 $\frac{1}{2} 65.05$
 (A) 253
 $350.41 - 65.05 = 285.36$

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

縮尺 1/250

代位嘱托者 申請大
 (昭和55年10月 / 日作製)

作製者

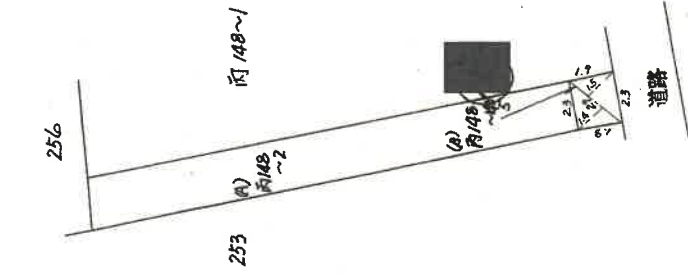
新潟県土地家屋調査士会 昭和55年12月9日

119546

地積測量図

地番	丙148-2 丙148~2
土地の所在	南蒲原郡中之島村大字中野西字宅丙

長岡市



求積
 $(B) \text{ 丙 } 148 \sim 2 \times 1.5 = 8.41$
 地積 $\frac{1}{2}$

$(A) \text{ 丙 } 148 \sim 2$
 $52 \text{ m}^2 - 8.41 \text{ m}^2 = 43.59 \text{ m}^2$

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件4

縮尺	1 / 250
----	---------

代位囑託者
申請人

(昭和55年10月 / 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年12月 / 日登記

作製者

696489

各階平面図

建物図

面 1/2

253番

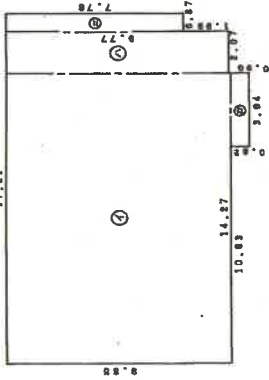
家屋番号

常備原都中之高町大学権原字村ノ内253番地

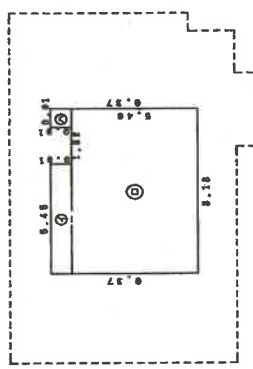
建物の所在

長岡市

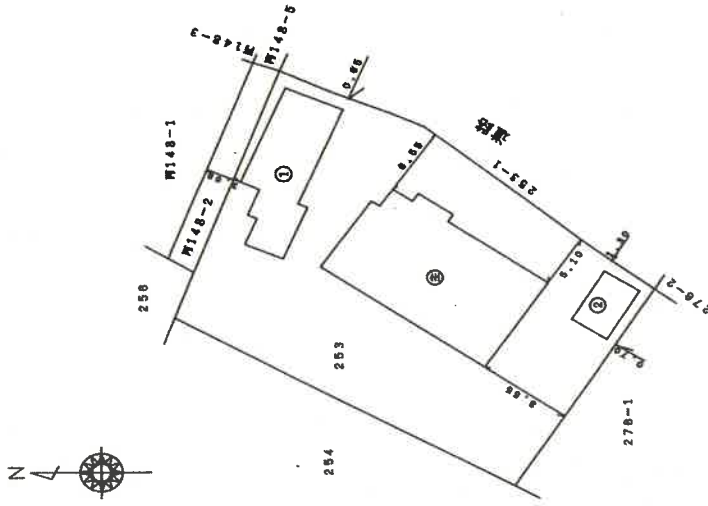
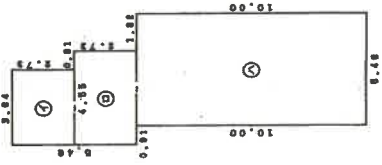
主たる建物 1階



主たる建物 2階



附属建物 (第1) 1階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成28年4月18日登記

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5

696490

各階平面図

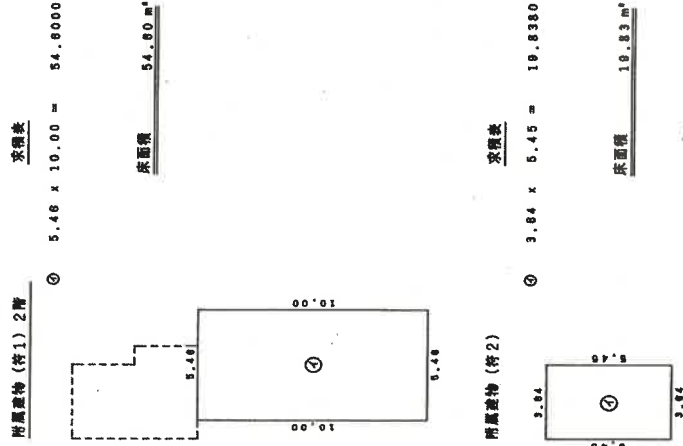
家屋番号 253番

建物図

面 2/2

建物の所在 南相原郡中之島町大字福原字村ノ内253番地

長岡市



作製者

月 4 日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和・平成/26年 4月/8日登記

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)

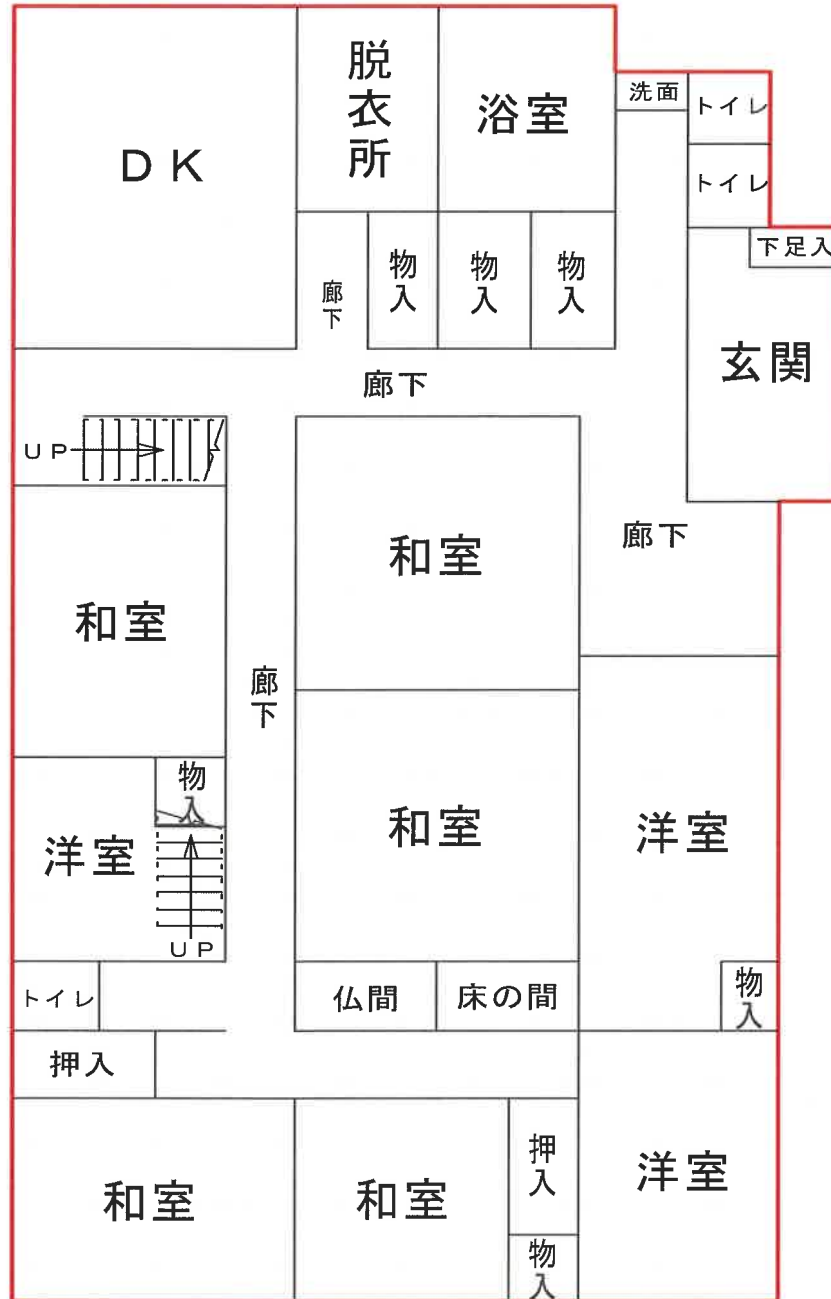
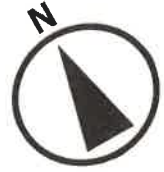
物件5

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:1階

縮尺:約1/100

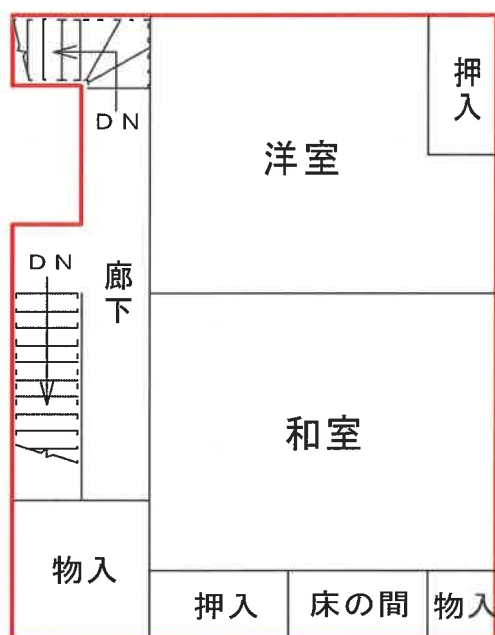
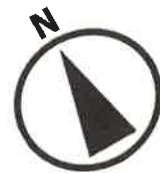


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:2階

縮尺:約1/100

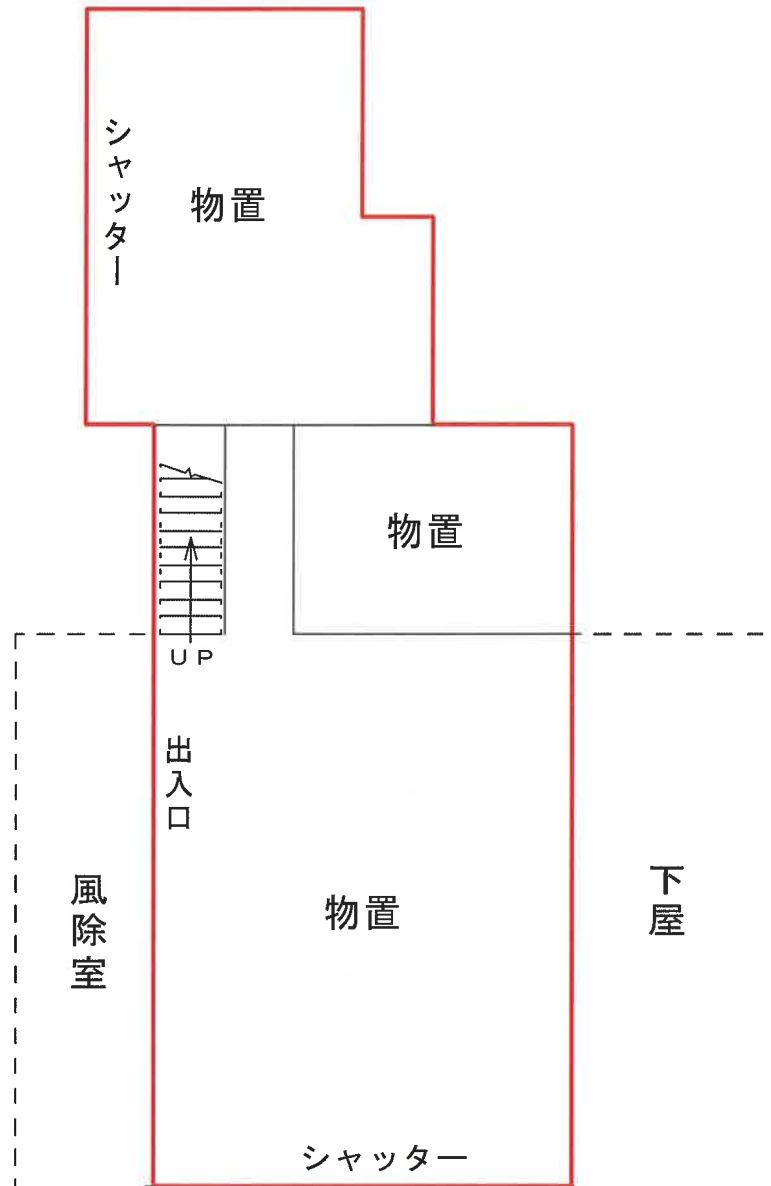
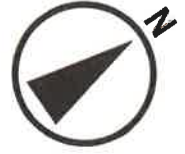


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物1：1階

縮尺：約1/100

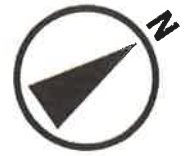


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物1：2階

縮尺：約1/100

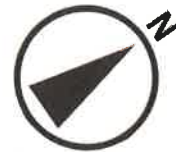


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5 附属建物2

縮尺:約1/100



車庫

シャッター