

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 8 月 3 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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, 2	6, 090, 000 4, 872, 000	一括	1, 218, 000	46, 767	9, 070
1	2, 410, 000				
2	3, 680, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長岡市川崎二丁目
地 番 2 5 2 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 長岡市川崎二丁目 2 5 2 9 番地 4
家屋 番号 2 5 2 9 番 4
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 8 6 . 1 0 平方メートル
2 階 3 3 . 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
床 面 積 1 階 約 8 6 . 1 0 平方メートル
2 階 約 7 3 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 1 4 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

(1) 2 階事務所部分につき、本件債務者が占有している。

(2) (1)以外の部分につき、B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 長岡市川崎二丁目
地 番 2 5 2 9 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 長岡市川崎二丁目 2 5 2 9 番地 4
家屋 番号 2 5 2 9 番 4
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 8 6 . 1 0 平方メートル
2 階 3 3 . 5 0 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所
床 面 積 1 階 約 8 6 . 1 0 平方メートル
2 階 約 7 3 . 5 0 平方メートル

令和8年(ケ)第8号
令和8年3月18日受理
令和8年4月**21**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 | 長岡市川崎二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市川崎二丁目 2 5 2 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 9 番 4 |
| | 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 8 6 . 1 0 平方メートル
2 階 3 3 . 5 0 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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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	北側に井戸があり冬季にポンプで井戸水を汲み上げて消雪用に利用している。	
建物	物件 2	
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：居宅・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約 73.50㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している ☒ 「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	1階部分の床がたわむところがある。また中越地震により基礎にひびが入っている箇所がある。所有者によれば長岡市から半壊の認定を受けている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 事務所部分	☐ 全部 ☒ 事務所部分以外
占有者		☐ 債務者 ☒ 債務者	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A(所有者、債務者元代表者)) ☐ 文書()	☒ 陳述(■A(所有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (所有者、債務者元代表者)	1 物件2の2階事務所部分は債務者が事務所として使用していたが2年ほど前に経営が破綻し、現在は事務用品などがそのまま残置されている状態となっている。債務者の占有権原は「占有者及び占有権原(物件2関係)」記載のとおりである。 2 物件2の上記事務所以外はBが居宅として使用している。Bの占有権原は「占有者及び占有権原(物件2関係)」記載のとおりである。Bは自分の妹の子であり、小学生の頃からずっと物件2に住んでいる。 3 物件2は昭和63年10月と平成元年3月に増築している。なお、平成16年の中越地震により基礎にひびが入るなどの被害を受け、長岡市から半壊の認定を受けており、そのひびは現在もそのままとなっている。また、昭和52年新築のため、床がたわむなど経年による劣化が見られる。 4 物件1と隣地との境界について争いなどは無い。なお、北側に井戸があり、ポンプで井戸水を汲み上げて冬期間の消雪に使用している。
■ B (占有者)	上記2はそのとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月19日 (木) 9:20-9:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月19日 (木) 16:30-16:55	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年3月23日 (月) 13:10-13:40	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年3月24日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年3月30日 (月) 12:15-12:20	電話照会	占有者に占有関係等調査
8年4月11日 (土) 14:15-15:30	物件所在地	立入調査、所有者及び占有者に占有関係等調査、写真撮影
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。

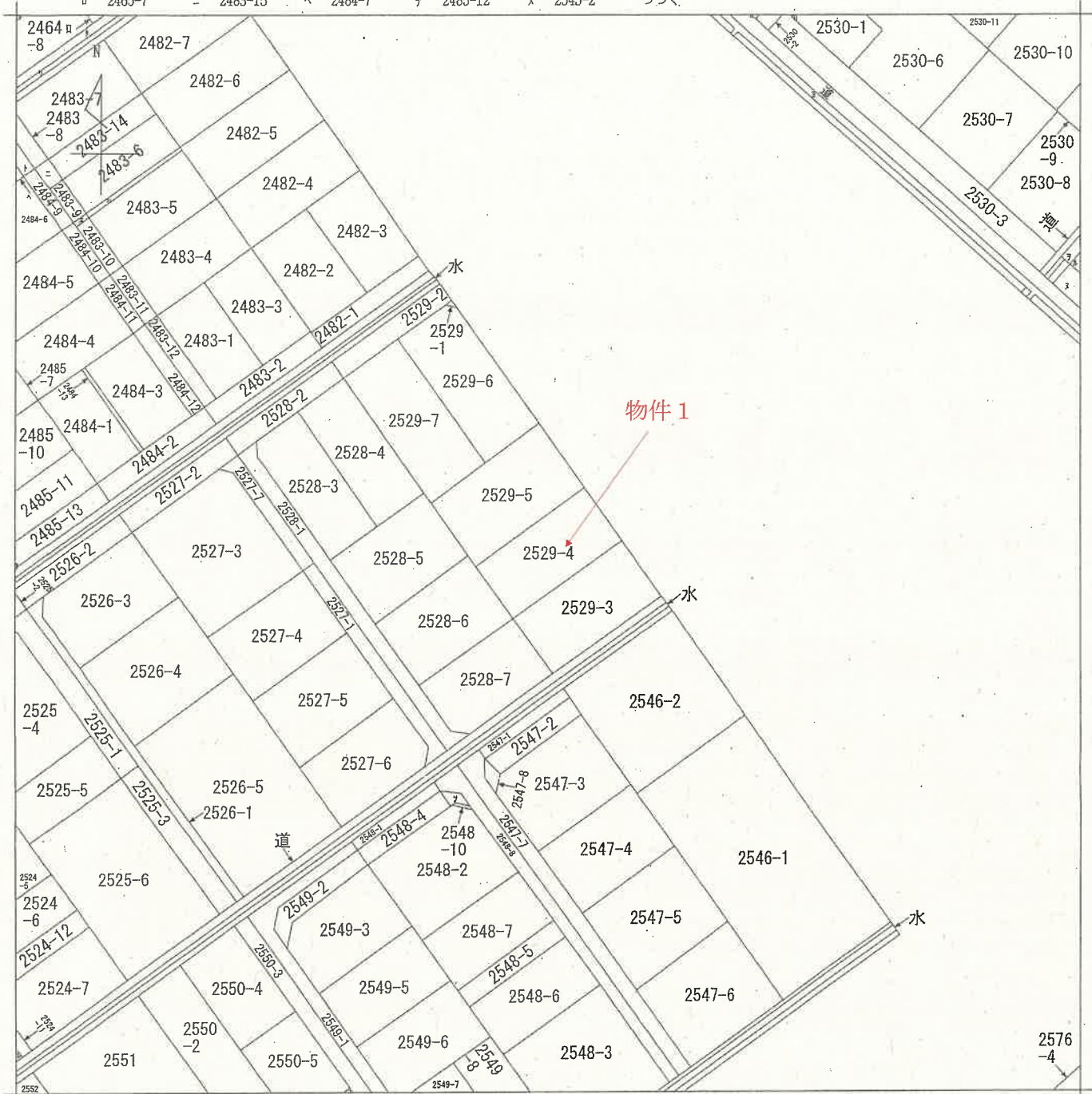
☐

(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

A 3をA 4に縮小

イ 2464-7 ハ 2483-13 ヘ 2483-16 ト 2484-8 リ 2530-4 ル 2545-3
ロ 2465-7 ニ 2483-15 ホ 2484-7 チ 2485-12 レ 2545-2 ヲ

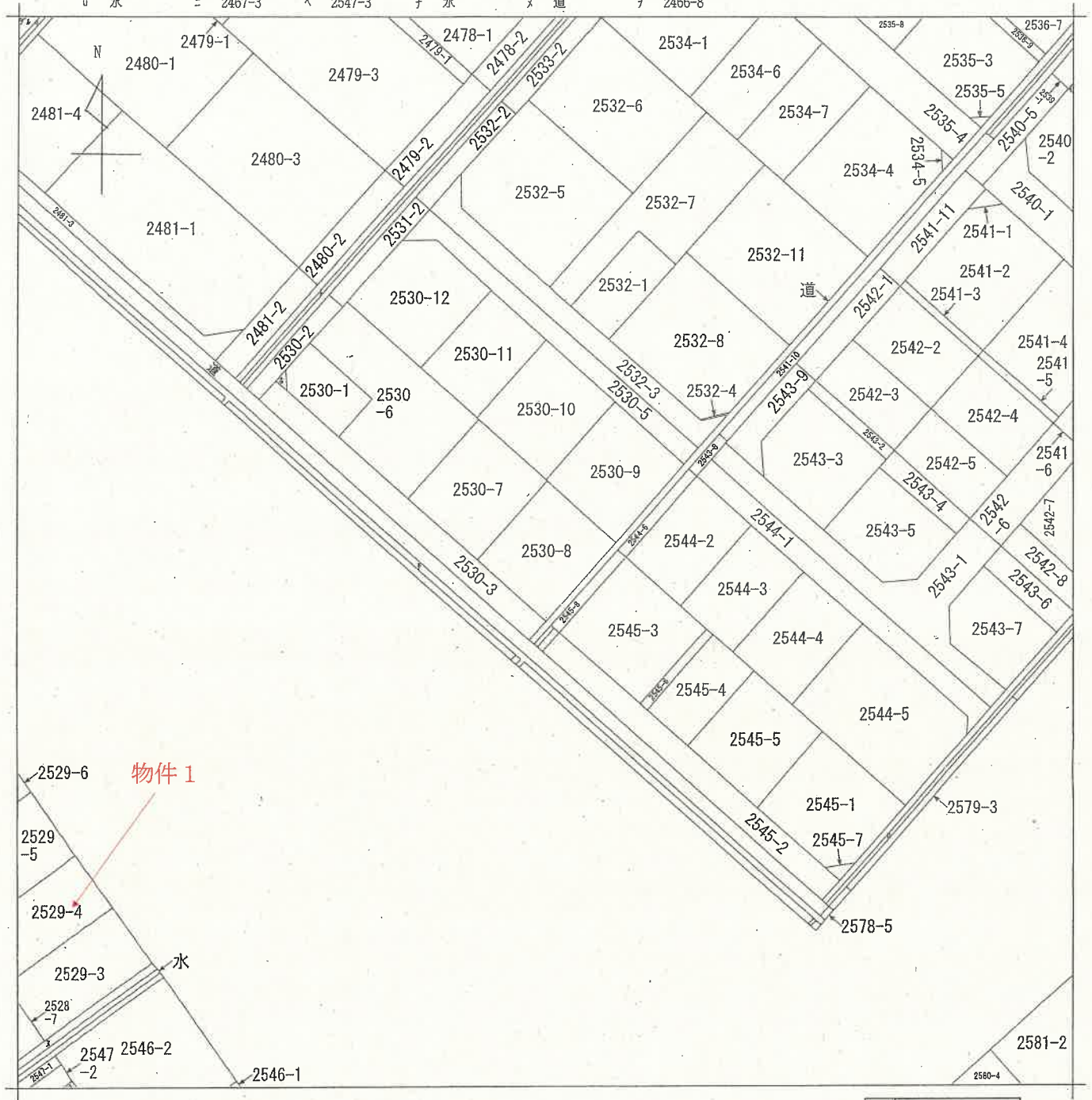


A 川崎 2丁目

請求部	所在	長岡市川崎二丁目				地番	2529番4			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A 3をA 4に縮小

イ 2539-3 水
 ハ 2534-2 2467-3
 ホ 2530-4 2547-3
 ト 水
 リ 水
 ル 道 2466-8



地番区域見出
 川崎 2丁目
 川崎 2丁目
 A 川崎 2丁目

請 求 部	所 在					地 番		2530番8		
出 力 縮 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 事 記 項		

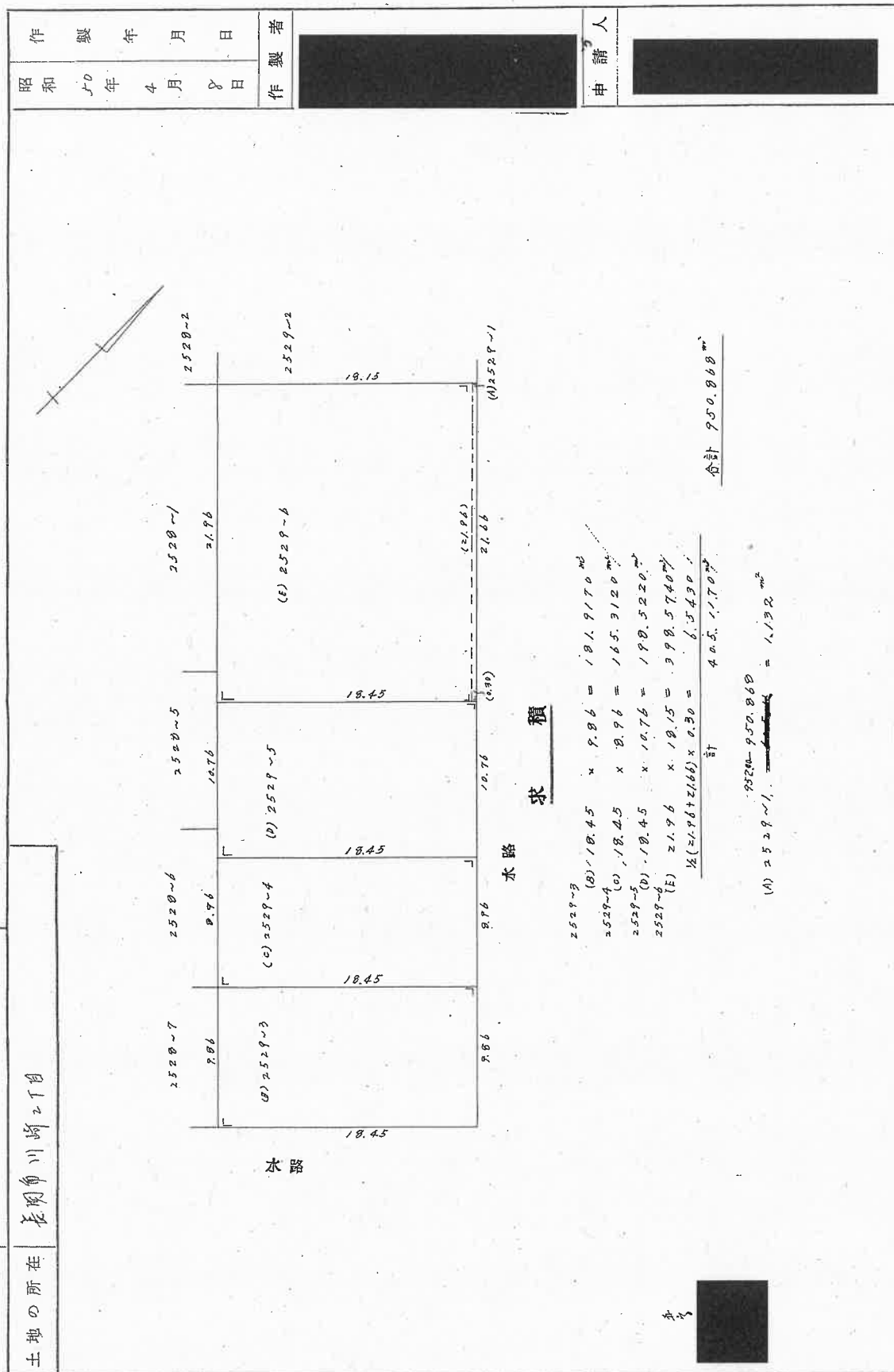
登記年月日：昭和50年4月12日

220046 前 2529-1 後 新 同 一

地 積 測 量 図

番 2529-3 所在 2529-6, -1

土地の所在 長岡市川崎2丁目



昭和・平成50年4月12日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/300

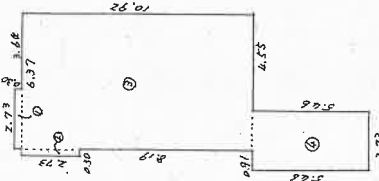
登記年月日：昭和52年10月21日

525282

建築物平面図

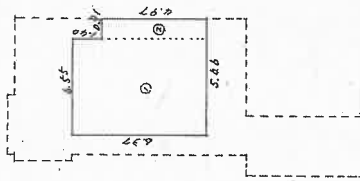
家屋番号	2529-4
建物の所在	長岡市川崎2丁目2529番地4

1 階

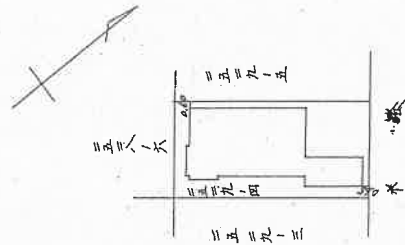


$$\begin{aligned} ① 26.01 \times 22.73 &= 591.90 \\ ② 5.46 \times 2.73 &= 14.9058 \\ \hline &606.8058 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} ① 26.01 \times 22.73 &= 591.90 \\ ② 5.46 \times 2.73 &= 14.9058 \\ \hline &606.8058 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} ① 31.47 \times 25.46 &= 801.1062 \\ ② 31.47 \times 25.46 &= 801.1062 \\ \hline &1602.2124 \end{aligned}$$

作製年月日	昭和52年10月18日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--

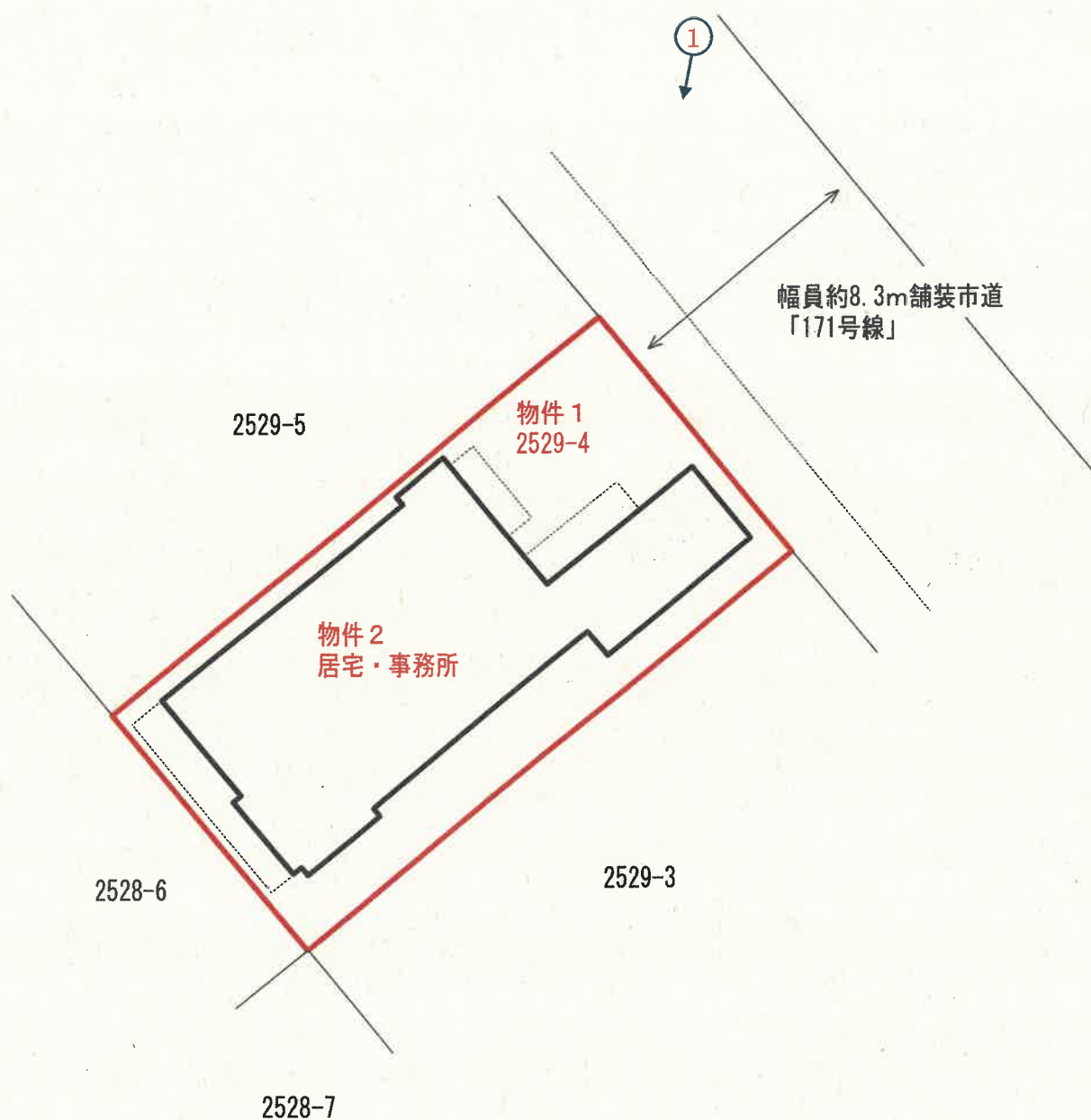
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会) 昭和・平成52年10月21日登記

土地建物位置関係図

←○印は写真撮影位置，方向

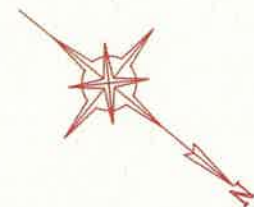


※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

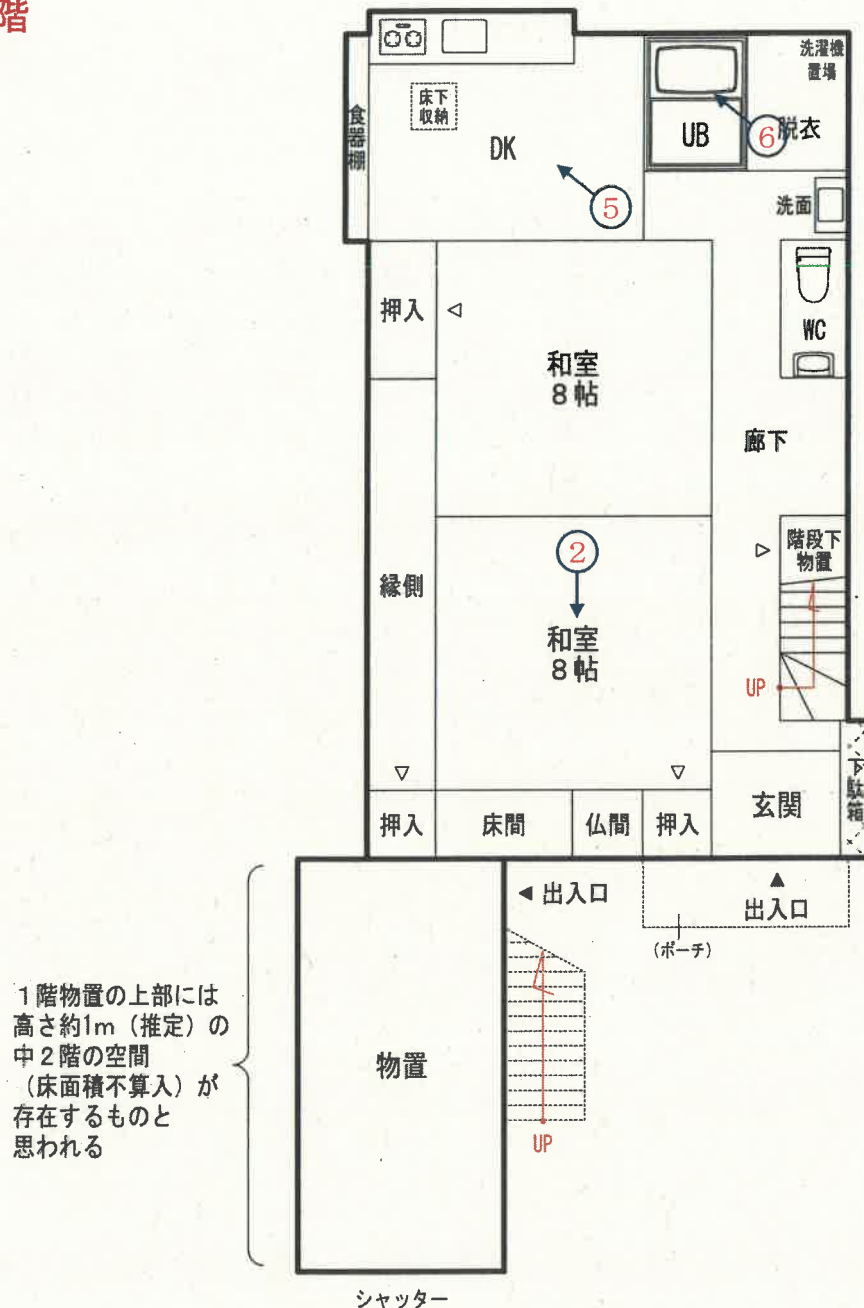
建物間取図-1

物件2 居宅・事務所

←○印は写真撮影位置，方向



1階



1階物置の上部には高さ約1m（推定）の中2階の空間（床面積不算入）が存在するものと思われる



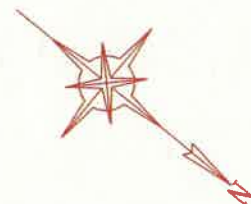
…現況上、登記床面積との相違が認められる部分（建築時期不明）

S = 1 / 100
(評価人作成)

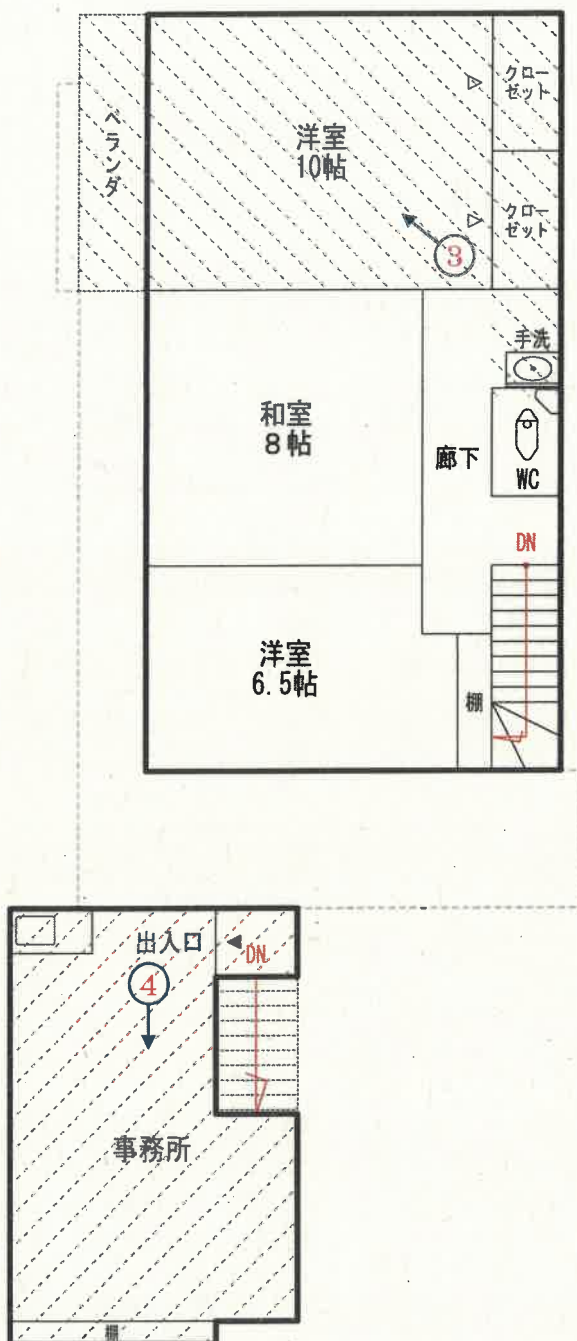
建物間取図-2

物件2 居宅・事務所

←○印は写真撮影位置，方向



2階



---昭和63年10月頃増築部分

---平成元年3月頃増築部分

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写 真

5



写 真

6



令和 8 年 (ケ) 第 8 号

令和 8 年 4 月 11 日 現地調査

令和 8 年 4 月 30 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

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,090,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,410,000円
2 (建物)	金3,680,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件2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2の建物の内訳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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市川崎二丁目 2 5 2 9 番 4 宅地 165.31㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	長岡市川崎二丁目 2 5 2 9 番地 4 2 5 2 9 番 4 居宅 木造セメント瓦 ・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 86.10㎡ 2 階 33.50㎡	居宅・事務所 現況床面積を概測により次の とおり認定した。 1 階 約86.10㎡ 2 階 約73.50㎡

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）

位置・交通	J R信越本線「長岡駅」の東方、約1.7km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「川崎」の南方、約400mに位置する。	
付近の状況	J R長岡駅の東方、川崎地区に存する区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅を中心に併用住宅や共同住宅も多く混在する。 付近の幹線市道沿いには医院やクリニックがあり、小中学校にも近く、今朝白、沖田、川崎など近接圏に多くのショッピングセンターが存在する利便性の高い住宅地域といえる。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	北東側が市道に対して等高に接面する間口約9m、奥行約18.5m、長方形の中間画地である。 現況地積については、添付の地積測量図写を基に現地において確認した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。	
接面道路	北東側が幅員約8.3m（接面側約2m歩道含む）舗装市道「171号線」に接面する。当該市道は建築基準法第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	物件1の土地は物件2の建物の敷地に供されている。建物から市道までの前面部のみ舗装され、ほか建物の外周三方は未舗装で雑草が生えている。土地内間口付近ほぼ中央部に消雪用の井戸、ポンプ等の設備が敷設され、玄関付近のパイプから散水されるようになっている（設備の動作状況は行っていない）。 隣地は、市道側を除く三方いずれも住宅敷地にほぼ等高に接する。特に北西側隣地に対して互いの住宅が接近して建っており、冬期は屋根からの落雪が隣地に及ぶことになるが、お互い様であるため争いなどはないとのことである。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	有り（引込済） 有り（引込済） 有り（引込済）

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件2）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 昭和52年10月15日新築（登記記載） 昭和63年10月頃に2階南西側を増築 平成元年3月頃に2階北東側を増築 ※ 長岡市資産税課備付けの家屋見取図の記載及び Aの陳述により、2階の各増築部分について建物 間取図に記載のとおり認定した。 経過年数 約48.5年（新築後） 約37.5年（昭和63年増築後） 約37.0年（平成元年増築後） 経済的残存耐用年数 0年																				
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、一部着色亜鉛鉄板 内 壁 合板、京壁、ビニールクロス、繊維壁、石膏ボード等 天 井 繊維吸音板、合板目透し、化粧石膏ボード、ビニールクロス等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（ガス）、換気等 ※上記設備の動作確認は行っていない その他 —																				
床面積（現況）	概測により床面積（現況）、内訳を次のとおり認定した。 <table><tr><td></td><td>昭和52年 新築部分</td><td>現況上登記床面 積との相違が認 められる部分</td><td>昭和63年頃 未登記 増築部分</td><td>平成元年頃 未登記 増築部分</td></tr><tr><td>1階 約86.10㎡（＝</td><td>86.10㎡</td><td>＋ 約0㎡（※）</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2階 約73.50㎡（＝</td><td>33.50㎡</td><td></td><td>＋ 約21㎡</td><td>＋ 約19㎡</td></tr><tr><td>合計 159.60㎡</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> （※）1階下駄箱部分であるが、1㎡に満たないため評価の安全 性の見地から約0㎡と認定		昭和52年 新築部分	現況上登記床面 積との相違が認 められる部分	昭和63年頃 未登記 増築部分	平成元年頃 未登記 増築部分	1階 約86.10㎡（＝	86.10㎡	＋ 約0㎡（※）			2階 約73.50㎡（＝	33.50㎡		＋ 約21㎡	＋ 約19㎡	合計 159.60㎡				
	昭和52年 新築部分	現況上登記床面 積との相違が認 められる部分	昭和63年頃 未登記 増築部分	平成元年頃 未登記 増築部分																	
1階 約86.10㎡（＝	86.10㎡	＋ 約0㎡（※）																			
2階 約73.50㎡（＝	33.50㎡		＋ 約21㎡	＋ 約19㎡																	
合計 159.60㎡																					
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅・事務所 間取り 添付の「建物間取図－1、2」のとおり 居宅部分は5DK＋縁側、トイレは各階にあり。 事務所部分は2階に事務室が一室あり。 1階物置の上部には高さ約1mの中2階ような空間（床面積 不算入）が存在すると思われる（内部の物品多数で立入困難 であったためBの陳述により推定）。																				
品 等	普通																				

保守管理の状態	やや劣る 前記増築工事以外では、中越地震後に1階トイレと浴室の入替え工事が行われたのみであり、現在までその他の補修等が行われていないと推測される。 現地調査時に損傷が確認された箇所は下記であるが、年数を経過した新築部分を中心に壁や天井材の剥離、亀裂、摩耗等の劣化が認められる。しかし、2階事務所部分は比較的状态が良い。 ・ 浴室やキッチンなど水回りの汚れの程度がやや大きい。 ・ 1階DKや廊下など床がきしむ箇所が複数認められる。 ・ 中越地震により基礎の一部（南東側）に亀裂が入るなど被害を受け、長岡市から半壊の認定（住家被害認定）を受けた。その亀裂は現在もそのままとなっている。
建物の利用状況	本建物の事務所部分は使用借権により、債務者が事務所として使用している。債務者は2年ほど前に経営が破綻し、現在は事務用品、書類などがそのまま残置されている状態にある。 事務所部分以外は使用借権により、Bが居宅として使用している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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る。

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	64,200	0.95	165.31	0.80	8,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（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。なお、標準画地は幅員約8m舗装市道沿い、約180㎡の正方形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{長岡(県)} & \text{— 15} & \text{を規(比)準した価格} & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\
 64,200\text{円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{—} & \div & 64,200\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 基準地は概ね標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差 : 同一近隣地域内に存しており地域格差なし

イ 個別格差

- ・ 形状（間口がやや狭小である長方形地） — 5

エ 建付減価補正率

物件2の建物は経年等による劣化が認められ、また建物は敷地ほぼ目一杯に建っており、建物と敷地との適応状態が劣ることを考慮して－20%と判定した。

② 物件2（建物）

当該建物は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、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
2	170,000	159.60	0.04	1,090,000

ウ 現価率

査定に当たっては、下記の各要因についても勘案した。

- ・ 2か所の未登記増築部分が存在するが、いずれも約37年以上を経過している。
- ・ 中越地震後に1階トイレと浴室の入替え工事が行われている。
- ・ 2階事務所部分は比較的状态が良い。
- ・ 水回りの劣化、中越地震による損傷（基礎の亀裂等）が認められる。

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	8,070,000	0.55	法定地上権	4,440,000

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 (土地)	8,070,000	－ 4,440,000	—	0.95	0.70	2,410,000
2 (建物)	1,090,000	＋ 4,440,000	1.00	0.95	0.70	3,680,000
一括価格(合計)						6,090,000

ウ 占有減価率

物件2の建物の事務所部分、事務所部分以外の使用借権はいずれも減価不要と判断した。

エ 市場性修正率

土地内には冬期の消雪に使用可能な井戸、ポンプ等の設備が存在すること、建物内には残置物が存在していること等の市場性の増減価要因を考慮し－5%の市場性修正を施した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「長岡(県)－15」

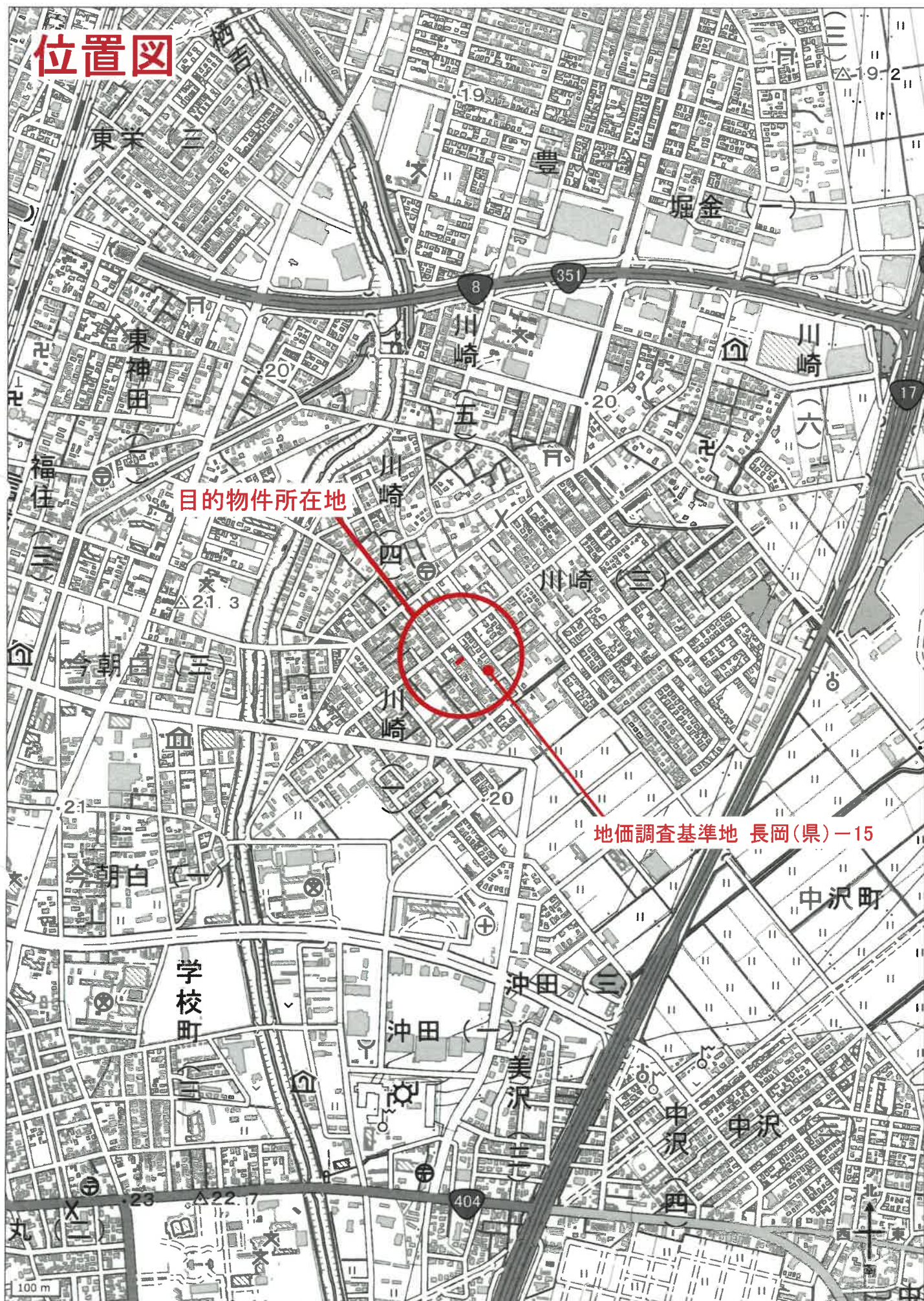
所在	長岡市川崎2丁目2545番5
価格	64,200 円/㎡
位置	J R信越本線「長岡駅」の北東方約1.8km(道路距離)に位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	181 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南西側幅員約8m舗装市道に接面
用途指定等	市街化区域、第一種低層住居専用地域 (指定建蔽率 50% 、指定容積率 100%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 建物間取図

以上

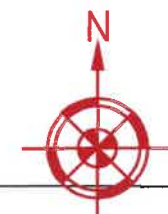
位置図



S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

公図写



S = 1/600

地積測量図写

登記年月日：昭和50年4月12日

220046

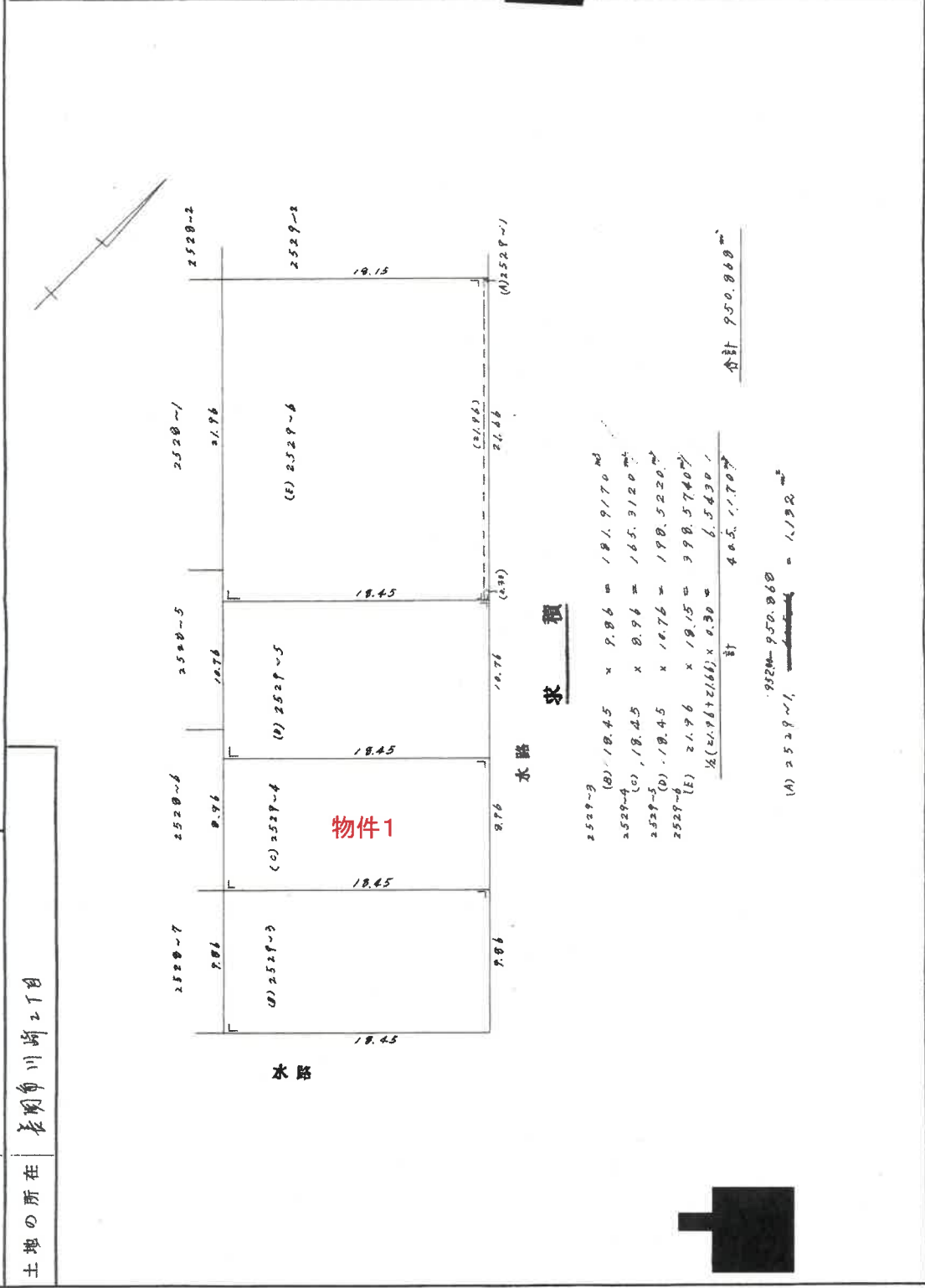
前 2529-1 後・新 同

番 2529-3 16.11 2529-6, -1

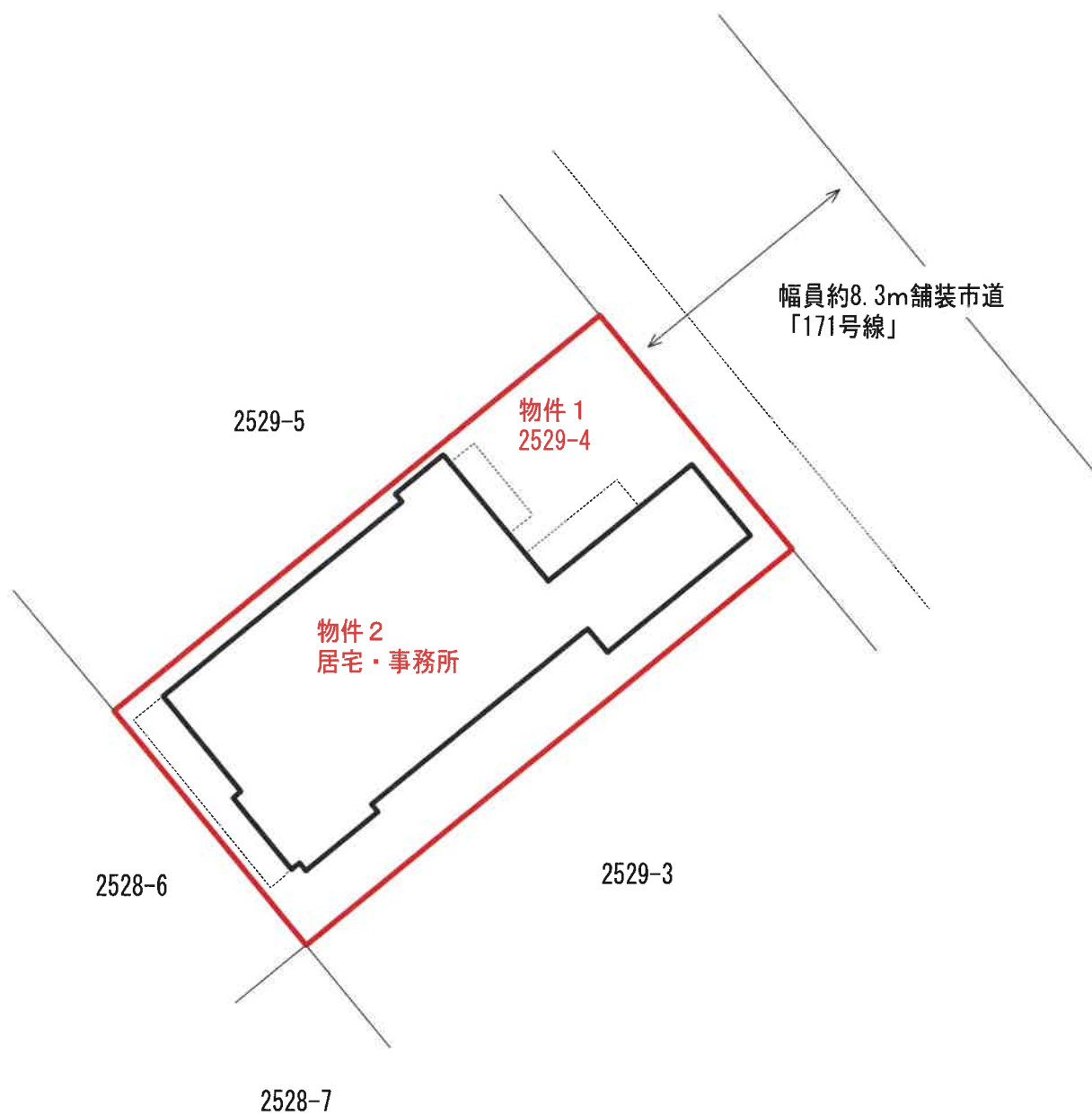
土地の所在 長岡市川崎2丁目

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	昭和 50 年 4 月 8 日
作 製 者	
申 請 人	



土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

建物図面写

登記年月日：昭和52年10月21日

公用

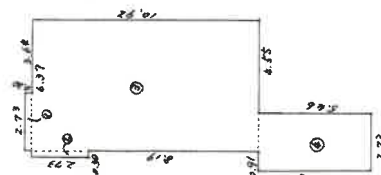
525282

建物階平面図

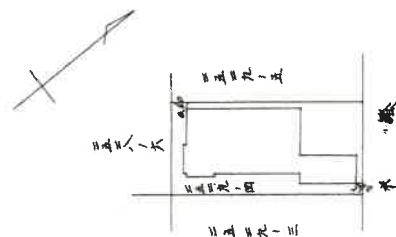
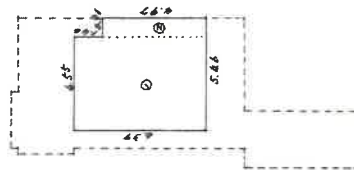
家屋番号	2529-4
建物の所在	長岡市川崎2丁目2529番地4

作製年月日	昭和52年10月18日	作製者	
		申請人	

1 階



2 階



※ 現況の
床面積は
異なる

※ 現況の
床面積は
異なる

縮尺

1/250

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成52年10月21日登記

縮尺

1/500

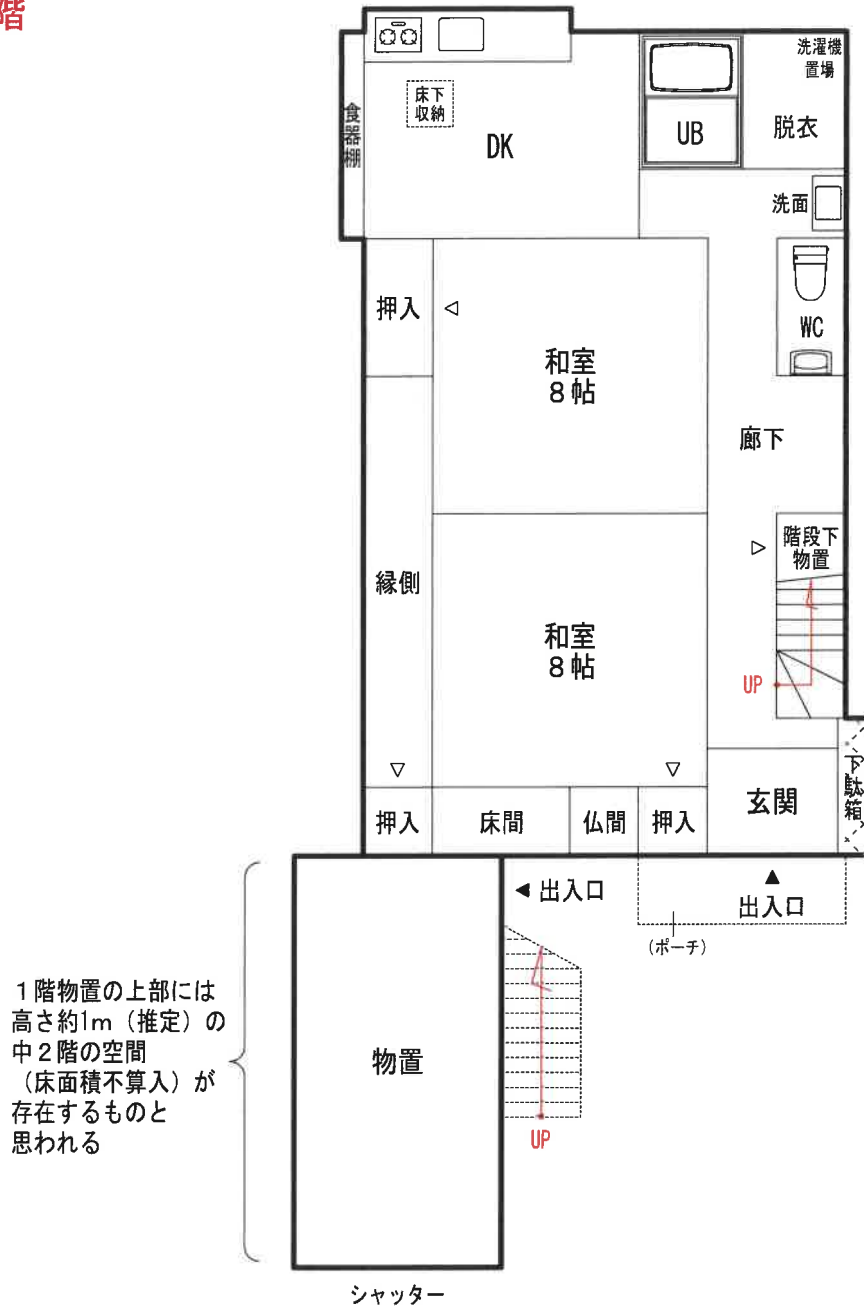
(A3判をA4判に縮小)

建物間取図- 1

物件 2 居宅・事務所



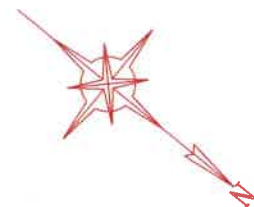
1 階



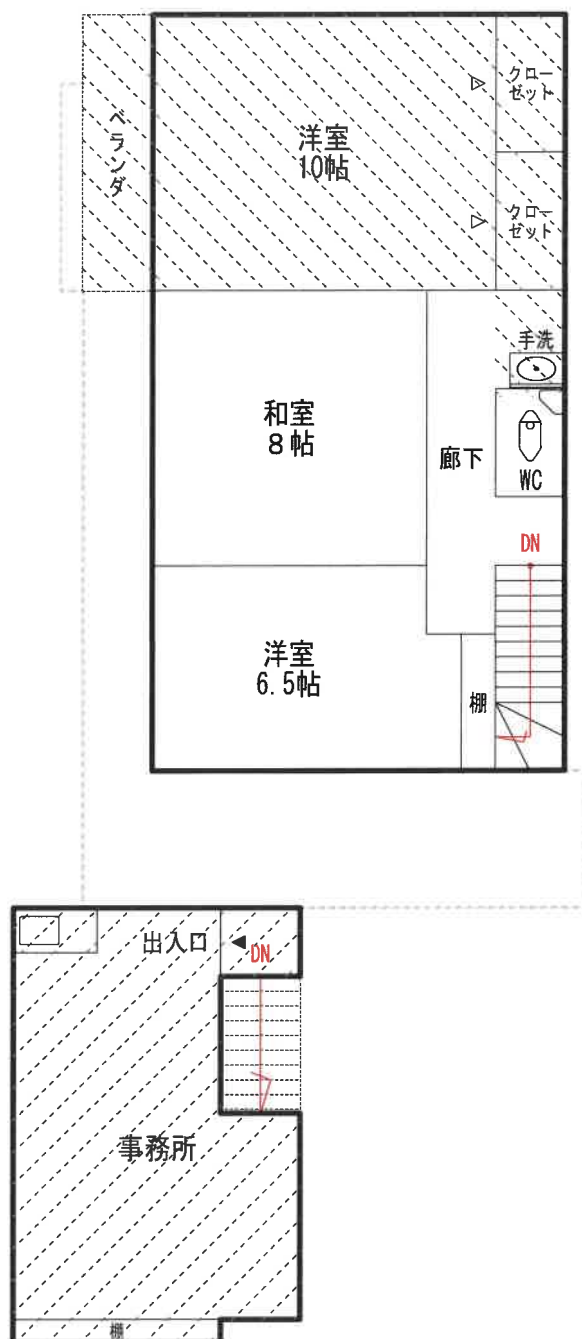
…現況上、登記床面積との相違が認められる部分（建築時期不明）

建物間取図- 2

物件 2 居宅・事務所



2 階



---昭和63年10月頃増築部分

---平成元年3月頃増築部分