

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 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）
1～4	15,510,000 12,408,000	一括	3,102,000	414,031	59,146
1	5,470,000				
2	2,770,000				
3	1,910,000				
4	5,360,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.02 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 381.73 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.82 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 1 1 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 2 番 |
| | 種 類 | 鶏舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 193.22 平方メートル
2 階 200.00 平方メートル
3 階 200.00 平方メートル
4 階 200.00 平方メートル
5 階 200.00 平方メートル
6 階 115.76 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類	工場
床 面 積	1階 約252平方メートル
	2階 200.00平方メートル
	3階 200.00平方メートル
	4階 200.00平方メートル
	5階 200.00平方メートル
	6階 115.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月14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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.02 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 381.73 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.82 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 1 1 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 2 番 |
| | 種 類 | 鶏舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 193.22 平方メートル
2 階 200.00 平方メートル
3 階 200.00 平方メートル
4 階 200.00 平方メートル
5 階 200.00 平方メートル
6 階 115.76 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類	工場
床 面 積	1階 約252平方メートル
	2階 200.00平方メートル
	3階 200.00平方メートル
	4階 200.00平方メートル
	5階 200.00平方メートル
	6階 115.76平方メートル



令和7年(ケ)第47号
令和7年10月14日受理
令和7年11月11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 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 271.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 381.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.82平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長岡市福住三丁目 1 1 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 2 番 |
| | 種 類 | 鶏舎 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 193.22平方メートル |
| | | 2階 200.00平方メートル |
| | | 3階 200.00平方メートル |
| | | 4階 200.00平方メートル |
| | | 5階 200.00平方メートル |
| | | 6階 115.76平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県長岡市福住三丁目5番13号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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：工場 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約252㎡		
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・（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場（空き家）として管理・占有している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

そ の 他 の 事 項

- 物件1～3は一体として使用されている。
- 物件2上に自転車小屋、物件3上にプレハブ物置が存在するが、いずれも基礎がなく簡易な造りで建物ではない。
- 物件4は法務局に建物図面が備え付けられていない。
- 物件4内には事務用品、作業台、衣料品等の製品や原材料、テーブルや椅子、什器などの動産類の他、壊れたドアなどのゴミが残置されている。なお、機械器具は存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者破産管財人弁護士事務所担当事務員	物件4は所有者破産管財人が管理・占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月15日 (水) 13:20-13:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月16日 (木) 9:45-10:25	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年10月16日 (木) 11:05-11:20	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年10月22日 (水) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月22日 (水) 15:50-15:55	電話照会	申立人破産管財人事務所担当者に占有関係等調査
7年10月28日 (火) 9:30-9:40	所有者破産管財人弁護士事務所	事務担当者に面談、物件2の鍵受領
7年10月30日 (木) 13:00-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月6日 (木) 14:00-14:05	所有者破産管財人弁護士事務所	事務担当者に面談、物件2の鍵返却
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

甲1110-6

(座標値種別：測量成果)

+31646.088



+31521.088

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。



A 東神田 2丁目
B 東神田 3丁目
C 東神田 3丁目
D 東神田 3丁目

請求部	所在	長岡市福住三丁目				地番	甲1122番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年12月18日			備付年月日(原図)	令和3年2月1日			補記事項		

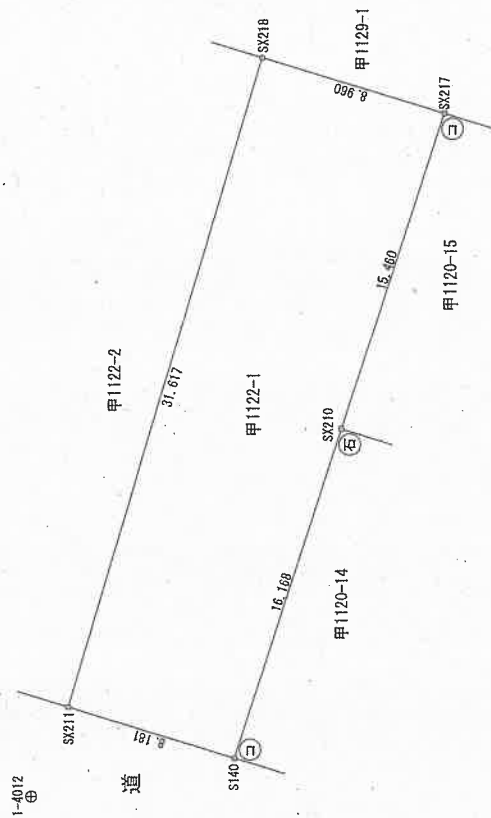
登記年月日：令和3年2月1日

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

地 積 測 量 図

地 番	甲1122-1
土地の所在	長岡市福住三丁目



座 標 求 積 表

地 番	甲1122-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
SX211	161381.359	31569.628	34663.451544	
S140	161373.538	31567.226	-402892.505438	
SX210	161368.596	31582.621	-305309.197207	
SX217	161363.871	31597.342	121460.182648	
SX218	161372.440	31599.961	552620.117968	
		倍 面 積	542.049515	
		面 積	271.0247575	
		地 積	271.02	m ²

公共基準点等座標一覽表

点 名	X	座 標	Y	座 標	標識の種類	備 考
1-4012	161383.077		31565.418		金属板(4級基準点)	
1-4013	161342.098		31552.964		金属板(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	四 系
測量年月日	令和2年9月30日測量

境界標の種類	境界標の種類
①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金属標
④	石杭

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

(令和 2 年 1 2 月 1 8 日作成)

登記年月日：令和3年2月1日

地積測量図

地番	甲1122-2
土地の所在	長岡市福住三丁目

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A 3をA 4に縮小

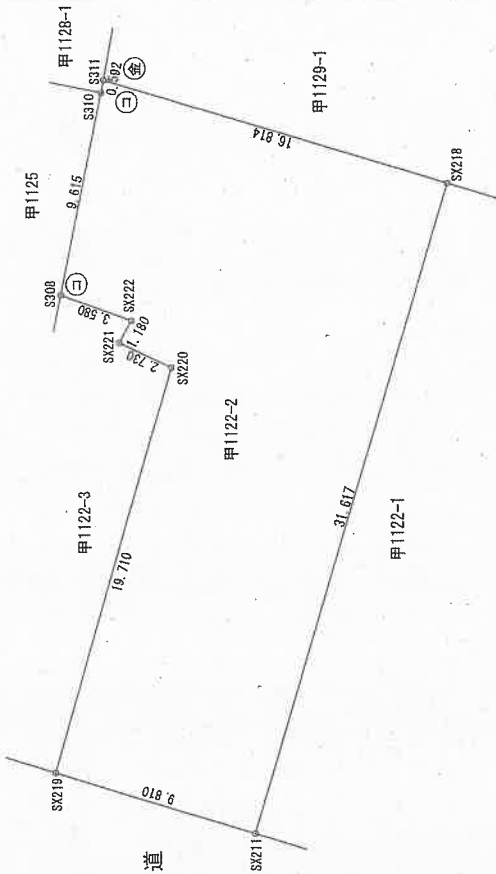


座標求積表

地番	甲1122-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
SX219		161390.738	31572.507	-123006.487272
SX211		161391.359	31569.628	-577661.053144
SX218		161372.440	31599.961	226350.520643
S311		161388.522	31604.869	511746.038848
S310		161388.632	31604.287	63050.552565
S308		161390.517	31594.858	-46981.553846
SX222		161387.145	31593.654	-88462.231200
SX221		161387.717	31592.621	-59710.053690
SX220		161385.255	31591.440	95437.740240
			倍面積	763.473144
			面積	381.7365720
			地積	381.73
				m

1-4012
⑤

道



公共基準点等座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標	標識の種類	備考
1-4012	161383.077		31565.418		金属板(4級基準点)	
1-4013	161342.098		31552.984		金属板(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	四角
測量年月日	令和2年9月30日測量



境界標の種類別

①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金属標
④	金属板

作業機関

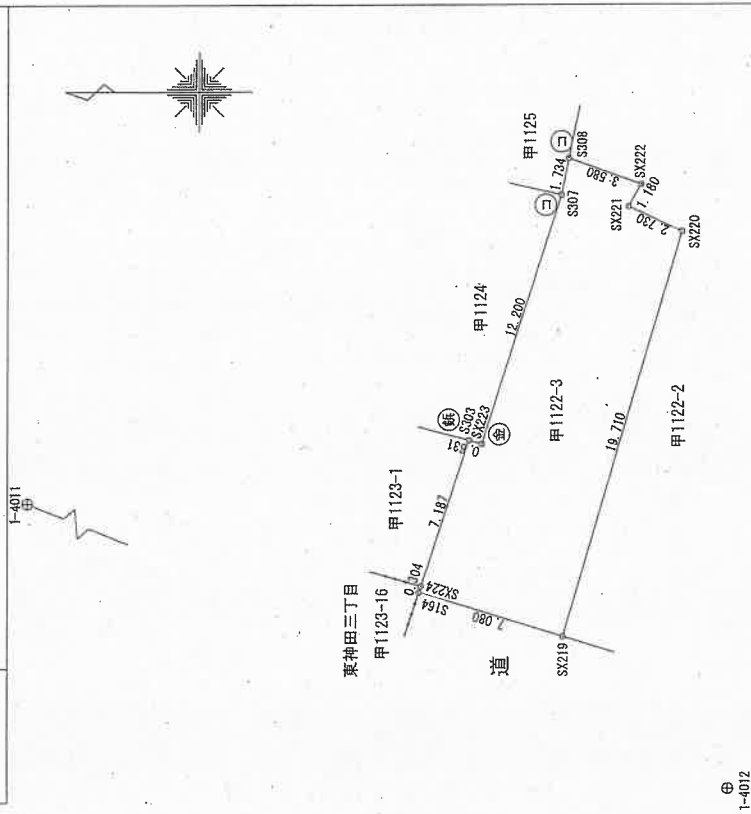
計画機関

縮尺 1/25.0

登記年月日：令和3年2月1日

地 番 甲1122-3 地 積 測 量 図

土地の所在 長岡市福住三丁目



座 標 求 積 表

地 番	甲1122-3				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
S164	161397.507	31574.585	-210728.780290		
SX219	161390.738	31572.507	-386826.355764		
SX220	161385.255	31591.440	-95437.740240		
SX221	161387.717	31592.621	59710.053690		
SX222	161387.145	31593.654	88462.231200		
S308	161390.517	31594.858	117374.897470		
S307	161390.860	31593.158	128236.628322		
SX223	161394.576	31581.537	136556.565988		
S303	161395.184	31581.707	89565.721052		
SX224	161397.412	31574.874	73348.432302		
		倍 面 積	283.653730		
		地 積	131.828650		
			131.82		m

公共基準点等座標一覧表

点 名	X	座 標	Y	座 標	標 識 の 種 別	備 考
1-4011	161422.634		31581.496		金属板(4級基準点)	
1-4012	161383.077		31565.418		金属板(4級基準点)	

測 地 系	世界測地系 (測地成果2011)
座 標 系	四 角 系
測 定 年 月 日	令 和 2 年 9 月 3 0 日 測 量

作業機関

(令和 2 年 1 2 月 1 8 日 作成)

計画機関

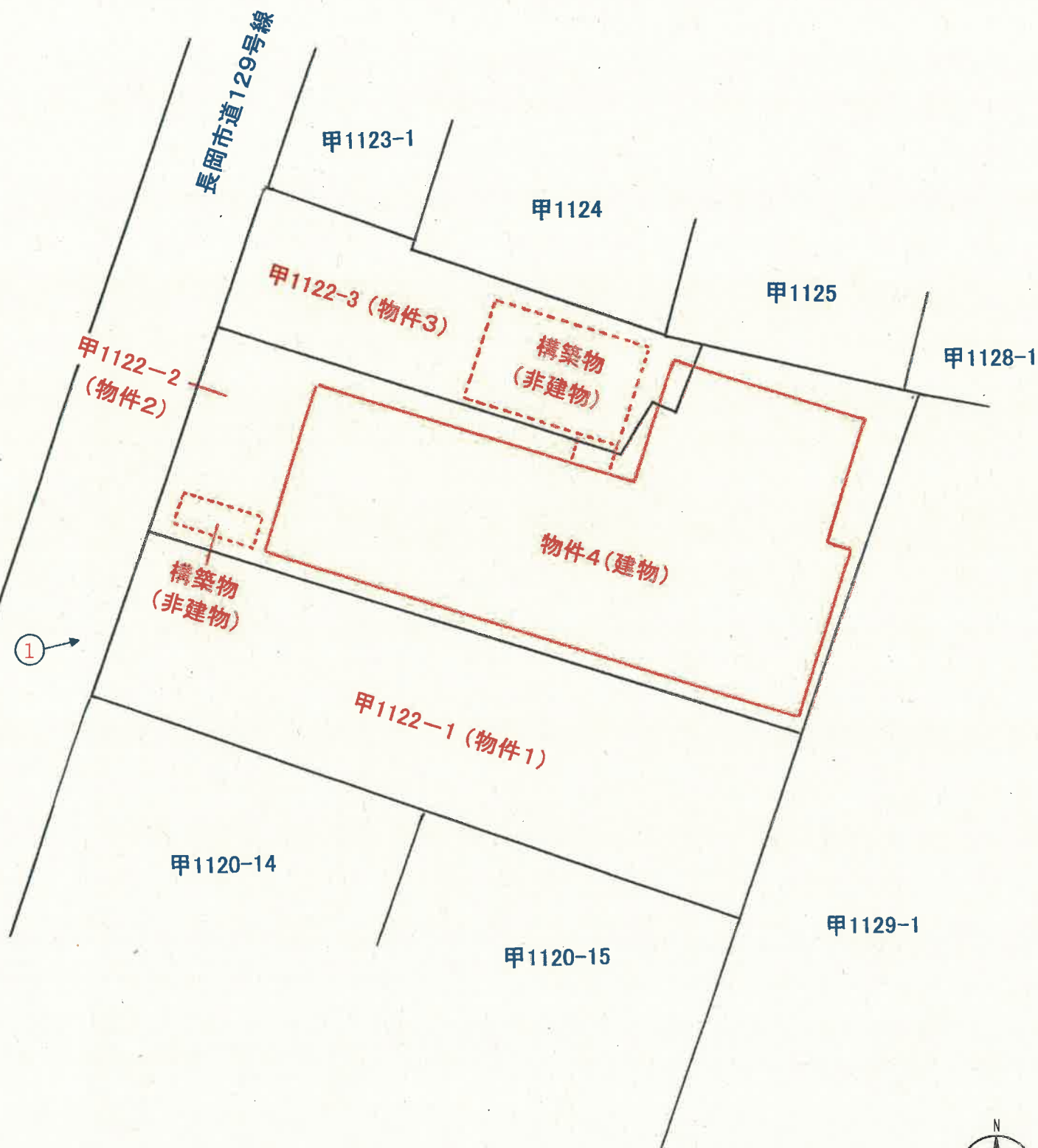
縮尺 1/250

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図

縮尺 約 1/250

←○印は写真撮影位置，方向



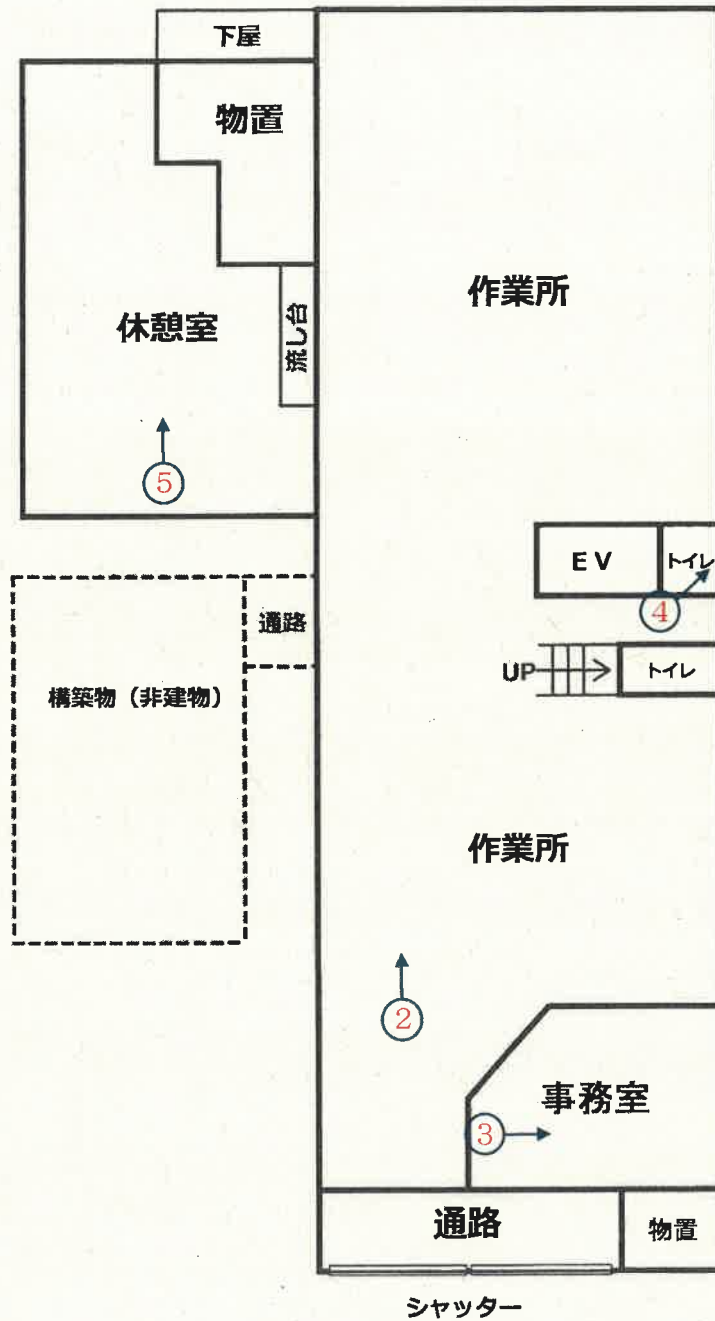
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

1 階 縮尺 1/150



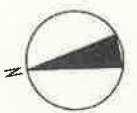
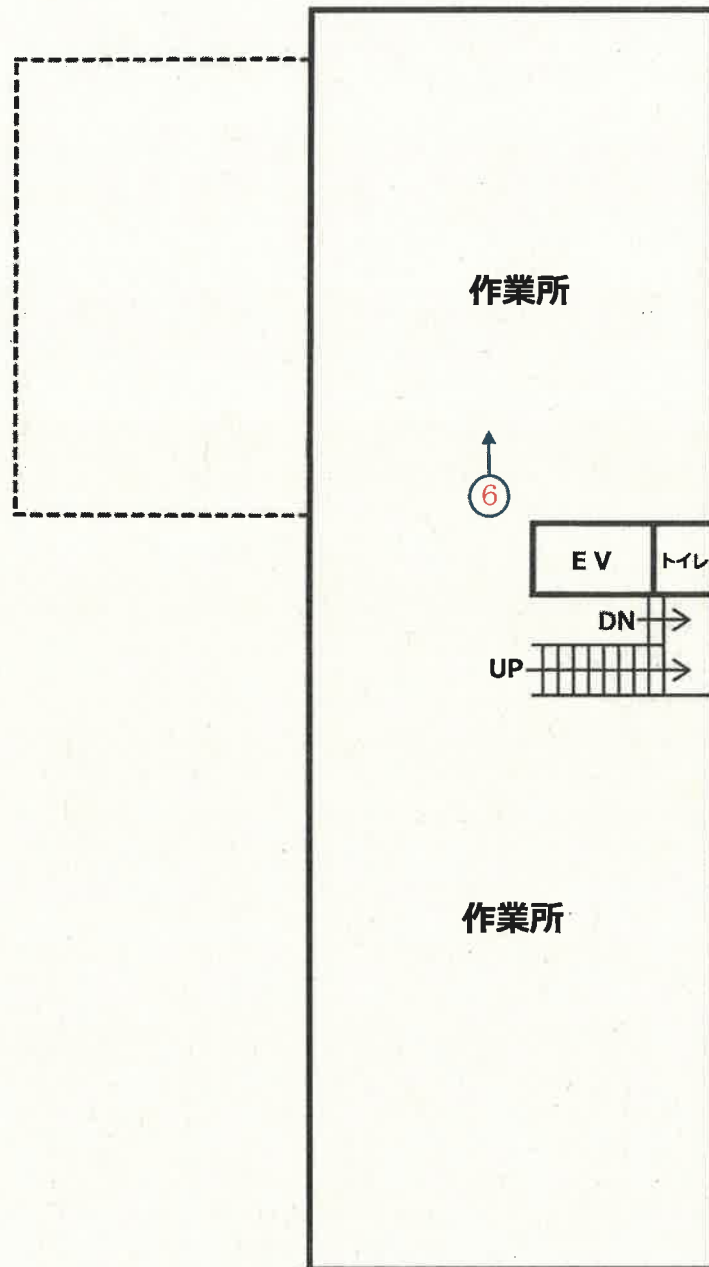
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

2 階 縮尺 1/150



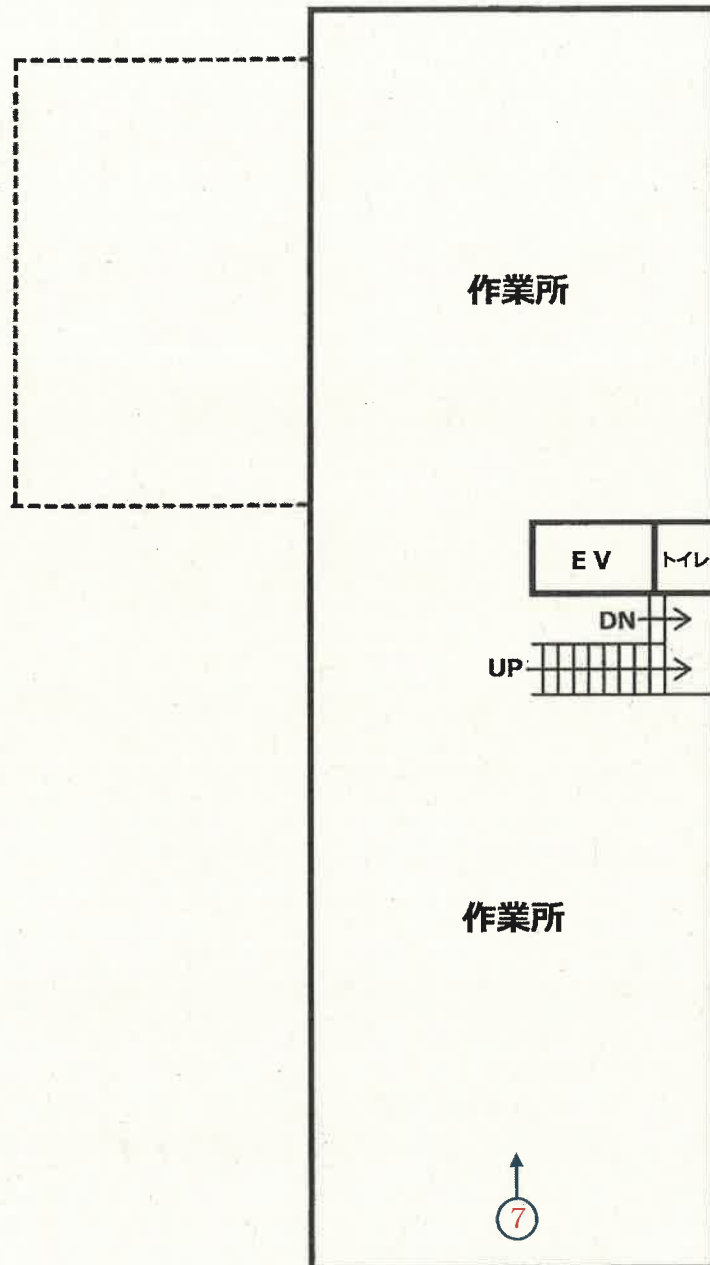
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置, 方向

3 階 縮尺 1/150



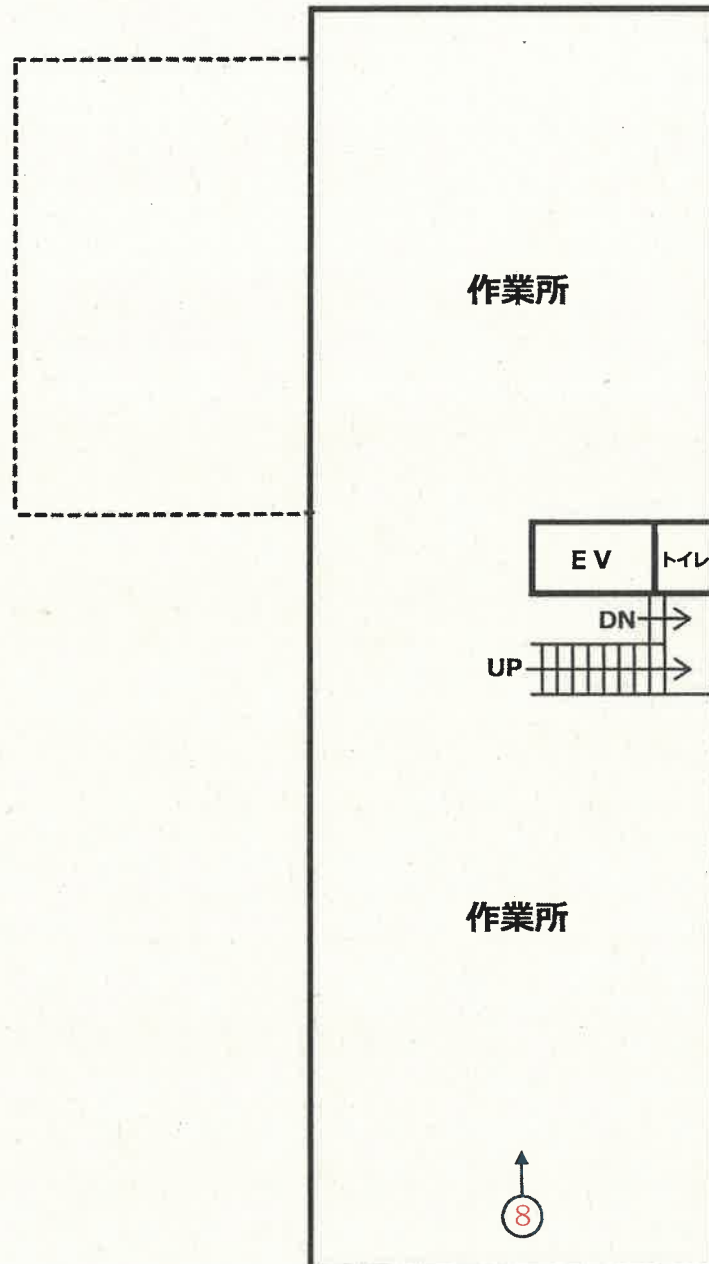
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

4 階 縮尺 1/150



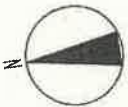
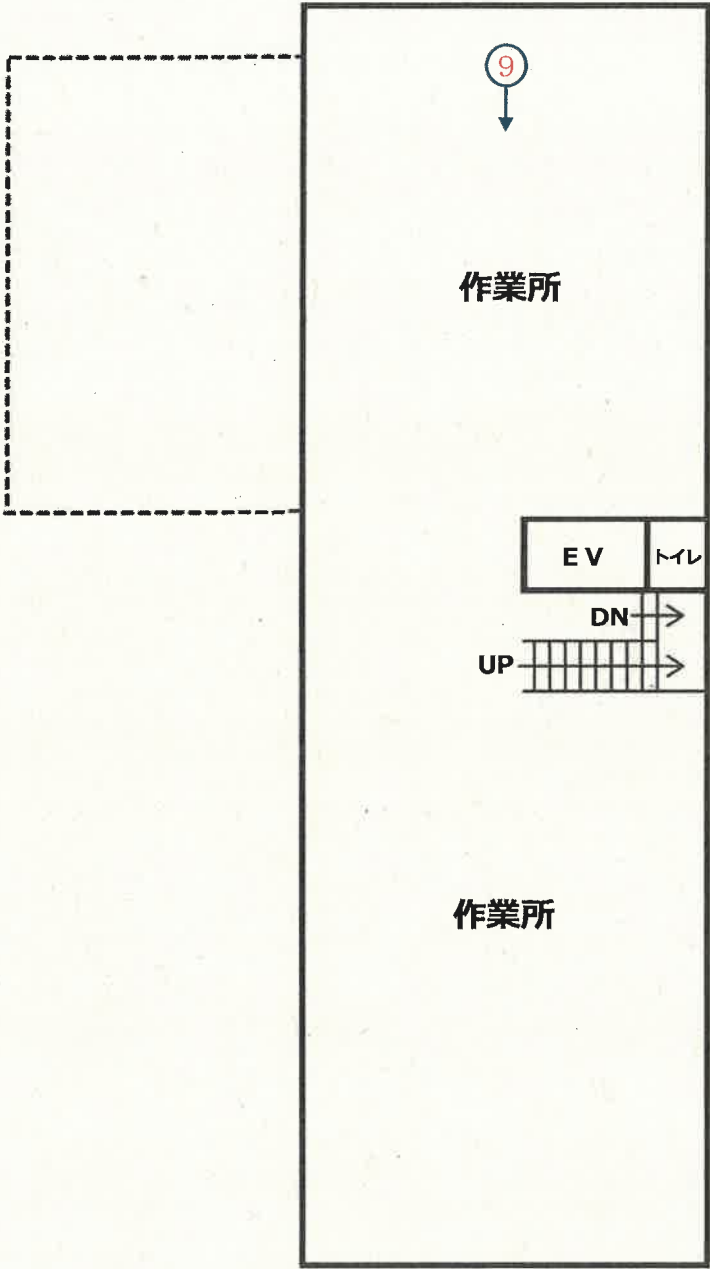
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

5 階 縮尺 1/150



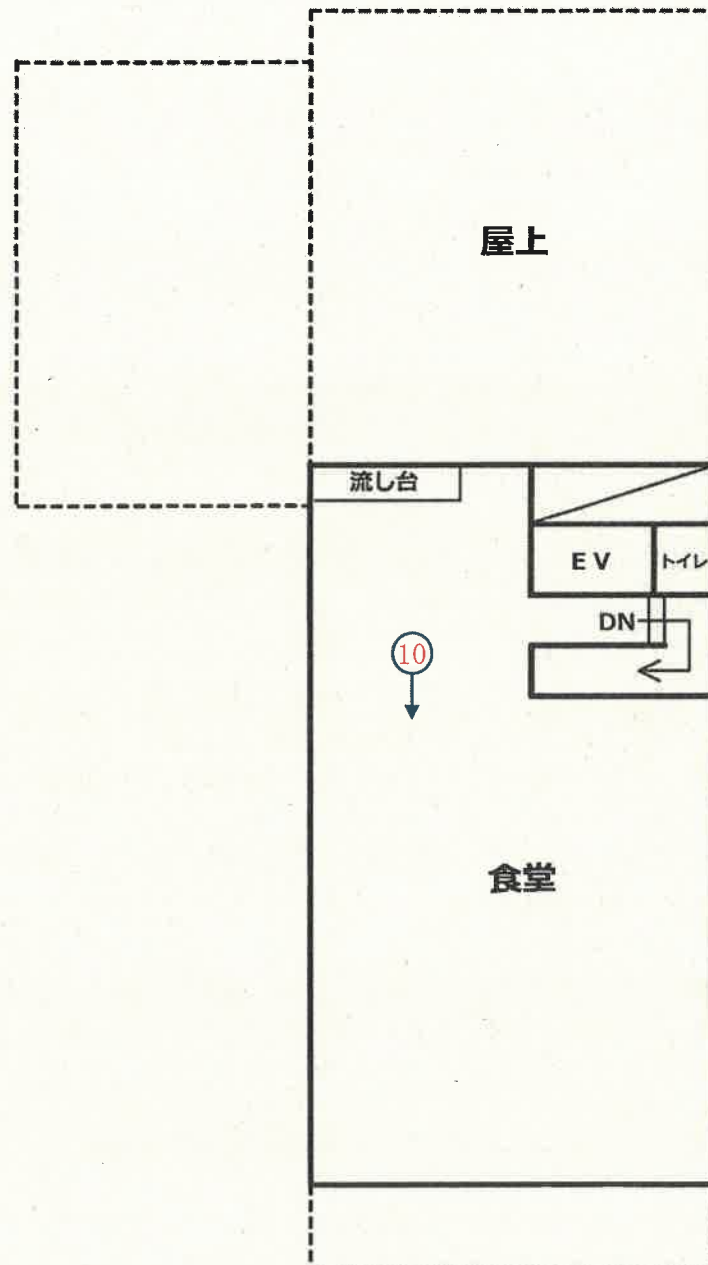
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

←○印は写真撮影位置，方向

6 階 縮尺 1/150



写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写 真

9



写 真

1 0



求 意 見 書

水野 雅夫 殿

令和 8年 6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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月 4日

評価人

水野 雅夫

物件目録

- | | | | |
|---|------|----|--|
| 1 | 所在地 | 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地番 | 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 2 7 1. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地番 | 番 | 甲 1 1 2 2 番 2 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 3 8 1. 7 3 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在 | 長岡市福住三丁目 |
| | 地番 | 番 | 甲 1 1 2 2 番 3 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 1 3 1. 8 2 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 在 | 長岡市福住三丁目 1 1 2 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 番号 | 1 1 2 2 番 |
| | 種類 | 類 | 鶏舎 |
| | 構造 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床面積 | 積 | 1 階 1 9 3. 2 2 平方メートル
2 階 2 0 0. 0 0 平方メートル
3 階 2 0 0. 0 0 平方メートル
4 階 2 0 0. 0 0 平方メートル
5 階 2 0 0. 0 0 平方メートル
6 階 1 1 5. 7 6 平方メートル |

(現況)

物 件 目 録

種 類	工場
床 面 積	1階 約252平方メートル
	2階 200.00平方メートル
	3階 200.00平方メートル
	4階 200.00平方メートル
	5階 200.00平方メートル
	6階 115.76平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 ・ (円)	一括売却
1	9,110,000	5,470,000	0
2	4,620,000	2,770,000	0
3	3,190,000	1,910,000	0
4	8,940,000	5,360,000	0
1～4	25,860,000	15,510,000	一括
(備 考)			



令和7年 (ケ) 第47号
令和7年10月30日 現地調査
令和7年11月21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
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,860,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 9,110,000 円
2 (土地)	金 4,620,000 円
3 (土地)	金 3,190,000 円
4 (建物)	金 8,940,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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2、3の土地の内訳価格は物件4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4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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	長岡市福住3丁目 甲1122番1 宅地 271.02㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	長岡市福住3丁目 甲1122番2 宅地 381.73㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	長岡市福住3丁目 甲1122番3 宅地 131.82㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市福住3丁目1122番地2 1122番 鶏舎 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 193.22㎡ 2階 200.00㎡ 3階 200.00㎡ 4階 200.00㎡ 5階 200.00㎡ 6階 115.76㎡	工場 1階 約252㎡ 2階 200.00㎡ 3階 200.00㎡ 4階 200.00㎡ 5階 200.00㎡ 6階 115.76㎡ 1階に増築部分あり。

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1～3）

位 置 ・ 交 通	物件1～3の土地はJR信越本線「長岡駅」の北方、道路距離約1.1kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「神田1丁目」へ約600mの接近である。
付 近 の 状 況	長岡市のうち中心市街地内の信越本線軌道近くに位置し、市道沿線に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 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 市街化区域 用途地域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 300% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 ー
画 地 条 件	物件1～3の土地は北西側幅員約5.5m舗装道路に接し、間口約24m、奥行約31mのほぼ長方形の宅地（公簿784.57㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。
接 面 道 路	物件1～3の土地は、北西側幅員約5.5m舗装道路（長岡市道：129号線）に接している。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2と3の土地は、物件4の建物の敷地として利用されている。物件4の建物は敷地のやや東寄りに建てられており、物件3の土地には構築物も見られる。物件1の土地には建物等は見られず、駐車場として利用されていたものと推測される。 隣接地は駐車場や戸建住宅の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり。北西側市道から引き込み済み。 ガス配管 あり。北西側市道から引き込み済み。 下 水 道 あり。北西側市道から引き込み済み。
特 記 事 項	物件2、3の土地上の構築物は基礎がなく、建物ではない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 登記では不明だが、課税の資料によれば昭和34年新築。 経 過 年 数 新築後約66年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造6階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹き付け塗装、外 内 壁 塗装、合板、ビニールクロス、外 天 井 石膏ボード、外 床 塩ビタイル、ビニールシート、外 設 備 エレベーター1基（管理状況不明で作動の保証なし） そ の 他 —
床面積（現況）	1階 約252㎡ 1階に増築部分がある。 2階～5階 各200.00㎡ 6階 115.76㎡ 延 約1167.76㎡
現況用途等	階 層 6階建 現況用途 工場（登記では鶏舎とされているが、過去の経緯不明） 間 取 り —
建物の品等	使用資材 同種の工場等と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の工場等と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 損傷箇所が放置されており、管理状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が占有している。
特記事項	エレベーター1基があるが、安全に作動するかは不明である。 1階増築部分は木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建で、休憩室と推定される。 6階の屋上には小規模な塔屋があり、エレベーターの設備室である。 各階の床の塩ビタイルにひび割れ等の損傷が目立つ。 各階の内壁の塗装の劣化が目立つ。 空調設備を撤去した際の穴が天井の数カ所に残されている。 湿気と雨漏りによる汚れが内外装の多くの箇所で見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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	60,000	0.80	271.02	1.00	13,010,000
2	60,000	0.80	381.73	0.80	14,660,000
3	60,000	0.80	131.82	0.80	5,060,000
合計					32,730,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、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、上記のとおり査定した。

地価調査 長岡（県）－13を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 63,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \div & 60,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccccc} & ※1 & & ※2 & \\ & \text{時点修正率} & & & \\ 1 & + & (-0.2\% \times 5\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 99.9\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、環境条件（＋5％）

イ 個別格差：画地規模過大で劣る。△20％

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△20％（敷地及び地域との適合性が劣る。）

建物の敷地の範囲を物件2、3と査定し、建付減価を適用する。

② 物件 4（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、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
4	180,000	1,167.76	0.02	4,200,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 66年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △80%（内外装の劣化と設備の現況等を考慮した。）
- ◇残価率 5%

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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 5 / 71 \} \times (1 - 80/100) \\ & \div & 0.02 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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。

物件4の建物について、物件2の土地に対しては法定地上権が成立し、その範囲は物件2の土地全体に及ぶものと査定したが、物件3の土地に対しては法定地上権は成立しないため場所的利益を考慮することとし、その範囲は物件3の土地全体に及ぶと査定した。

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 イ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
2	14,660,000	0.55	法定地上権	8,060,000
3	5,060,000	0.10	場所的利益	510,000
合計				8,570,000

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	13,010,000	0	1.0	1.0	0.7	9,110,000
2	14,660,000	－8,060,000	1.0	1.0	0.7	4,620,000
3	5,060,000	－510,000	1.0	1.0	0.7	3,190,000
4	4,200,000	＋8,570,000	1.0	1.0	0.7	8,940,000
一括価格（合計）						25,860,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価調査価格（長岡（県）－13）

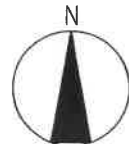
所 在 : 長岡市東神田3丁目甲1297番4
価 格 : 63,100円/㎡
位 置 : 信越本線「長岡駅」の北方、道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く中心部に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 建物間取図

以 上

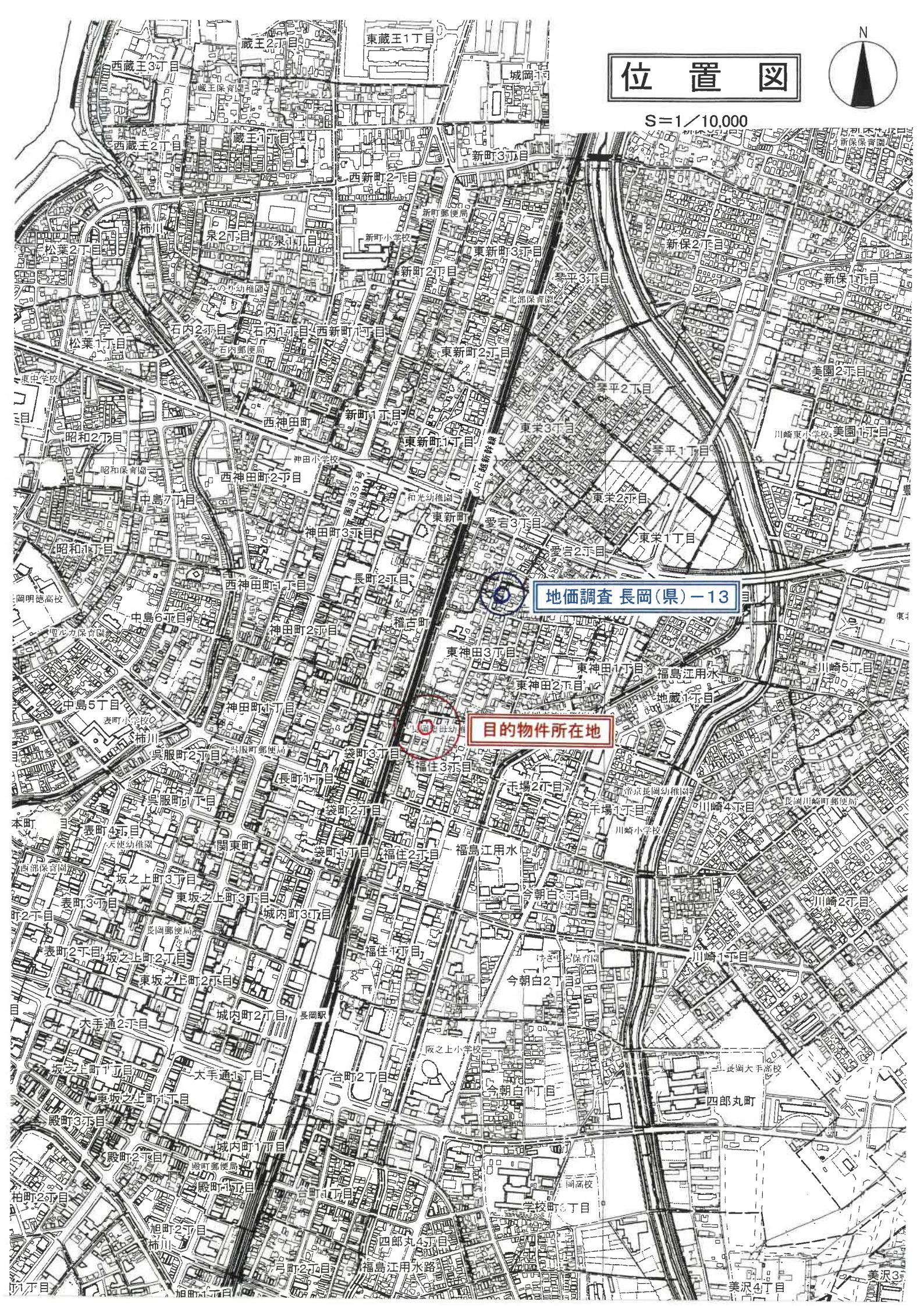
位置図



S=1/10,000

地価調査 長岡(県)-13

目的物件所在地

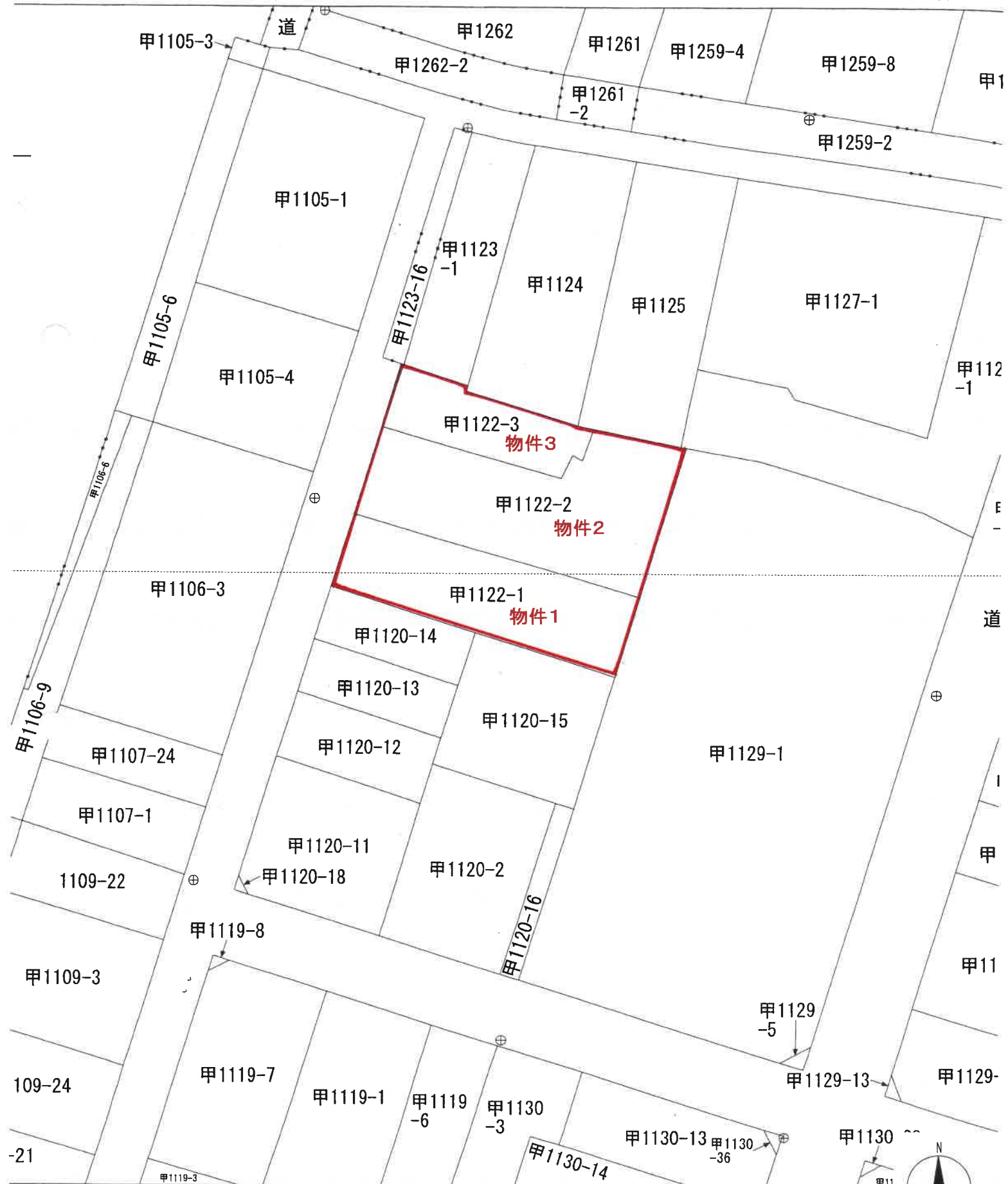


公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/500

(座標値種別：測量成果)

1110-6



地番

地積測量図

甲1122-2

長岡市福住三丁目

地番

土地の所在

座標求積表

地番	甲1122-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
SX219	161390.738	31572.507	-123006.487272		
SX211	161381.359	31569.628	-577661.053144		
SX218	161372.440	31599.961	226350.520643		
S311	161388.522	31604.869	511746.038848		
S310	161388.632	31604.287	63050.552565		
S308	161390.517	31594.858	-46981.553846		
SX222	161387.145	31593.654	-88462.231200		
SX221	161387.717	31592.621	-59710.053690		
SX220	161385.255	31591.440	95437.740240		
		倍面積	763.473144		
		面積	381.7365720		
		地積	381.73		m ²

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種類	備考
1-4012	161383.077	31565.418	金属板(4級基準点)	
1-4013	161342.098	31552.984	金属板(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	順承
測量年月日	令和2年9月30日測量

境界標の種類別

コ	コンクリート杭
金	合成樹脂杭
金	金属標
金	金属板

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

(令和2年12月18日作成)

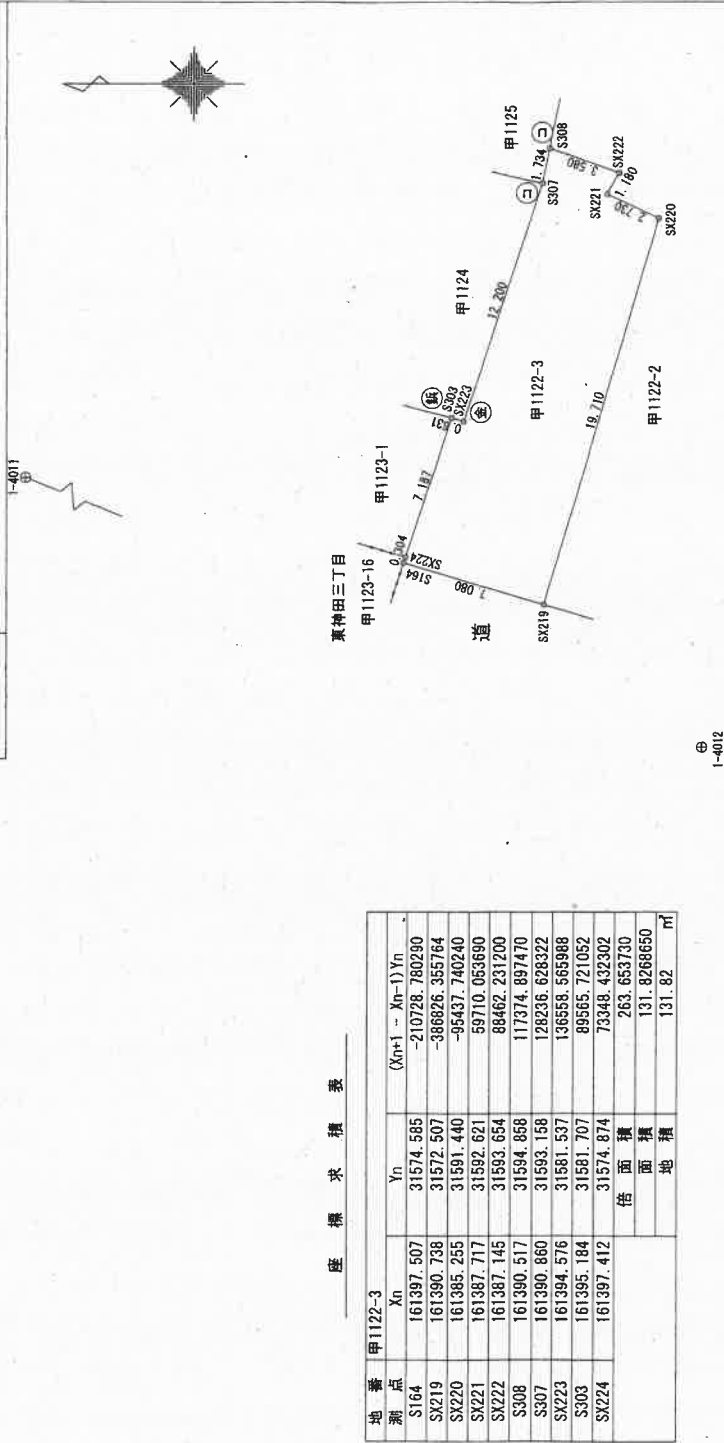
地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

地積測量図

地番 甲1122-3

土地の所在 長岡市福住三丁目



公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種類	備考
1-4011	161422.634	31581.496	金属板(4級基準点)	
1-4012	161383.077	31565.418	金属板(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	西暦
測量年月日	令和2年9月30日測量

境界標の種類	
㊦	コンクリート杭
㊧	合成樹脂杭
㊨	金属標
㊩	金属板

作業機関

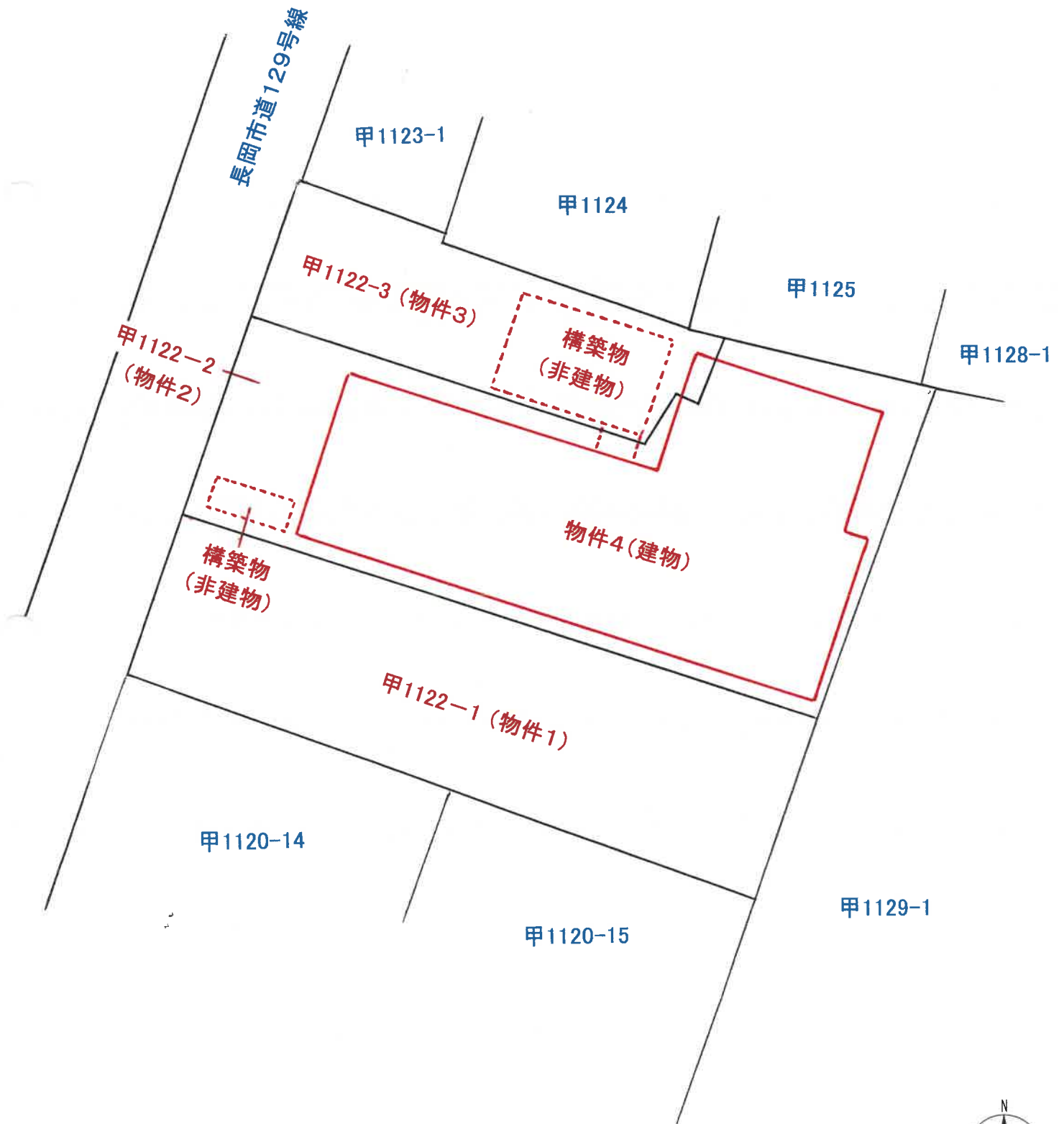
計画機関

縮尺 1/250

(令和2年12月18日作成)

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
縮尺 約 1/250

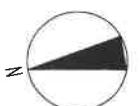
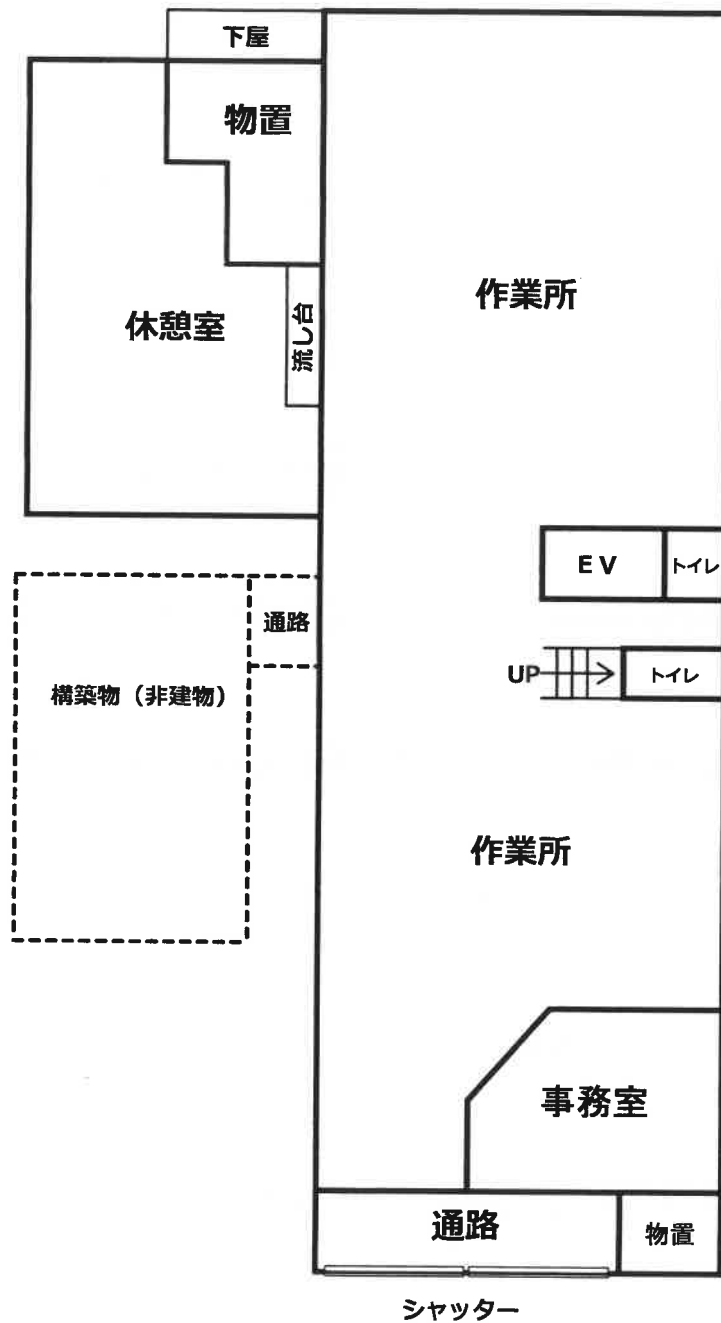


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

1 階 縮尺 1/150

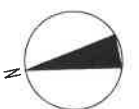
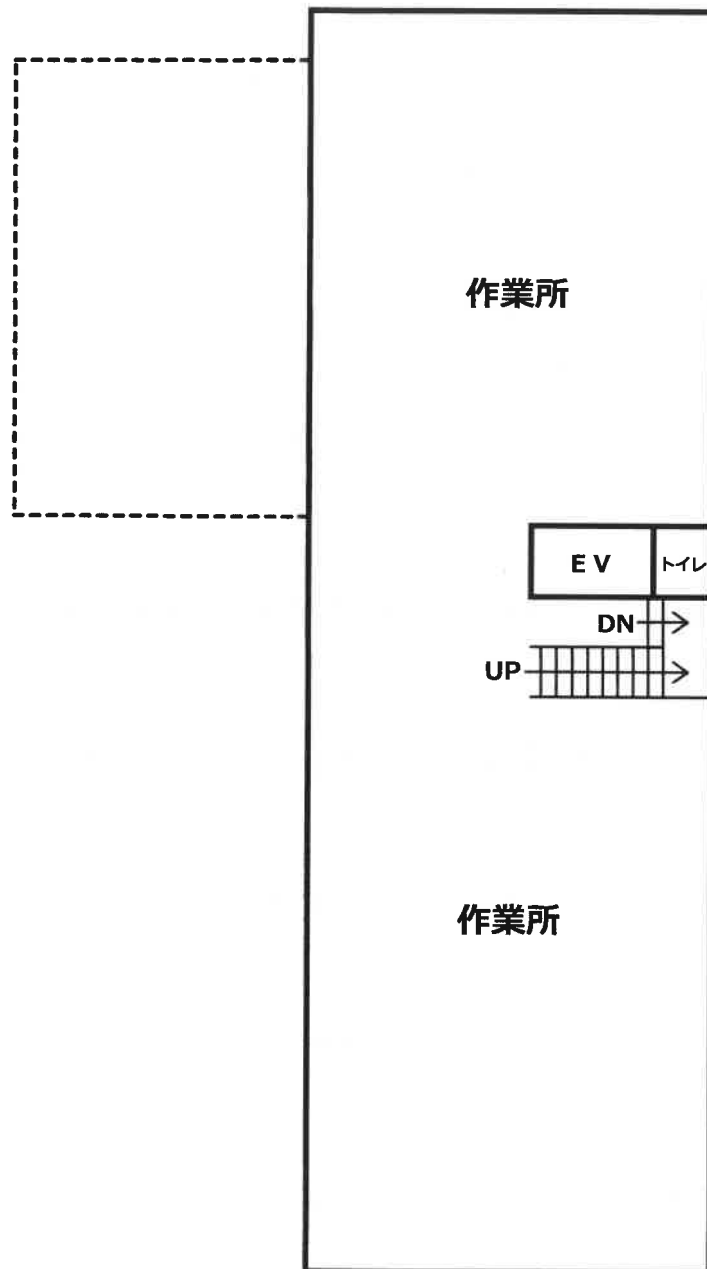


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

2 階 縮尺 1/150

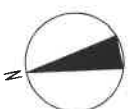
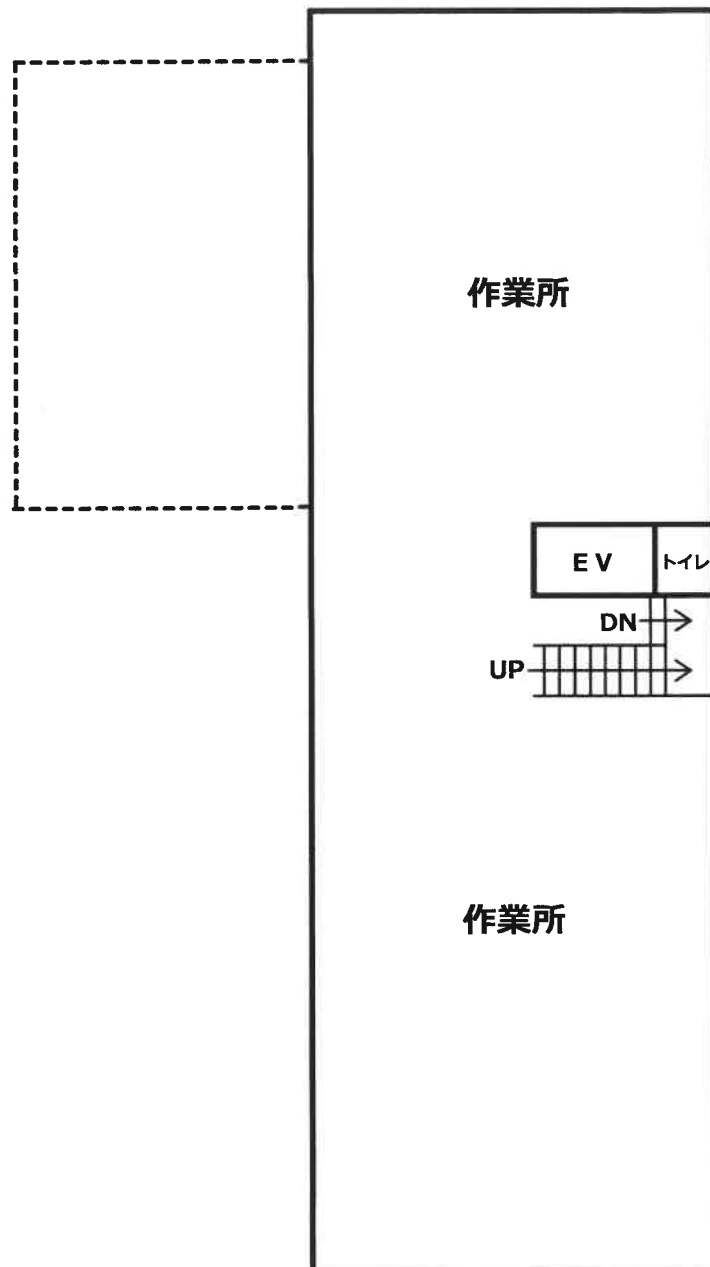


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

3 階 縮尺 1/150

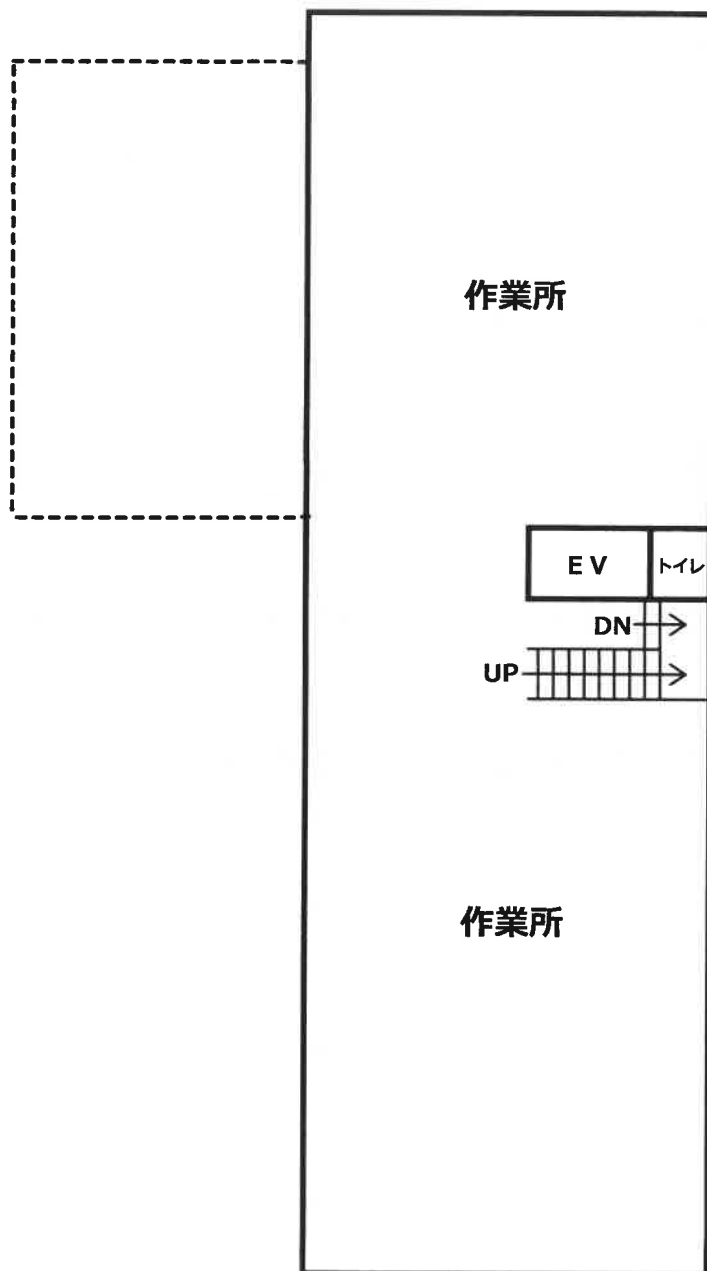


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

4 階 縮尺 1/150

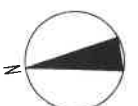
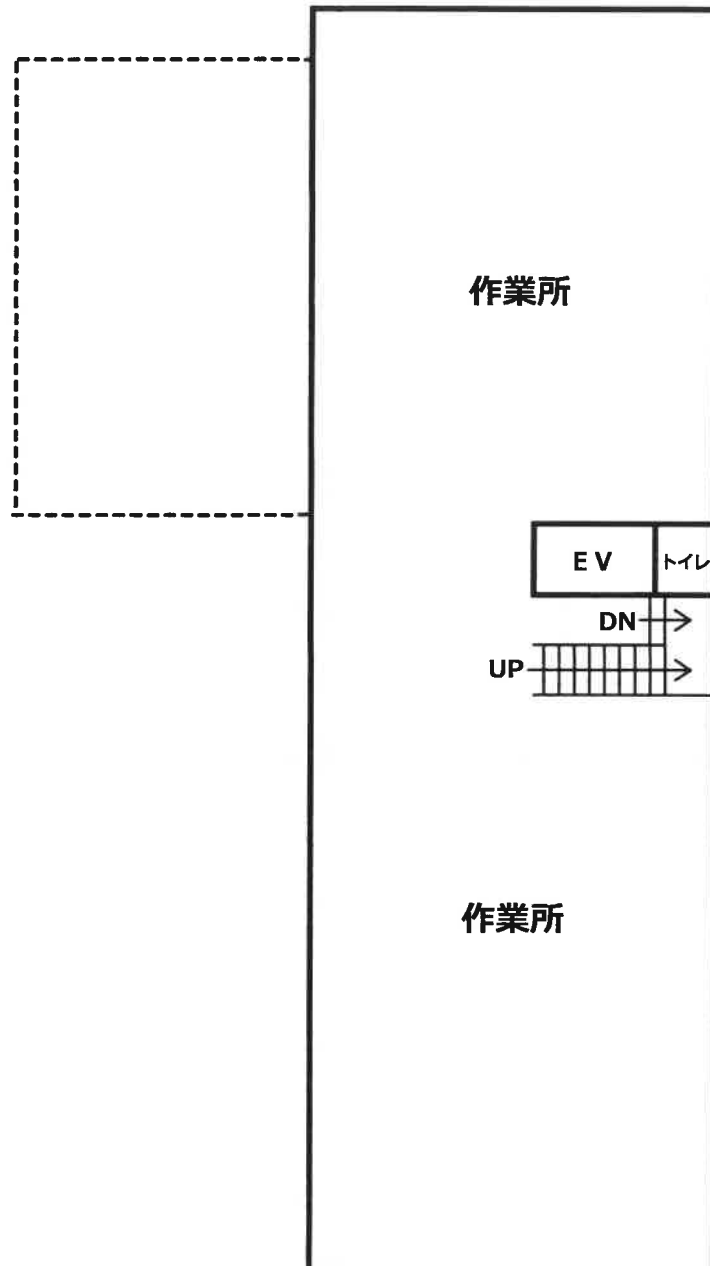


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

5 階 縮尺 1/150



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件4

6 階 縮尺 1/150

