

## 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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 分<br>場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から<br>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<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 長岡市希望が丘二丁目                           |
|   | 地 番   | 3 番 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 236.48 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 長岡市希望が丘二丁目 3 番地 2                    |
|   | 家屋 番号 | 3 番 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 54.50 平方メートル<br>2 階 53.40 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 1 8 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】

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   | 長岡市希望が丘二丁目                                   |
|   | 地 番   | 3 番 2                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 3 6 . 4 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 長岡市希望が丘二丁目 3 番地 2                            |
|   | 家屋 番号 | 3 番 2                                        |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 5 0 平方メートル<br>2 階 5 3 . 4 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第9号  
令和8年3月26日受理  
令和8年5月 1 日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(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   | 長岡市希望が丘二丁目                                 |
|   | 地 番   | 3 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 6. 4 8 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 長岡市希望が丘二丁目 3 番地 2                          |
|   | 家屋 番号 | 3 番 2                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 4. 5 0 平方メートル<br>2 階 5 3. 4 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産者A 破産管財人B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物に破産者Aを居住させる等し、本建物を居宅として管理している。<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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 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

- 1 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は南南西側で幅員約7.8メートルないし8メートルの市道日越16号線に接面する。
- 3 物件1の土地は南南西側の間口が約13メートル、奥行きが約18.5メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約4.5メートル×約5.4メートル)が存在するほか、土地の北東側に仮設のプレハブ物置(約2.15メートル×1.8メートル)が2個存在する。
- 5 物件2の建物の2階北東側洋室にロフト(約2.73メートル×約1.1メートル)が造作されているほか、2階南東側洋室にもロフト(約0.9メートル×約3.64メートル)が造作されている。
- 6 物件2の建物は、建物の2階西側洋室の壁面に結露等によるクロス汚れが認められるものの、その余は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
  - ① 長岡市希望が丘二丁目3番1の所有者：C
  - ② 長岡市希望が丘二丁目3番3の所有者：D
  - ③ 長岡市希望が丘二丁目3番19の所有者：E
  - ④ 長岡市希望が丘二丁目10番、同所11番、同所15番(いずれも公衆用道路)の所有者：長岡市

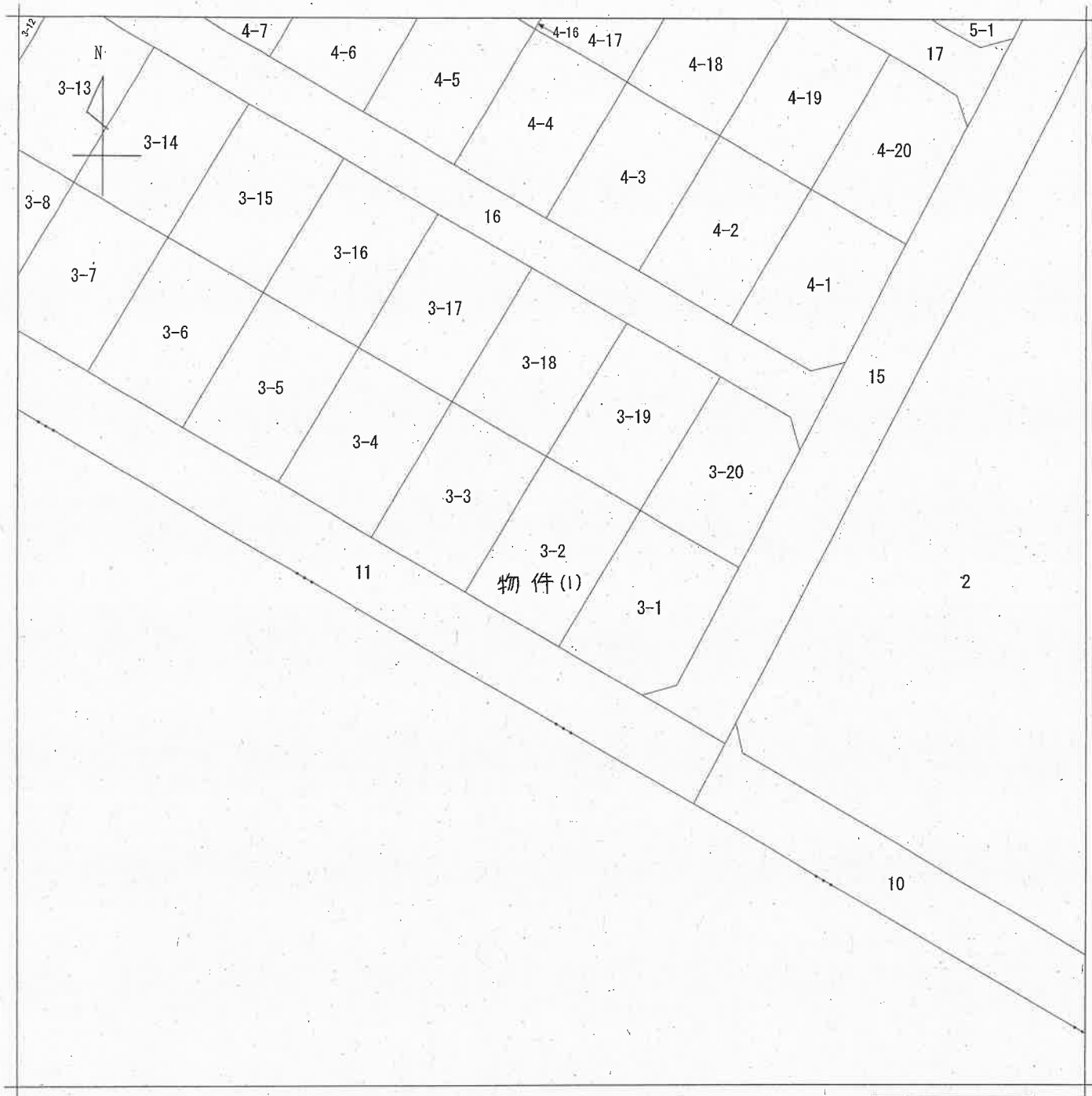
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                             |
| ■ A.<br>(債務者兼所有者破産者<br>本人) | 1 私は破産管財人の承諾を得て、子らとともに物件2の建物を居宅として使用しています。<br>2 物件2の建物は平成28年11月に新築された建物です。建物は特に目立った不具合はありません。<br>3 物件1の土地の境界については境界杭等も入っています。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。 |

(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4月1日 (水)<br>13:20-13:25                                                                                                                                                                                                                                                | 長岡市役所財務部資産<br>税課  | 固定資産評価証明書及び間取図等の交付申請書持参<br>(令和8年4月10日固定資産評価証明書等取得) |
| 8年4月1日 (水)<br>13:45-13:50                                                                                                                                                                                                                                                | 新潟地方法務局長岡支<br>局   | 公図、建物図面、登記事項要約書取得                                  |
| 8年4月1日 (水)<br>14:50-15:00                                                                                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地           | 外観調査                                               |
| 8年4月28日 (火)<br>13:30-14:15                                                                                                                                                                                                                                               | 目的物件所在地           | 立入調査。写真撮影。破産者Aと面談                                  |
| 8年4月28日 (火)<br>14:40-14:45                                                                                                                                                                                                                                               | 長岡市役所土木部道路<br>管理課 | 道路調査                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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



新潟地方法務局長岡支局備付の図面写  
(ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出  
希望が丘  
2丁目

|           |                |         |  |                   |                |         |          |  |         |           |
|-----------|----------------|---------|--|-------------------|----------------|---------|----------|--|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 長岡市希望が丘二丁目 |         |  |                   |                | 地 番 3番2 |          |  |         |           |
| 出 力 縮     | 1/500          | 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     | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和46年11月13日    |         |  |                   | 備 付 年 月 日 (原図) |         |          |  | 補 記 事 項 |           |

( 6 枚目)

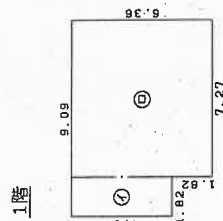
登記年月日：平成29年3月23日

新潟地方方法務局長岡支局備付の図面写 (ただし A3をA4に縮小)

建物階平面図

家屋番号 3-2

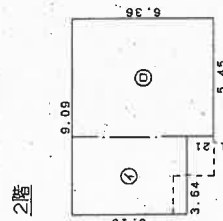
建物の所在 長岡市希望が丘二丁目3番地2



求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 1.82 x 4.54 | = | 8.2628  |
| ② | 7.27 x 6.36 | = | 46.2372 |
| 計 |             |   | 54.5000 |

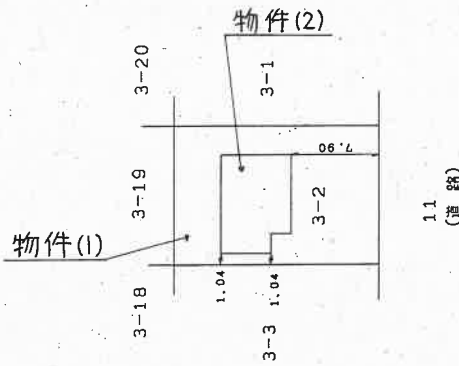
床面積 54.50 m<sup>2</sup>



求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 3.64 x 5.15 | = | 18.7460 |
| ② | 5.45 x 6.36 | = | 34.6620 |
| 計 |             |   | 53.4080 |

床面積 53.40 m<sup>2</sup>



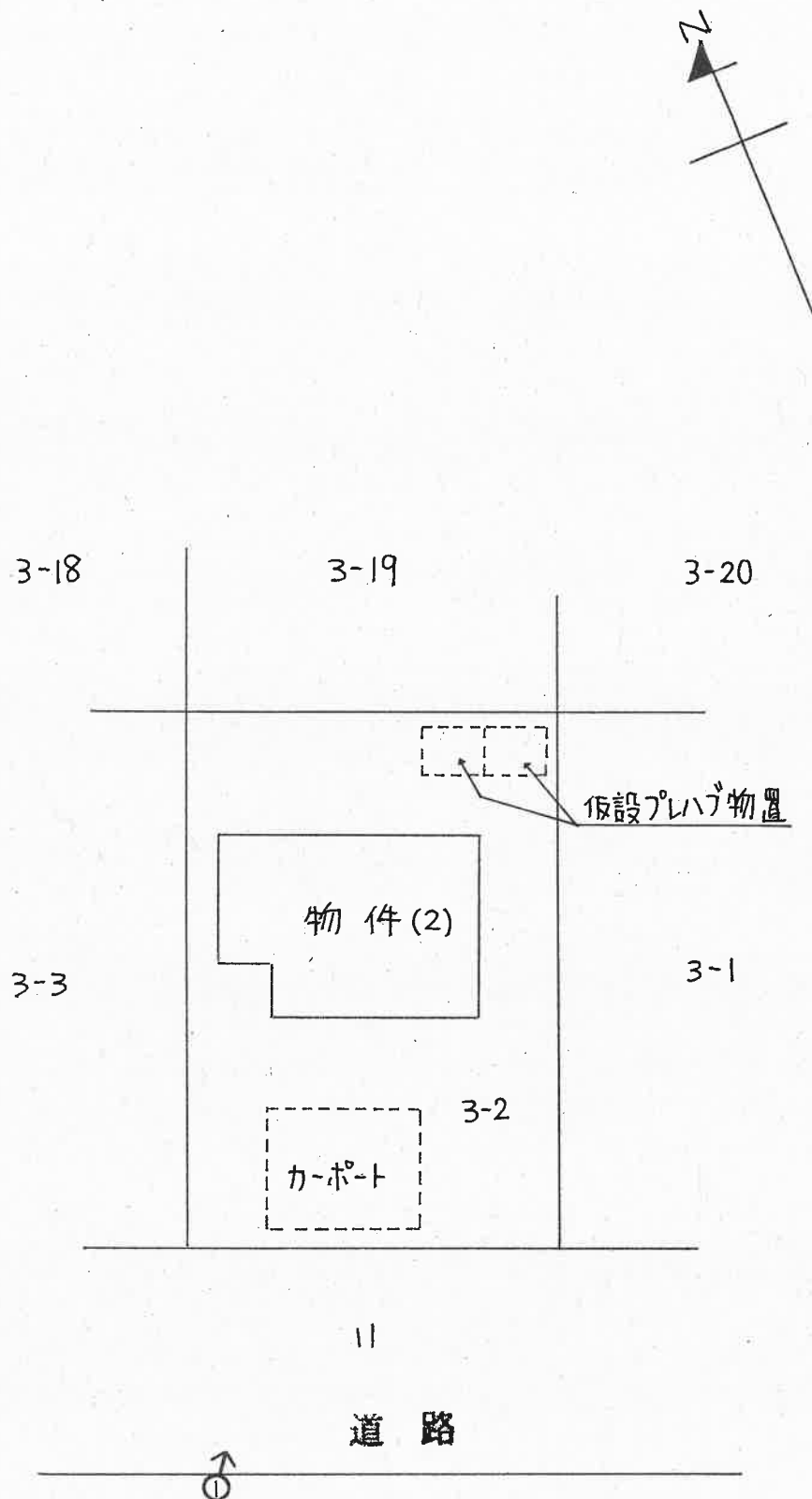
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

( 8 枚目)

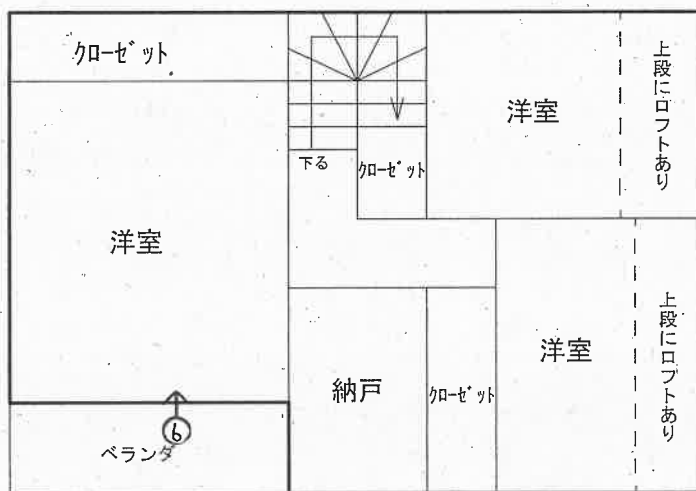
縮尺:約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

# 建物間取図（概略）

物件 2 主たる建物

縮尺 1/100



2 階



1 階

執行官作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

( 9 枚目)

写真



写真 2





写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和8年（ケ）第9号  
令和8年4月28日 現地調査  
令和8年5月1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  
河 田 将 明

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 15,580,000 円 |                |
| 物件番号           | 内 訳 価 格        |
| 物件1（土地）        | 金 3,840,000 円  |
| 物件2（建物）        | 金 11,740,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 長岡市希望が丘2丁目<br>3番2<br>宅地<br>236.48㎡                                    |     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 長岡市希望が丘2丁目3番地2<br>3番2<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階54.50㎡<br>2階53.40㎡ |     |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                       |     |
|    |                                    |                                                                       |     |

#### 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                               | <p>物件1はJR信越本線「長岡」駅の南西方約4.3km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。</p> <p>最寄バス停「希望が丘1丁目」の北東方約350m（道路距離）にある。</p>              |                                                                           |
| 付近の状況                               | <p>当該地域は、国道404号の南側背後、左岸バイパスの東側背後に位置する、主として一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。左岸バイパス沿いの商業施設にほど近く、西中学校に隣接し、利便性は良好である。系統連続性は普通。</p> |                                                                           |
| 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） | <p>都市計画区分</p> <p>用途地域</p> <p>建ぺい率</p> <p>容積率</p> <p>防火規制</p> <p>その他の規制</p>                                            | <p>市街化区域</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>50%</p> <p>80%</p> <p>なし</p> <p>なし</p> |
| 画地条件（規模、形状等）                        | <p>南西側が市道に接面する間口約13m、奥行約18.5m（いずれも概測）のほぼ長方形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。</p>                                       |                                                                           |
| 接面道路                                | <p>南西側が幅員約8mの市道日越16号線（建築基準法第42条第1項第1号の「道路」に該当）に、概ね等高に接面している。</p>                                                      |                                                                           |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                     | <p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>隣接地については、南東側が併用住宅、北東側及び北西側が一般住宅であり、いずれも概ね等高に接面する。</p>                          |                                                                           |
| 供給処理施設                              | <p>上水道 あり（引込済）</p> <p>ガス配管 あり（引込済）</p> <p>下水道 あり（引込済）</p>                                                             |                                                                           |
| 特記事項                                | <p>特になし</p>                                                                                                           |                                                                           |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 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（登記簿上） 平成28年11月4日新築<br>経過年数 約9.5年<br>経済的残存耐用年数 約10.5年と判定                                        |
| 仕 様             | 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>外 壁 サイディング等<br>内 壁 ビニールクロス等<br>天 井 ビニールクロス等<br>床 フローリング、畳等<br>設 備 なし<br>その他 なし |
| 床 面 積 (現況)      | 第3 目的物件記載のとおり。                                                                                       |
| 現 況 用 途 等       | 階層 2階建<br>現況用途 居宅<br>間 取 り 4LDK（添付の建物間取図参照）                                                          |
| 品 等             | 普通                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照。                                                                                           |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関ホールの内壁クロスに剥がれが見られる。</li> <li>・2階洋室の壁のカビが顕著である。</li> </ul>  |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 1        | 53,800               | 1.01           | 236.48          | 0.95             | 12,210,000                    |

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 長岡（県）－19 を比準した価格

地価調査価格      時点修正      標準化補正      地域格差      比準した価格  
 $53,500 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 53,800 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 方位で優る・・・＋1

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。



② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 190,000             | 107.90             | 0.49     | 10,050,000              |

ウ 現価率

経過年数 9.5 年、経済的残存耐用年数 10.5 年、観察減価率 10%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 10.5 年／(経過年数 9.5 年＋経済的残存耐用年数 10.5 年)}×(1－観察減価率 10%)

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br><br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|-------------------|-------|--------------------------|
| 1        | 12,210,000        | 0.55              | 法定地上権 | 6,720,000                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>(1①オ、<br>1②エ)<br>ア | 敷地利用権<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価率<br><br>ウ | 市場性<br>修正率<br><br>エ | 競売市<br>場修正<br>率<br><br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 1        | 12,210,000                               | -6,720,000                                  |                    | 1.0                 | 0.7                      | 3,840,000                         |
| 2        | 10,050,000                               | +6,720,000                                  | —                  | 1.0                 | 0.7                      | 11,740,000                        |
| 一括価格（合計） |                                          |                                             |                    |                     |                          | 15,580,000                        |

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 不要と判断した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 長岡（県）－ 1 9

所 在：長岡市希望が丘南6丁目11番9

価 格：53,500 円／m<sup>2</sup>

位 置：JR 信越本線「長岡駅」まで道路距離約 4.4km に位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地 積：240 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北西側 8m市道に接面

用途指定等：第一種低層住居専用地域（指定建ぺい率 50%、指定容積率 80%）

地域の概要：区画整理済の中規模一般住宅地域

## 第7 附属資料の表示

### 1 受命物件の位置図

### 2 公図写

### 3 建物図面写

### 4 間取図

以 上

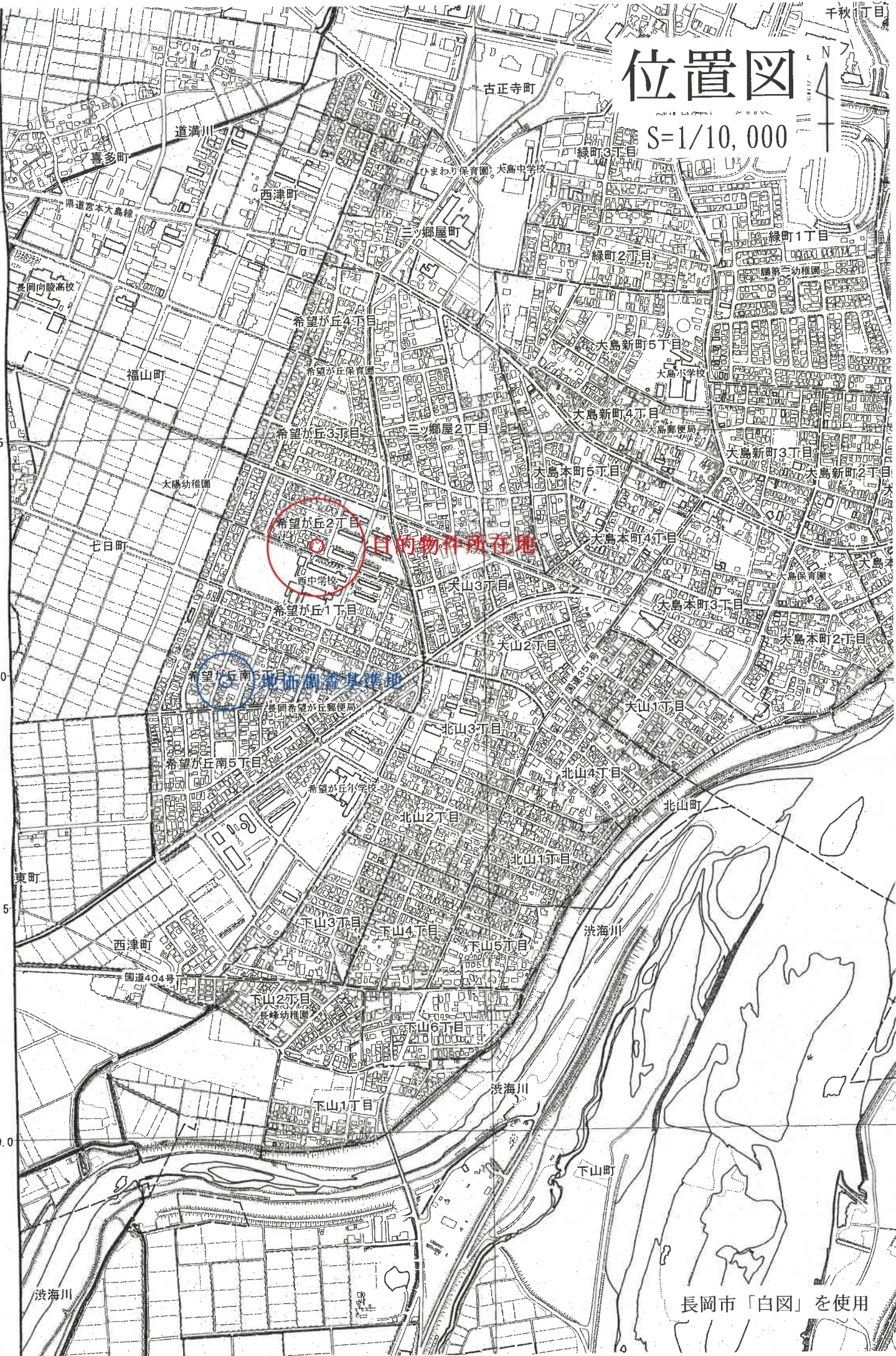


# 位置図

S=1/10,000



+161.0  
+160.5  
+160.0  
+159.5  
+159.0

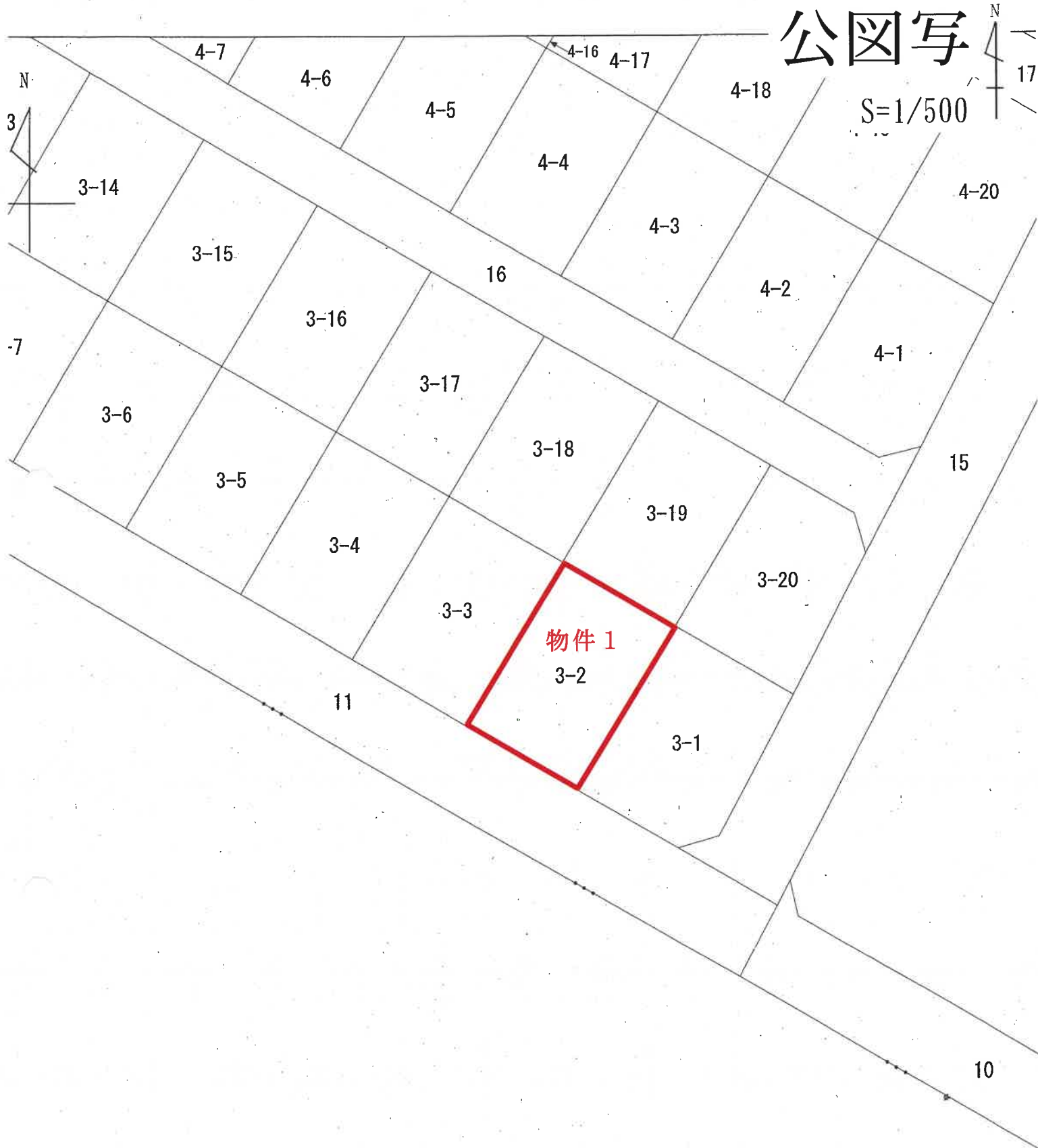


長岡市「白図」を使用



# 公図写

S=1/500



法務局備付の公図を使用

地番区域

# 建物図面写

A3をA4に縮小

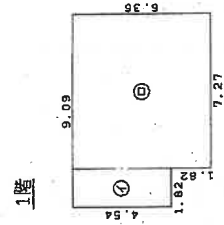
|                         |     |      |
|-------------------------|-----|------|
| 家屋番号                    | 3-2 | 建物図面 |
| 建物の所在<br>長岡市希望が丘二丁目3番地2 |     |      |

1階

求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 1.82 X 4.54 | = | 8.2528  |
| ② | 7.27 X 6.36 | = | 46.2372 |
| 計 |             |   | 54.5000 |

床面積 54.50 m<sup>2</sup>

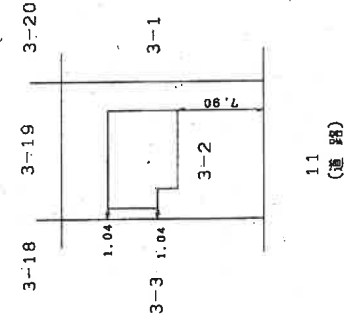
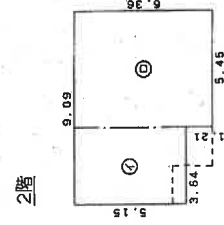


2階

求積表

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| ① | 3.64 X 5.15 | = | 18.7450 |
| ② | 5.45 X 6.36 | = | 34.6620 |
| 計 |             |   | 53.4080 |

床面積 53.40 m<sup>2</sup>

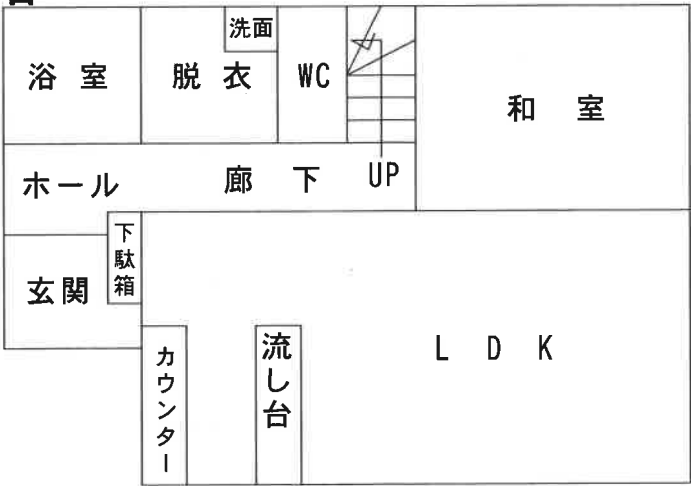


|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

# 間取図

S=1/100

## 1 階



## 2 階

