

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 近 藤 勝

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 31日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 10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 9月 30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 9月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 15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 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

3 所 在 長岡市千歳三丁目122番地、120番地、121番地

家屋 番号 122番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 509.46平方メートル
2階 232.46平方メートル
3階 349.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 509.46平方メートル
2階 約204.46平方メートル
3階 約378.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 22 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号 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 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

【物件番号 3】

(1) 本件建物のために、その敷地である次の土地につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

ア 地番 120 番，地積 92 平方メートル，所有者 D

イ 地番 121 番，地積 221 平方メートル，所有者 D

ウ 地番 122 番，地積 264 平方メートル，所有者 D

(2) 地代の滞納あり。

《 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

3 所 在 長岡市千歳三丁目122番地、120番地、121番地

家屋 番号 122番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 509.46平方メートル
2階 232.46平方メートル
3階 349.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 509.46平方メートル
2階 約204.46平方メートル
3階 約378.34平方メートル



令和7年(ケ)第61号
令和8年1月26日受理
令和8年4月**27**日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3 所 在 長岡市千歳三丁目122番地、120番地、121番地

家屋 番号 122番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 509.46平方メートル
2階 232.46平方メートル
3階 349.34平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県長岡市千歳三丁目2番41号	
建物	物件3	
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約204.46㎡ 3階 約378.34㎡	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ☐種類： ☐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店舗（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 飲食店として使用されていたが、事務室に2025年6月のカレンダーが掲示してあるなど内部の状況から長期間使用されていない様子が窺えた。 2 内部にはテーブルや椅子、調理器具、食器、事務用品、家電製品など数多くの目的外動産が残置されている。 3 下記目的外土地の外、119番及び123番の土地も駐車場として物件3のために使用されているものと思われる。 4 隣地所有者等 (1) 119番 宅地 264.00㎡ 所有者 B (2) 123番 田 264㎡ 所有者 C	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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

目的外土地の概況(その1) (物件3関係)		
1	所 在	長岡市千歳三丁目
	地 番	1 2 0 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 (現況 宅地) ☐
	地 積	9 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	登記上の地目は田であるが、長岡市農業委員会によれば現況は非農地である。なお、転用許可を得ることが必要だが許可を得ていないものの、原状回復命令は行わないとのことである。また、使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。
2	所 在	長岡市千歳三丁目
	地 番	1 2 1 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 (現況 宅地) ☐
	地 積	2 2 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	上記1と同じ
3	所 在	長岡市千歳三丁目
	地 番	1 2 2 番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 (現況 宅地) ☐
	地 積	2 6 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	上記1と同じ

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件3 関係)

■関係人(□ (占有者) ■D(所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	1987年4月21日		
最初の契約日	1987年4月21日		
契約等	期間	1987年4月21日から ■2017年4月20日まで30年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	■合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	2017年4月21日から ■2047年4月20日まで 30年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 ■その他の者(亡E)	
	借主	■建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金150,000円		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない ■ある(令和8年3月13日現在 金3,750,000円)		
契約解除	■ない □ある()		
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()		
その他	契約当事者である亡Eは現在の所有者Dの亡父であり、Dは平成14年2月18日相続により貸主の地位を承継している。		
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		

(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
■ D (目的外土地所有者)	物件3の目的外土地に対する占有権原等は、「目的外土地の概況(その2)(物件3関係)」記載のとおりである。現段階では目的外土地の土地賃貸借契約を解除する予定はない。

(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1月28日 (水) 10:25-10:50	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年1月28日 (水) 10:55-11:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年2月6日 (金) 14:10-14:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年2月17日 (火) 8:45-8:50	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2月17日 (火) :-:	レターパックライト	物件3敷地所有者に書面照会 (不達)
8年2月17日 (火) 15:30-15:40	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
8年2月19日 (木) :-:	レターパックライト	物件3敷地所有者に書面照会 (再送) (不達)
(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

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2日 (月) 12:35-12:40	債務者代表者宅	全戸不在、連絡文書差し置き
8年3月2日 (月) : -:	レターパックライト (返送分含む)	物件3敷地所有者に書面照会 (再送)
8年3月2日 (月) : -:	一種郵便	長岡市農業委員会に書面照会
8年3月19日 (木) 17:00-17:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月24日 (火) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年4月9日 (木) 13:00-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年4月21日 (火) 16:10-16:25	電話照会	物件3目的外土地所有者に占有関係等調査

(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8年4月9日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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

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26日 (日) 15:40-15:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

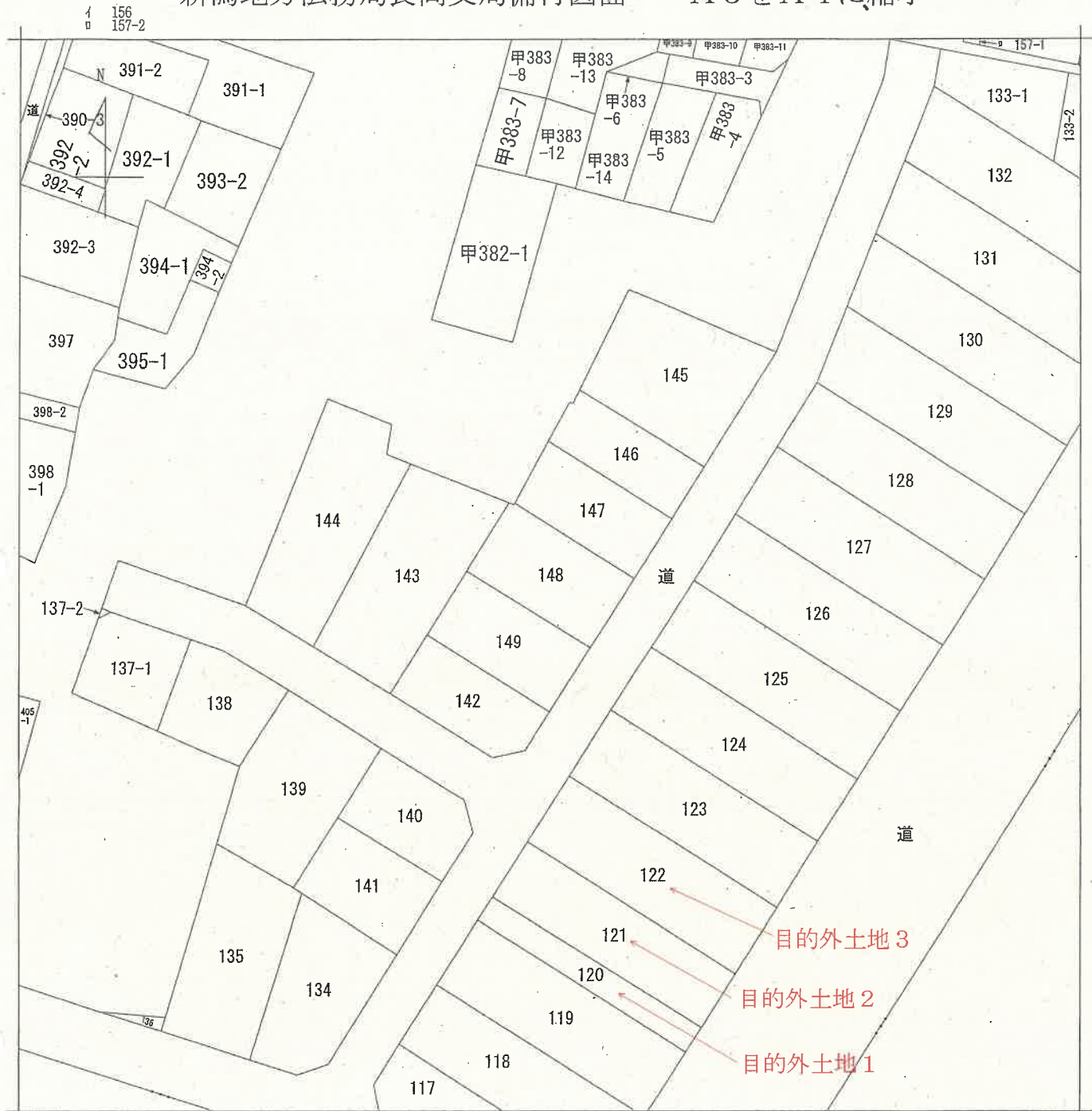
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



A 千歳3丁目
B 千歳3丁目
C 千歳3丁目
D 千歳3丁目

請求部	所在	長岡市千歳三丁目				地番	148番			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和42年4月18日			備付年月日(原図)				補記事項		

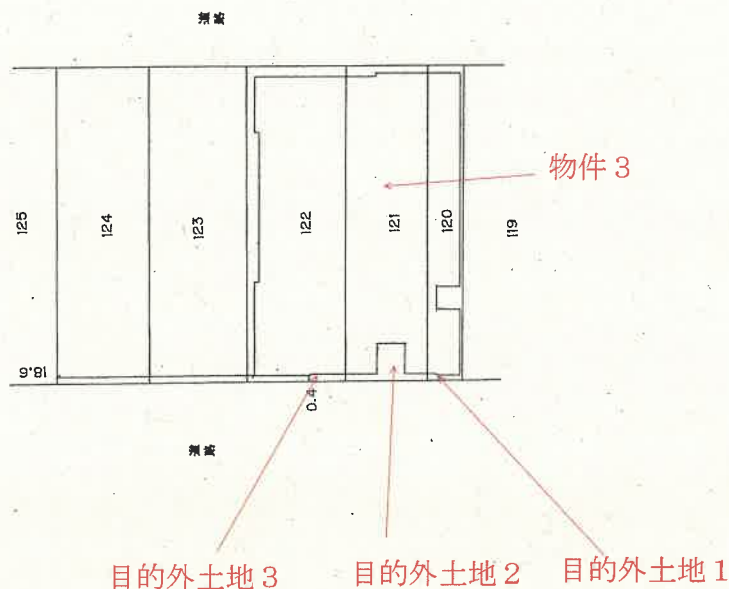
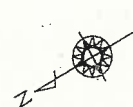
626122 各階平面圖

626122

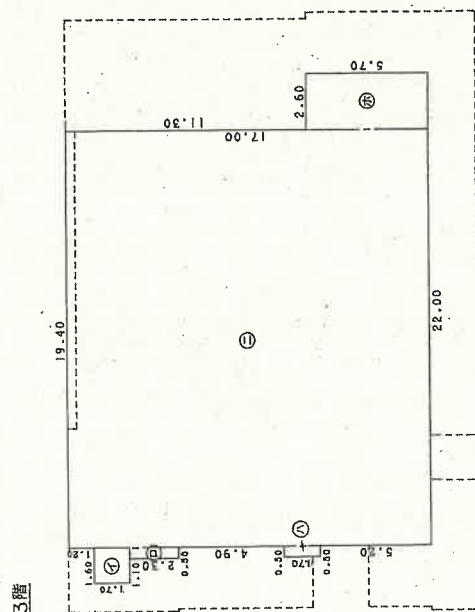
122 審

家屋番号

長岡市千歳3丁目122番地.120番地.121番地



←○印は写真撮影位置，方向



④	- 1.60	×	1.70	=	2.7200
⑤	- 0.50	×	2.30	=	1.1500
⑥	- 0.50	×	1.70	=	0.8500
⑦	- 19.40	×	17.00	=	329.8000
⑧	- 2.60	×	5.70	=	14.8200
					349.3400

床面積 349.34 m² /

作者

(製作日 10)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

新潟県土地家屋調査士会
昭和(平成)年6月22日登記

昭和・平成10年6月22日登記

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成10年6月22日

626123

各階平面図

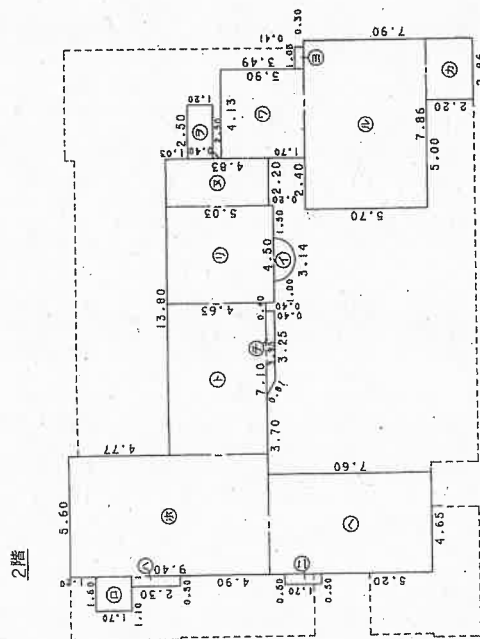
家屋番号 122番

建物図面

建物の所在 長岡市千歳3丁目122番地、120番地、121番地

新潟地方法務局長岡支局備付図面

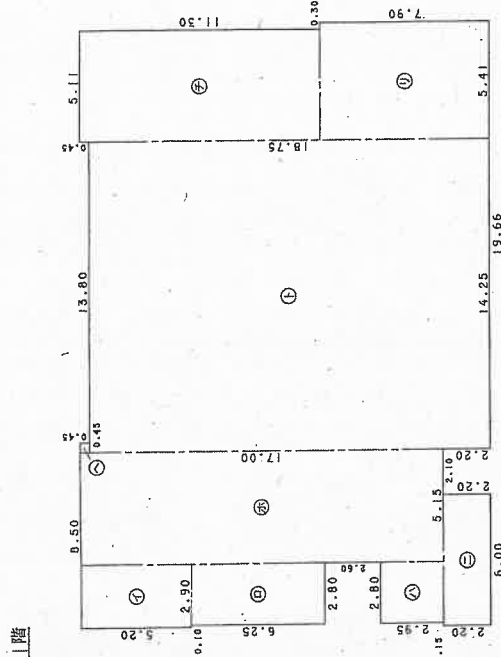
A3をA4に縮小



求積表

①	1.60 x 1.70	=	2.7200
②	0.50 x 1.70	=	0.8500
③	0.50 x 1.70	=	0.8500
④	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑤	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑥	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑦	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑧	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑨	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑩	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑪	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑫	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑬	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑭	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑮	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑯	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑰	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑱	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑲	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑳	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉑	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉒	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉓	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉔	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉕	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉖	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉗	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉘	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉙	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉚	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉛	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉜	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉝	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉞	0.50 x 1.70	=	0.8500
㉟	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊱	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊲	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊳	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊴	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊵	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊶	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊷	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊸	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊹	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊺	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊻	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊼	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊽	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊾	0.50 x 1.70	=	0.8500
㊿	0.50 x 1.70	=	0.8500
合計		=	232.4610

床面積 232.46 m²



求積表

①	2.90 x 5.20	=	15.0800
②	2.80 x 6.25	=	17.5000
③	2.80 x 2.95	=	8.2600
④	6.00 x 2.20	=	13.2000
⑤	8.15 x 17.00	=	87.5500
⑥	0.45 x 0.45	=	0.2025
⑦	19.25 x 18.75	=	267.1875
⑧	5.11 x 11.30	=	57.7730
⑨	5.41 x 7.90	=	42.7390
合計		=	509.4620

床面積 509.46 m²

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 昭和 平成10年6月22日登記

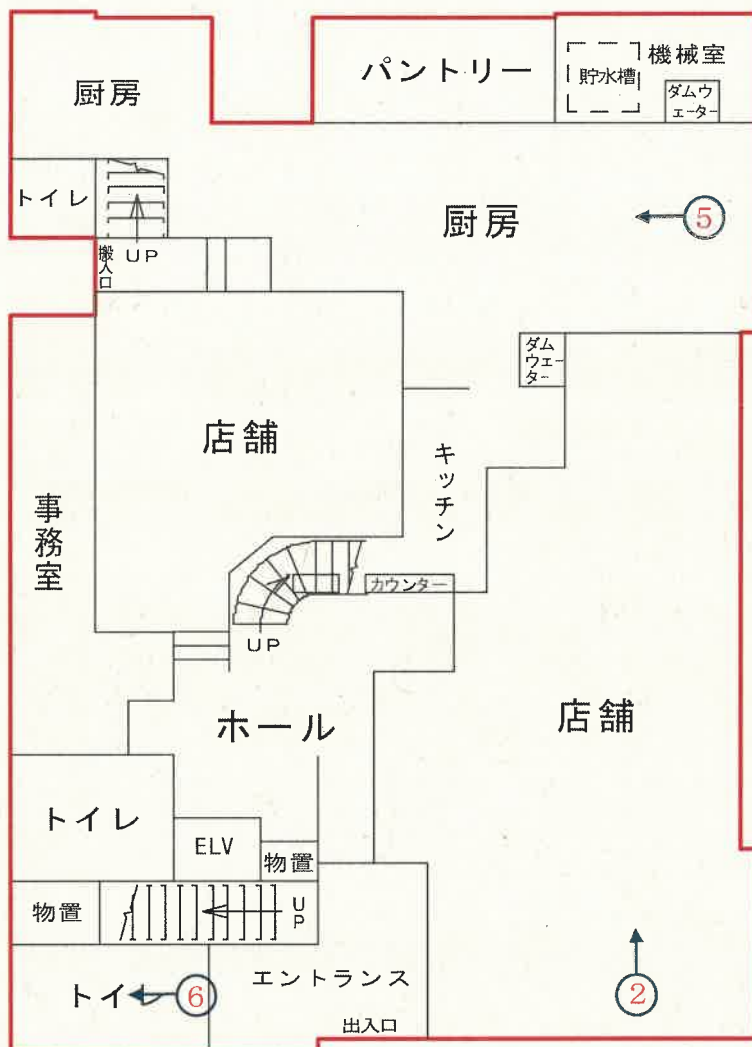
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:1階

縮尺:約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



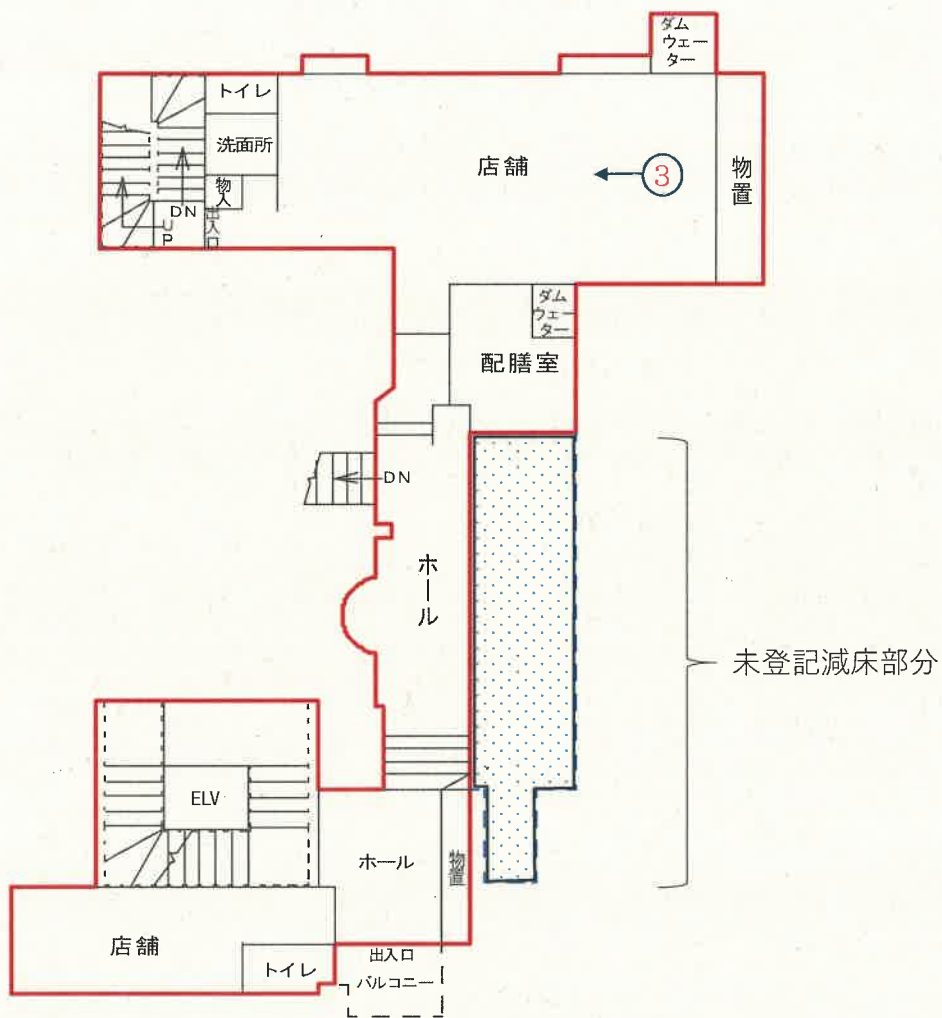
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:2階

縮尺: 約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



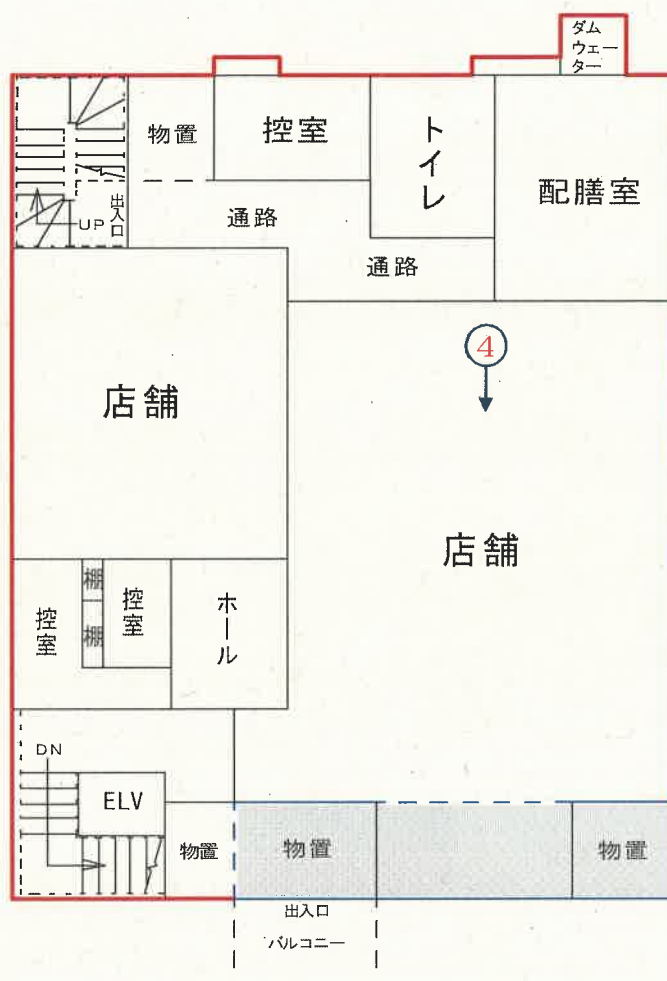
建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:3階

縮尺:約1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



未登記増築部分

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写 真

5



写 真

6



令和 7 年 (ケ) 第 6 1 号
令和 8 年 4 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 2 8 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物 件 3)

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
3 (建物)	金 11,080,000円

※本件建物価格は、目的外土地1～3の敷地利用権価格を加算した価格である。

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
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市千歳三丁目 122番地、120番地、121番地 122番 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 509.46㎡ 2階 232.46㎡ 3階 349.34㎡	2階 約204.46㎡ 3階 約378.34㎡
特 記 事 項			
本件建物の敷地である目的外土地1～3は、下記のとおりである。なお、下記は登記記載に基づく。			
目的外土地	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市千歳三丁目 120番 田 92㎡	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市千歳三丁目 121番 田 221㎡	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市千歳三丁目 122番 田 264㎡	宅地

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (目的外土地1～3)

位 置 ・ 交 通	目的外土地は、JR信越本線「長岡」駅の南西方、道路距離約1.0km、バス停「千住1丁目」からは東方約350mに位置する。
付 近 の 状 況	長岡市役所の南西方約960mに位置し、周辺は幹線市道沿いに、店舗、事業所、住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。
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)	都市計画区分 都市計画区域、市街化区域 用 途 地 域 第1種住居地域 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)	目的外土地は一体として、南東側で幅員約22.0mの舗装市道に、北西側で幅員約5.8mの舗装市道に接面し、地積は3筆合計577.00㎡(登記記載)である。形状は、間口約20.0m、奥行約29.0m、長方形の二方路地であり、当該道路および隣地とは等高に接面する。
接 面 道 路	目的外土地は一体として、南東側で幅員約22.0mの市道(東幹線1号線)に、北西側で幅員約5.8mの市道(597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	目的外土地は一体として、物件3の建物(店舗)の敷地として利用されている。 【物件3建物の敷地に対する用益権の内容】 ・占有権原: 借地権(賃借権) ※借地契約内容等の詳細は、現況調査報告書のとおりである。 ・借地権(賃借権)の範囲: 目的外土地1～3の全部、計577.00㎡ なお、隣地である地番119番及び123番は現況駐車場となっているが、それらの土地も物件3の店舗運営のための駐車場として使用されていたものと思われる。
供 給 処 理 施 設	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	・ 目的外土地1～3は現況宅地であるが、登記上の地目が田である。長岡市農業委員会によれば、現況は非農地であり、また転用許可を得ることが必要なところ許可を得ていないが、原状回復命令は行わないとのことである。なお、使用及び収益を目的とする権利に関する許可も出されていない。 ・ 地代滞納については現況調査報告書のとおり、令和8年3月13日現在、金3,750,000円の滞納がある。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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62年11月25日 新築 平成10年4月24日 増築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根、アスファルト防水 外 壁 御影石シート建材、ALCパネル等 内 壁 ビニールクロス貼、化粧合板等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板、石膏ボード等 床 タイルカーペット、樹脂シート、フローリング等 設 備 電気、給排水、空調、衛生、厨房、消防設備等 そ の 他 -
床面積(現況)	1階 509.46㎡ 2階 約204.46㎡ 3階 約378.34㎡ 計 約1,092.26㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 店舗 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、損傷箇所が見られ、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	・建物内部は、テーブルや椅子、調理器具、食器、事務用品、家電製品等が数多く残置されている。 ・店舗(飲食店)として使用されていたが、長期間使用されていない様子で、設置されている空調設備、消防設備、厨房等が正常稼働するかは不明である。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 本件建物の敷地である目的外土地の面積合計のみでは、建築基準法上の基準建蔽率を超過すると思われるため、長岡市都市整備部建築・開発審査課で本件の建築計画概要書を確認したところ、目的外土地に隣地等面積を含めた敷地面積で建築確認がなされている記録を確認し、確認済証、検査済証も発行されていることを確認した。・ 現地調査の結果、2階部分は未登記減築部分、3階部分は未登記増築部分があることを確認し、評価上の面積に反映した。(建物間取図参照。) |
|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3(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等を考慮の上、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並びに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 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	300,000	1,092.26	0.07	22,940,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 38\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 2\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 30\% \end{array} \right) \\
 &\approx 0.07
 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	38年	
◇経済的残存耐用年数	:	2年	
◇観察減価	:	30%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

2 評価額の判定

前記により求めた建物の価格に、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

目的 外土 地	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地利用 権等割合 オ	譲渡承諾 料控除 カ	敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ÷キ
1	72,600	1.02	92.00	0.85	0.30	0.80	1,390,000
2	72,600	1.02	221.00	0.85	0.30	0.80	3,340,000
3	72,600	1.02	264.00	0.85	0.30	0.80	3,990,000
合計							8,720,000

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。

地価公示標準地「長岡5－9」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 79,900\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 72,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 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。 + 10 %

イ 個 別 格 差 : 二方路 + 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勘案して査定した。 △ 15%

オ 敷地利用権等割合 : 取引慣行の有無及びその成熟の程度等を考慮し、借地権割合を査定した。 0.30

カ 譲渡承諾料控除 : 借地権の譲渡について、土地所有者の承諾を要するとして、借地権価格の $\triangle 20\%$ 20%を控除した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格(円) (1の①エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2の①キ) 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
3	22,940,000	+ 8,720,000	-	0.50	0.70	11,080,000
一 括 価 格 (合 計)						11,080,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 借地権付建物であること、及び稼働する際に建物改修・設備修繕等の費用負担が懸念されることから、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、 $\triangle 50\%$ 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

地価公示標準地「長岡5－9」

所 在	:	長岡市柏町1丁目17番1外
価 格	:	79,900円/㎡
位 置	:	JR信越本線「長岡」駅の南西方、道路距離約900mに位置する。
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	460㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	北西側27.0m県道、背面道
用 途 指 定 等	:	都市計画区域、市街化区域、近隣商業地域、準防火地域 (建蔽率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要	:	中低層の事務所や店舗が多い県道沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面、各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



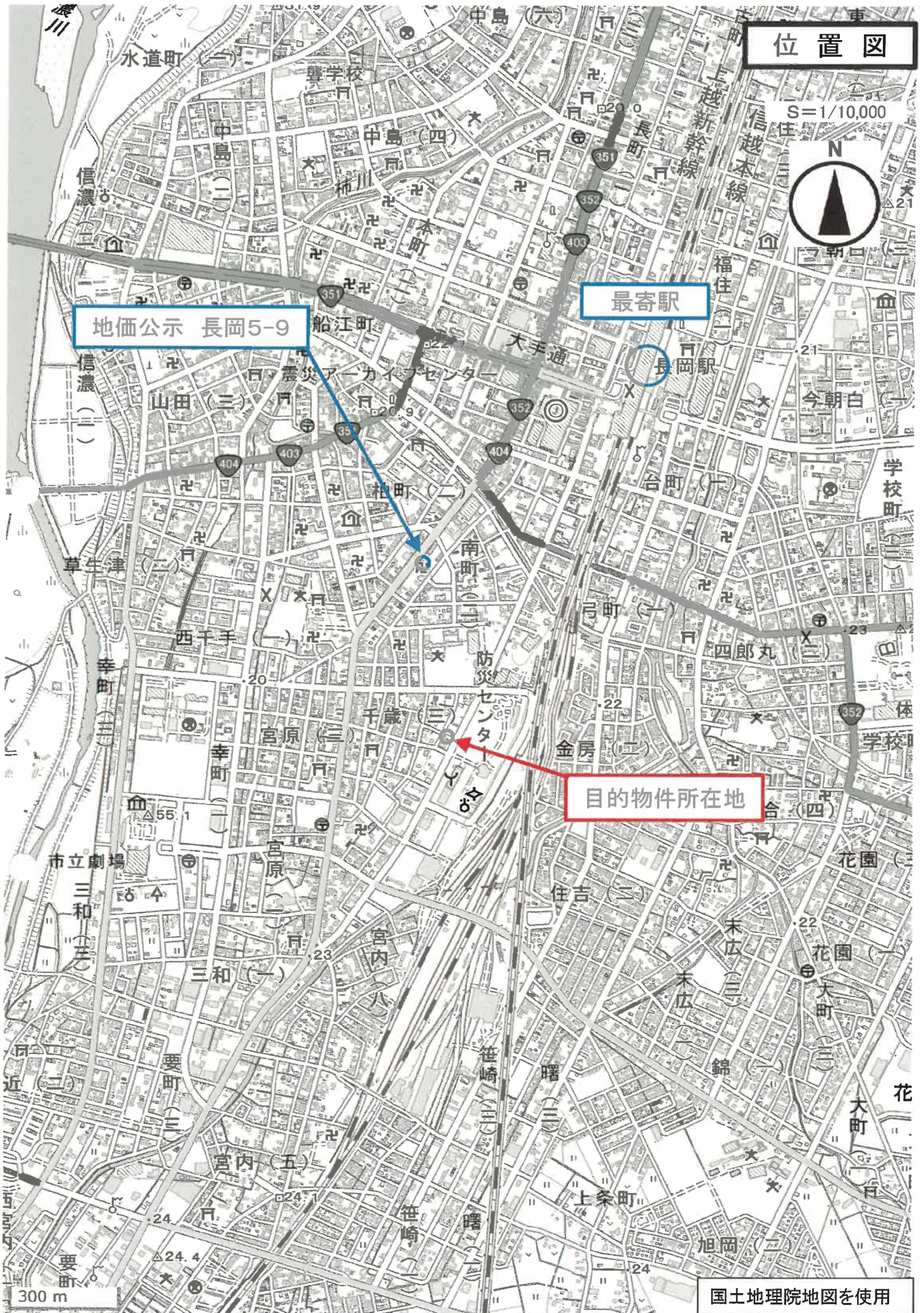
地価公示 長岡5-9

最寄駅

目的物件所在地

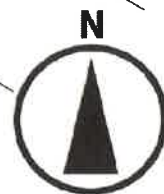
300 m

国土地理院地図を使用



公 図 写

法務局備付の公図を使用



131

縮尺: 約1/500

130

129

128

127

126

125

124

123

122

目的外土地 3

121

目的外土地 2

120

119

目的外土地 1

118

117

134

141

140

142

149

148

147

146

145

144

143

甲382-1

甲383-7

甲383-12

甲383-14

甲383-6

甲383-5

甲383-3

甲383-4

道

道

建物図面・各階平面図写

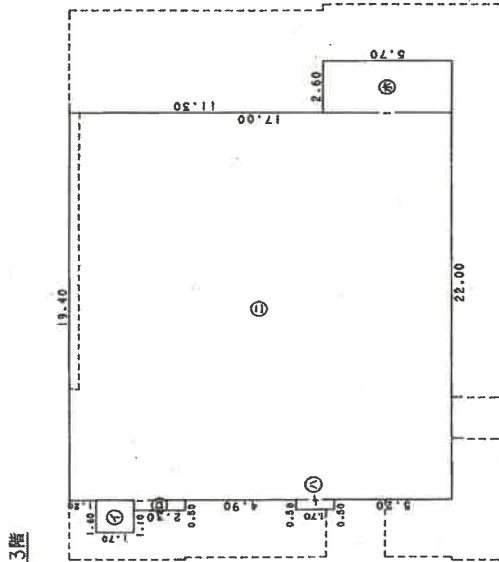
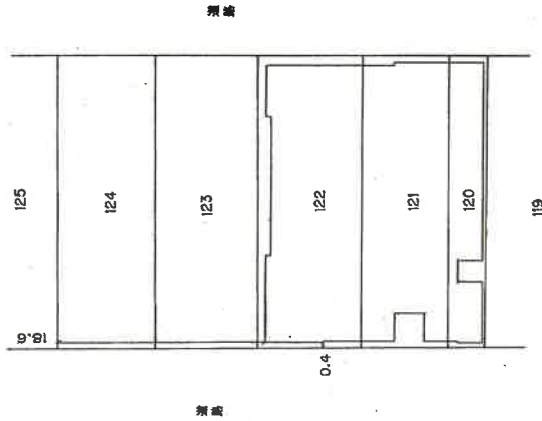
法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件3

626122 各階平面図 建物図面

家屋番号 122番

建物の所在 長岡市千歳3丁目122番地、120番地、121番地



床面積

①	1.60 x 1.70	=	2.7200
②	0.50 x 2.30	=	1.1500
③	0.50 x 1.70	=	0.8500
④	19.40 x 17.00	=	329.8000
⑤	2.60 x 5.70	=	14.8200
計			349.3400

床面積 349.34 m²/

作製者

縮尺 1/250
(10日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和(平成/0年6月)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)

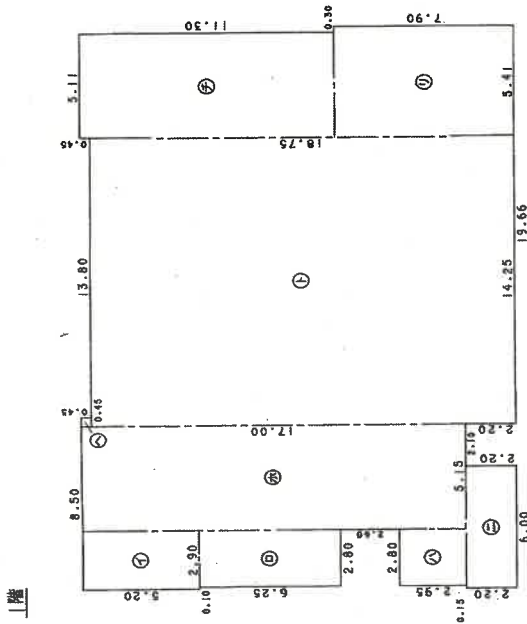
物件3

626123 各階平面図

家屋番号 122番

建物図面

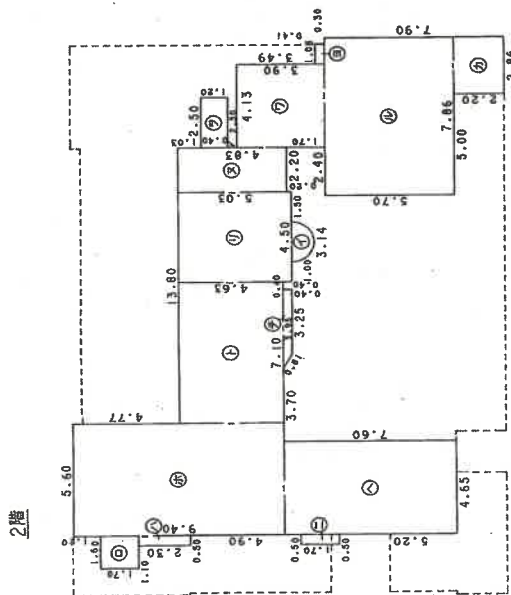
建物の所在 長岡市千歳3丁目122番地、120番地、121番地



求積表

①	2.90 x 5.20	=	15.0800
②	2.80 x 6.25	=	17.5000
③	2.80 x 2.95	=	8.2600
④	2.80 x 2.20	=	6.1600
⑤	6.00 x 17.00	=	102.0000
⑥	5.15 x 0.45	=	2.3175
⑦	14.25 x 18.75	=	267.1875
⑧	5.11 x 11.30	=	57.7730
⑨	5.41 x 7.90	=	42.7390
計			509.4620

床面積 509.46 m²



求積表

①	1.00 x 1.00	=	1.0000
②	1.60 x 1.70	=	2.7200
③	0.50 x 2.30	=	1.1500
④	0.50 x 1.70	=	0.8500
⑤	5.60 x 9.40	=	52.6400
⑥	4.65 x 7.60	=	35.3400
⑦	7.10 x 4.63	=	32.8730
⑧	3.25 x 3.95	=	12.8375
⑨	4.50 x 5.03	=	22.6350
⑩	2.20 x 4.83	=	10.6260
⑪	7.66 x 5.70	=	43.8020
⑫	2.50 x 1.20	=	3.0000
⑬	4.13 x 3.90	=	16.1070
⑭	2.86 x 2.20	=	6.2920
⑮	1.03 x 0.41	=	0.4223
計			232.46810

床面積 232.46 m²

作製者

0日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

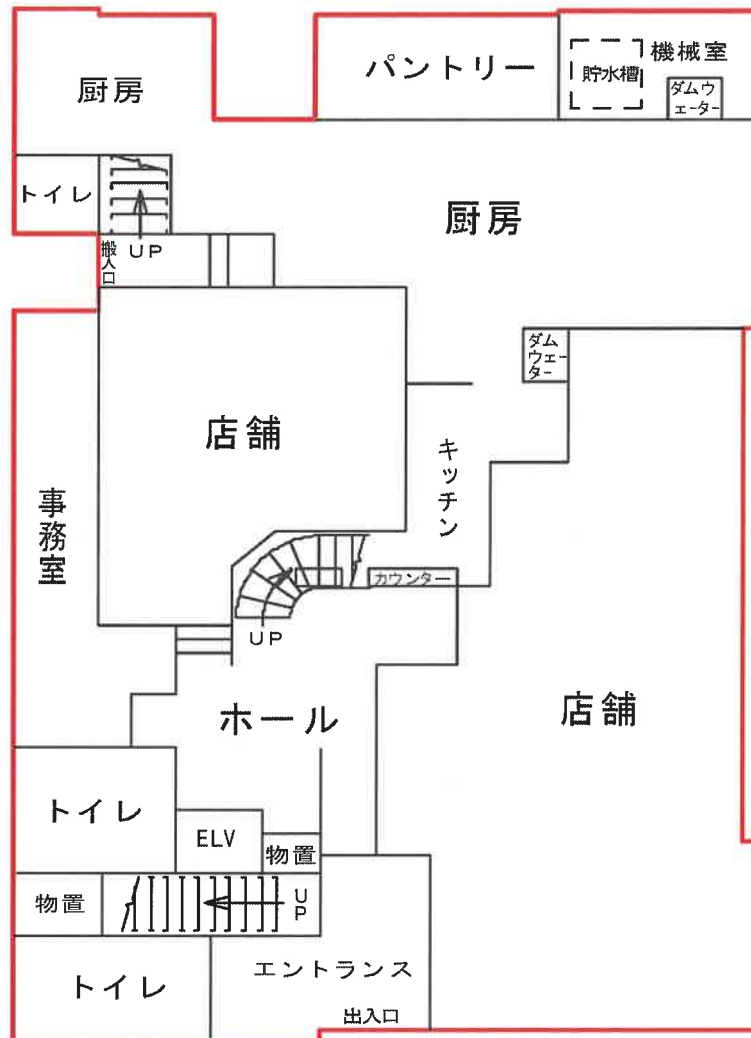
新潟県土地家屋調査士会 昭和(平成)10年(月)日登記

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:1階

縮尺:約1/200

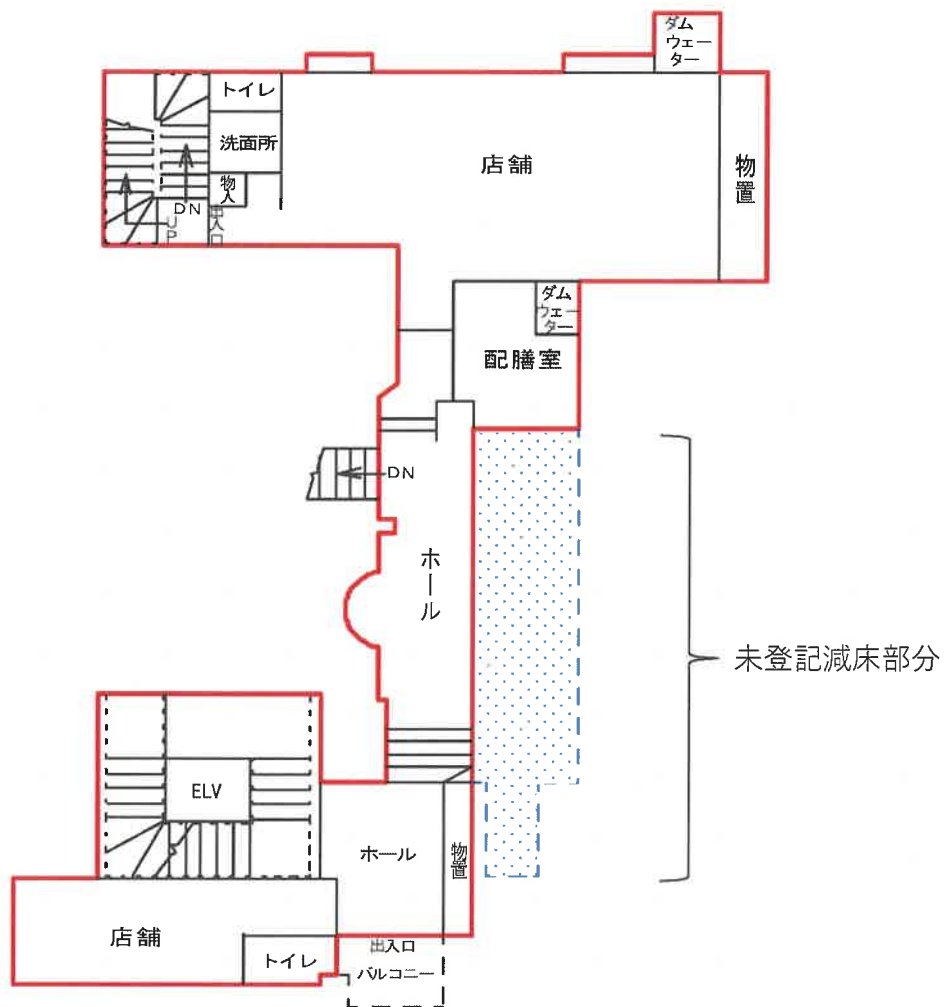


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件3:2階

縮尺:約1/200



評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/200

