

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	22,310,000 17,848,000	一括	4,462,000	192,905	31,850
1	2,350,000				
2	680,000				
3	240,000				
4	420,000				
5	1,740,000				
6	16,880,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1717番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 394.02平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1709番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 69.42平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1716番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.66平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1717番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1727番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 124.22平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 見附市今町三丁目 1717 番地 1、1716 番地 2

家屋 番号 1717 番 1

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 76.18 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 76.18 平方メートル
2 階 約 61.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 64.59 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 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 ～ 6】

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 ～ 6】

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。

【物件番号 6】

(1) 主である建物につき、本件所有者が占有している。

(2) 附属建物につき、有限会社北越電子が占有している。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 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 4 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 . 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 . 6 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3 . 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 見附市今町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 7 2 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 4 . 2 2 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 見附市今町三丁目 1717 番地 1、1716 番地 2

家屋 番号 1717 番 1

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 76.18 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 76.18 平方メートル
2 階 約 61.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 64.59 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所

令和8年(ケ)第16号
令和8年5月25日受理
令和8年6月15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 見附市今町三丁目
地 番 1717 番 1
地 目 宅地
地 積 394.02 平方メートル

2 所 在 見附市今町三丁目
地 番 1709 番
地 目 宅地
地 積 69.42 平方メートル

3 所 在 見附市今町三丁目
地 番 1716 番 2
地 目 宅地
地 積 39.66 平方メートル

4 所 在 見附市今町三丁目
地 番 1717 番 2
地 目 宅地
地 積 43.06 平方メートル

5 所 在 見附市今町三丁目
地 番 1727 番 1
地 目 宅地
地 積 124.22 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

6 所 在 見附市今町三丁目1717番地1、1716番地2

家屋 番号 1717番1

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 76.18平方メートル
2階 54.65平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 64.59平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県見附市今町三丁目2番22-1号		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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6		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約61.65㎡		
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	建物所有者が本建物の主たる建物を居宅として、その他の者が附属建物を作業所・事務所として、それぞれ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	「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 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	☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 附属建物符号1 全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社北越電子	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業所	
☒ 関係人(☒ A(占有者代表者) ☐)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	新潟県見附市今町三丁目2番22-1号 付近				
土地	物件5				
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が未利用地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	1 公道から物件5に至るには物件1～4を通行する必要がある。 2 雑草が繁茂している状態である。				
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]				
建物 （目的外建物）	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(5 枚目)

その他の事項

- 物件 1 ～ 4 は一体として使用されており、相互の境界付近に杭などは見当たらず境界は不明である。
- 物件 1, 2 上にプレハブ製の物置が 2 つ設置されている。
- 物件 6 の附属建物の現況種類は作業所・事務所である。
- 物件 6 の附属建物の屋根には太陽光パネルが設置されており、現在も使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の母)	1 物件6の主たる建物は所有者が私を含む家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。なお、室内で犬を3匹飼育している。 2 物件6の附属建物は、私が代表者である有限会社北越電子が作業所・事務所として使用している。占有権原等は「占有者及び占有権原（物件6関係）」記載のとおりである。なお、同社は現在営業活動は停止状態となっている。また、物件6の附属建物内にある機械器具等はほとんどがリース物件で、残りはすべて有限会社北越電子の所有である。 3 物件6の附属建物の屋根に設置してある太陽光パネルは現在も稼働している。発生した電力は自家用に使用しており、余りは売電している。なお、太陽光パネルが取り外せるかどうかは分からない。 3 物件1, 2上にあるプレハブ製の物置は有限会社北越電子が設置したものである。所有者に地代などは支払っていない。 4 物件5は特に何も使用していない。雑草が繁茂している状態となっている。

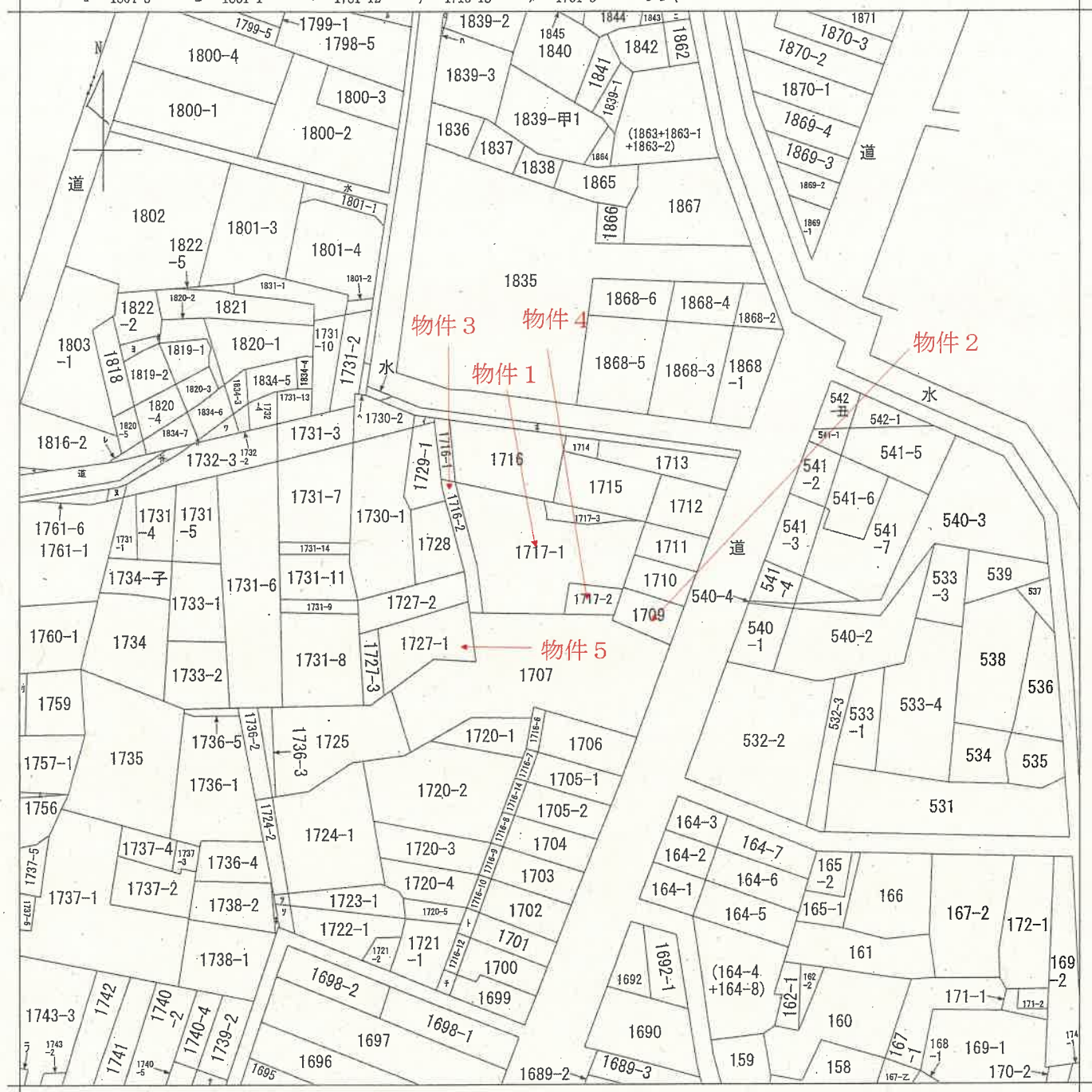
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月26日 (火) 9:15-9:35	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
8年5月26日 (火) 10:15-10:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年5月26日 (火) 14:50-15:15	見附市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年5月28日 (木) 13:05-13:15	物件所在地	外観調査、所有者の母に連絡文書手交
8年6月9日 (火) 9:10-9:15	新潟地方法務局長岡支局	占有者の履歴事項全部証明書請求
8年6月9日 (火) 9:50-10:55	物件所在地	立入調査、所有者の母に占有関係等調査、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

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

イ 1729-2 ハ 1804-4 ホ 水 ト 1716-11 リ 1758 ル 1798-4
ロ 1804-3 ニ 1861-1 ヘ 1731-12 チ 1716-13 レ 1761-5 っつく

地番区域見出

今町3丁目

請 求 部 分	所 在	見附市今町三丁目				地 番	1717番1			
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	大正11年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：昭和51年4月19日

003025

地番	1.7/723, -1
土地の所在	見附市今町3丁目

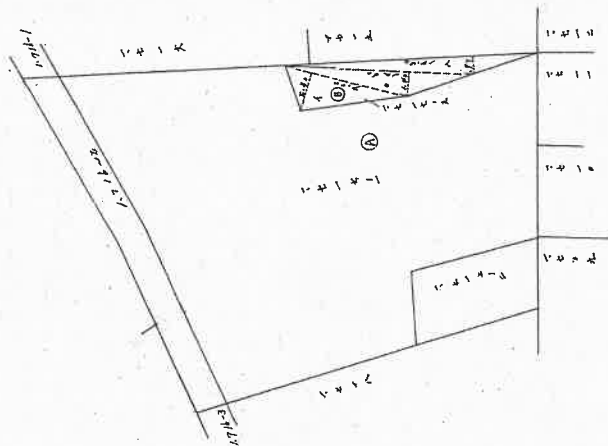
地積測量図

前 1.7/7-1 後 新田

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

昭和51年4月17日	製作年月日	製作者	申請人



求積

① 1.7/723

$$\begin{aligned} 1 & 7.00 \times 2.30 = 16.1000 \\ 2 & 10.60 \times 1.40 = 14.8400 \\ 3 & 14.30 \times 0.97 = 13.8710 \\ \hline & 44.8110 \\ & 22.4055 \\ \hline & 394.0295 \end{aligned}$$

② 1.7/721

$$416.4350 - 22.4055 = 394.0295$$

(日 開 延 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

昭和51年4月19日登記

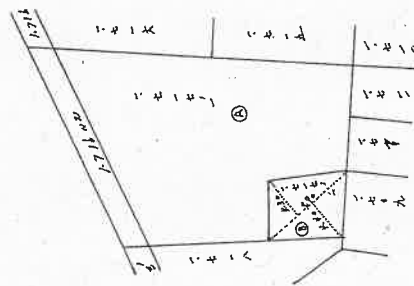
登記年月日：昭和49年11月13日

C03024

地積測量図
前 1717 後 新 同

地番	1717~2, 1-1
土地の所在	見附市今町3丁目

昭和49年11月11日	製作年月日
製作者	
申請人	



求積

③ 1717~2
 $9.90 \times 4.30 = 42.5700$
 $8.90 \times 4.40 = 39.1600$
 $\underline{81.7300}$
 $\div 2 = 40.8650$

④ 1717~1
 $4.52.50 - 4.3.06.50 = 416.4350$

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和49年11月13日登記

登記年月日：昭和46年3月5日

C03026

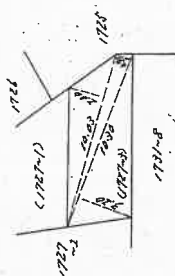
前 1727-1 新田

地番	1727-1
土地の所在	見附市今町3丁目

地積測量図

昭和46年2月24日	作製年月日
申請人	作製者

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小
昭和四十六年 参月五日



面積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 1727-1 \times 10.30 \times 3.20 &= 32.9600 \\ 10.30 \times 0.90 &= 9.2700 \\ 10.30 \times 1.20 &= 12.3600 \\ \text{合計} &= 54.5900 \\ \frac{1}{2} &= 27.2950 \end{aligned}$$

$$\textcircled{2} 1727-1 \times 10.30 \times 3.20 = 32.9600$$

地積

$$\textcircled{1} 1727-1 \quad 126.22 \text{ 坪}$$

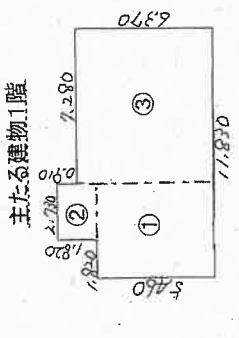
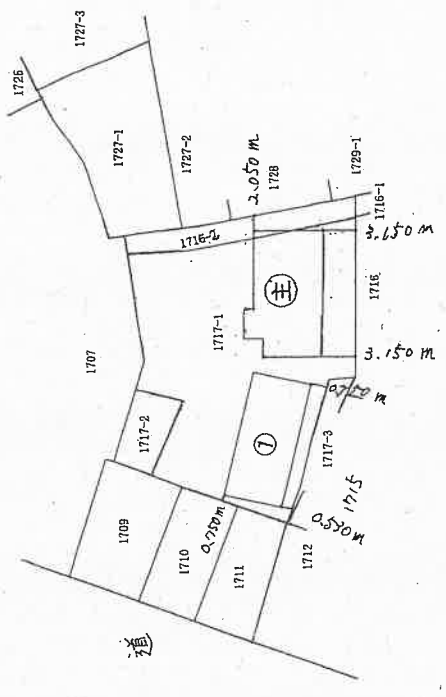
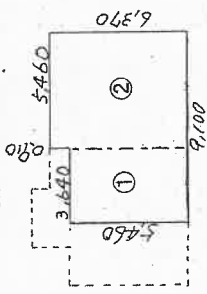
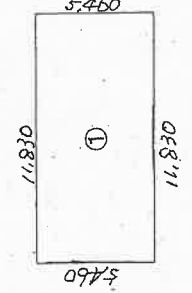
$$\textcircled{2} 1727-2 \quad 31.14 \text{ 坪}$$

(日調連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

昭和・平成46年 6月 5日 登記

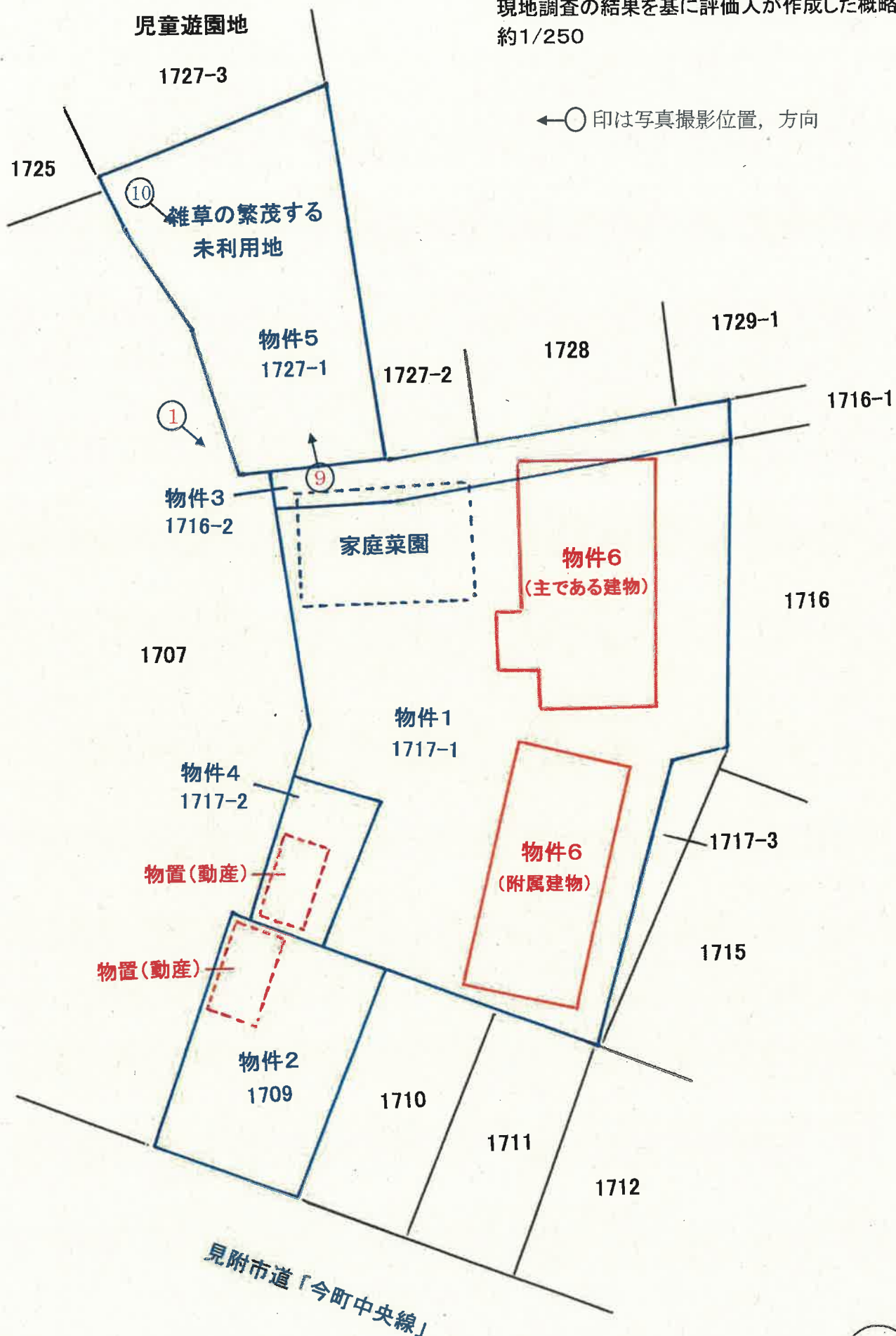
各階平面図		家屋番号	建物図面	
1717巷1		建物の所在	1717巷1、1716番地2	
主たる建物1階  ① 4,550 × 5,460 = 24,843,000 ② 2,730 × 1,820 = 4,968,600 ③ 7,280 × 6,370 = 46,373,600 計 76,185,200 床面積 76.18 m²				
主たる建物2階  ① 3,640 × 5,460 = 19,874,400 ② 5,460 × 6,370 = 34,780,200 計 54,654,600 床面積 54.65 m²				
附属建物(符号1)  ① 11,830 × 5,460 = 64,591,800 計 64,591,800 床面積 64.59 m²				
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500	

(平成30年5月16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
約1/250

←○印は写真撮影位置、方向



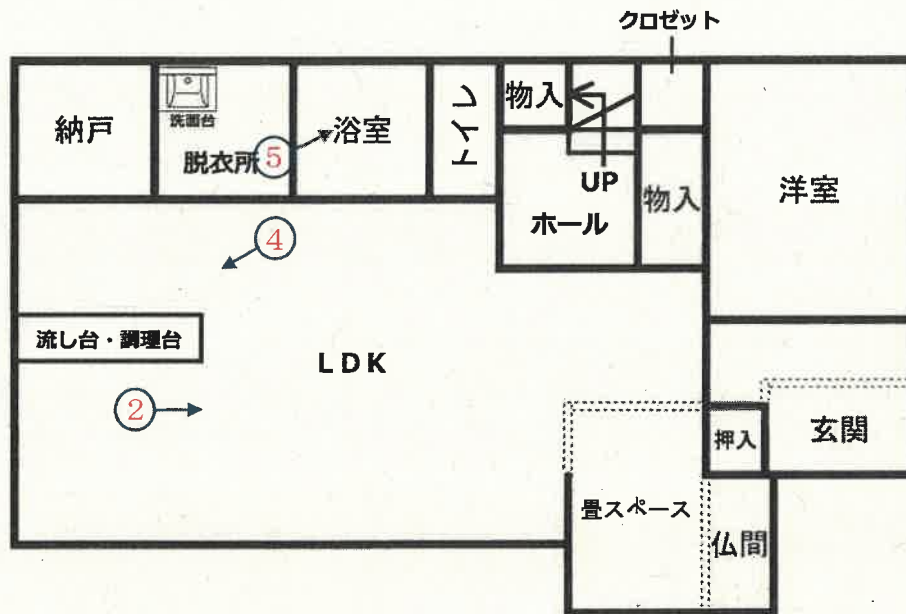
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

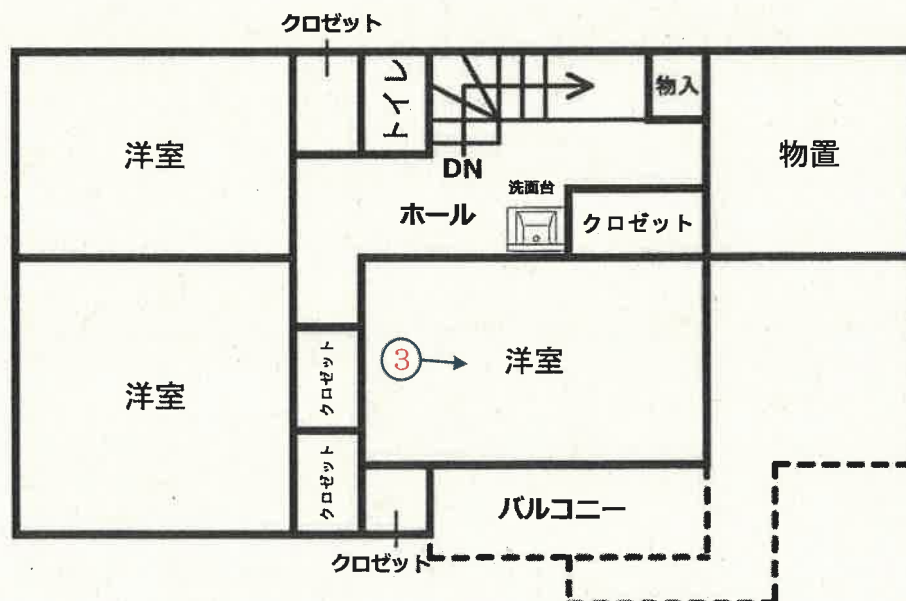
物件6(主である建物)

←○印は写真撮影位置、方向

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100



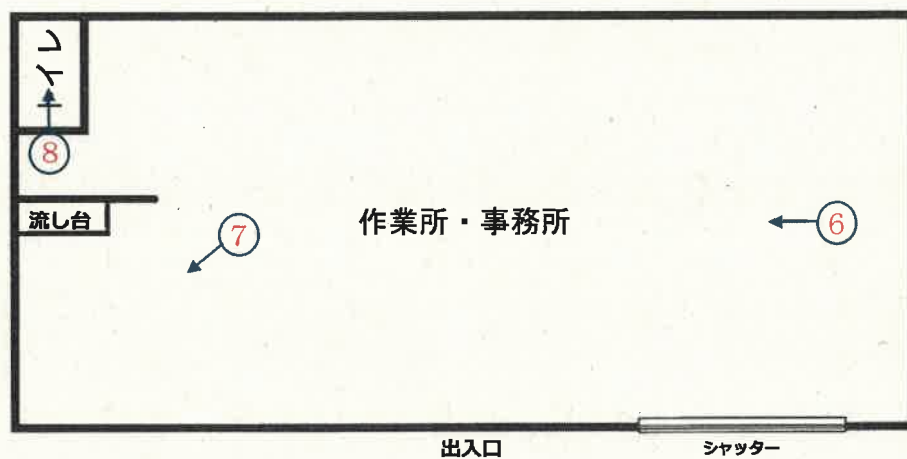
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件6(附属建物)

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階 縮尺 1/100



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



令和8年 (ケ) 第 16 号
令和8年 6月 9日 現地調査
令和8年 6月 16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 2 2, 3 1 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2, 3 5 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
4 (土地)	金 4 2 0, 0 0 0 円
5 (土地)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
6 (建物)	金 1 6, 8 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～6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6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6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 番 地 目 地 積	見附市今町3丁目 1717番1 宅地 394.02m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町3丁目 1709番 宅地 69.42m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町3丁目 1716番2 宅地 39.66m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町3丁目 1717番2 宅地 43.06m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市今町3丁目 1727番1 宅地 124.22m ²	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	見附市今町3丁目 1717番地1、1716番地2 1717番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 76.18m ² 2階 54.65m ² 1 物置 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 64.59m ²	2階 約61.65m ² (2階に面積増加あり) 作業所・事務所

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1～5）

位 置 ・ 交 通	物件1～5の土地はJR信越本線「見附駅」の北西方、道路距離約2.4kmに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「今町3丁目」へ約50mの接近である。
付 近 の 状 況	見附市のうち今町地区の中心部に位置し、市道沿線に戸建住宅、併用住宅等が見られる住宅地域である。
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 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 —
画 地 条 件	物件1～5の土地は東側幅員約7m舗装道路に接し、間口約7m、奥行約35m～約50mの不整形な宅地（公簿670.38㎡）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1～5の土地は東側幅員約7m舗装道路（建築基準法第42条第1項第1号道路、見附市道：今町中央線）に接している。
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6の建物の敷地として利用されている。物件6の建物のうち主である建物が物件1と3の土地上に建てられており、附属建物が物件1の土地上に建てられている。 物件2と4の土地には小規模な物置（動産）が設置されている。 物件5の土地は雑草の繁茂する未利用地であり、この状態で所有者が占有している。 隣接地は住宅の敷地等である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり。東側市道から引き込み済み。 ガス配管 あり。東側市道に配管があり敷地内に引き込み済みであるが、建物には使用せず。 下 水 道 あり。東側市道から引き込み済み。

特 記 事 項	物件１～５の土地が接面する見附市道「今町中央線」は、都市計画道路「坂井横町線」として昭和４２年に都市計画決定されている。 計画幅員は１２ｍであり、現況の幅員約７ｍに対して約５ｍの拡幅となる。その場合の正確な境界線は不明だが、現在の境界線から２～３ｍの幅で物件２の土地の一部が道路敷地となる可能性がある。 事業実施の時期は相当先になるものと考えられ、また用地買収の場合にはその時点の適正な価格で補償が行われるため、物件の価格への影響はないものと判断した。
---------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6）

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） 平成30年5月16日新築 経 過 年 数 新築後約8年経過と査定 経済的残存耐用年数 17年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、外 床 フロアー合板、ビニールシート、畳、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 76.18㎡ 2階 約61.65㎡ 合計 約137.83㎡
現況用途等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK
建物の品等	使用資材 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅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。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	所有者が家族と共に居宅として使用している。
特記事項	オール電化の建物である。建物の北側外壁面に電気給湯器の設備が設置されている。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成30年5月28日新築 経 過 年 数 新築後約8年経過と査定 経済的残存耐用年数 17年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 石膏ボード、外 天 井 石膏ボード、外 床 フロアー合板、外 設 備 トイレ そ の 他 -
床面積（現況）	64.59㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 作業所・事務所 間 取 り -
建物の品等	使用資材 同種の作業所等と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の作業所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。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	有限会社北越電子が作業所等として使用している。占有権原は使用借権と査定した。
特記事項	建物内には電子部品製造のための機械類が多数設置されている。大半がリース物件である。 屋根に家庭用太陽光発電システムのパネルが設置されている。取り外しの可否については不明である。建物所有者の所有物と推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

物件1～5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6の建物が建てられているのは物件1と3の土地のみであるが、道路との関係と全体の地形を勘案すると、物件2と4の土地も物件6の建物の敷地として機能しているものと判断し、建付減価の対象とした。物件5は建物の敷地ではない。

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	28,500	0.7	394.02	0.95	7,470,000
2	28,500	0.7	69.42	0.97	1,340,000
3	28,500	0.7	39.66	0.95	750,000
4	28,500	0.7	43.06	0.97	830,000
5	28,500	0.7	124.22	—	2,480,000
					合計 12,870,000

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 見附（県）－2 を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 32,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \div & 28,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (0.0\% \times 12\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 100.0\% \end{array}$$

※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 交通接近条件、環境条件（＋１５％）

イ 個別格差：地積規模が過大で劣る。形状で劣る。
総合的に勘案して△３０％と査定した。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件１、３について△５％、物件２、４について△３％と査定した。
（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 6（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。

なお、附属建物には太陽光発電システムのパネルが設置されているため、再調達原価の査定に際してこれを考慮した。

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
6（主）	150,000	137.83	0.70	14,470,000
6（附）	100,000	64.59	0.70	4,520,000
合計				18,990,000

（主である建物）

ウ 現価率

◇経過年数	8 年
◇経済的残存耐用年数	17 年
◇観察減価	0 %（特に減価すべき要因なし）
◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{5/100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{5/100} \right) \times \frac{\text{※1}}{17} \div \frac{\text{※2}}{25} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{0/100} \right) \\ &\doteq 0.70 \end{aligned}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

（附属建物）

ウ 現価率

◇経過年数	8 年
◇経済的残存耐用年数	17 年
◇観察減価	0 %（特に減価すべき要因なし）
◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{5/100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{5/100} \right) \times \frac{\text{※1}}{17} \div \frac{\text{※2}}{25} \right\} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{0/100} \right) \\ &\doteq 0.70 \end{aligned}$$

※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6の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1、3の土地全体と、物件2、4の土地の各2分の1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 イ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	7,470,000	0.55	法定地上権	4,110,000
2	1,340,000	0.55×0.5	法定地上権	370,000
3	750,000	0.55	法定地上権	410,000
4	830,000	0.55×0.5	法定地上権	230,000
5	2,480,000	—	—	0
				合計 5,120,000

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	7,470,000	－4,110,000	1.0	1.0	0.7	2,350,000
2	1,340,000	－370,000	1.0	1.0	0.7	680,000
3	750,000	－410,000	1.0	1.0	0.7	240,000
4	830,000	－230,000	1.0	1.0	0.7	420,000
5	2,480,000	0	1.0	1.0	0.7	1,740,000
6	18,990,000	＋5,120,000	1.0	1.0	0.7	16,880,000
一括価格（合計）						22,310,000

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（見附（県）－2）

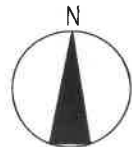
所	在	:	見附市今町5丁目812番23				
価	格	:	32,800円/㎡				
位	置	:	信越本線「見附駅」の北西方、道路距離約2km				
価	格	時	点	:	令和7年7月1日		
地	積	:	281㎡				
供	給	処	理	施	設	:	上水道、下水道、都市ガス
接	面	街	路	:	南6m市道に接面		
用	途	指	定	等	:	市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）	
地	域	の	概	要	:	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	

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 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

目的物件所在地

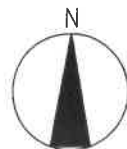
地価調査 見附(県)-2

見附市役所作成の白図を使用

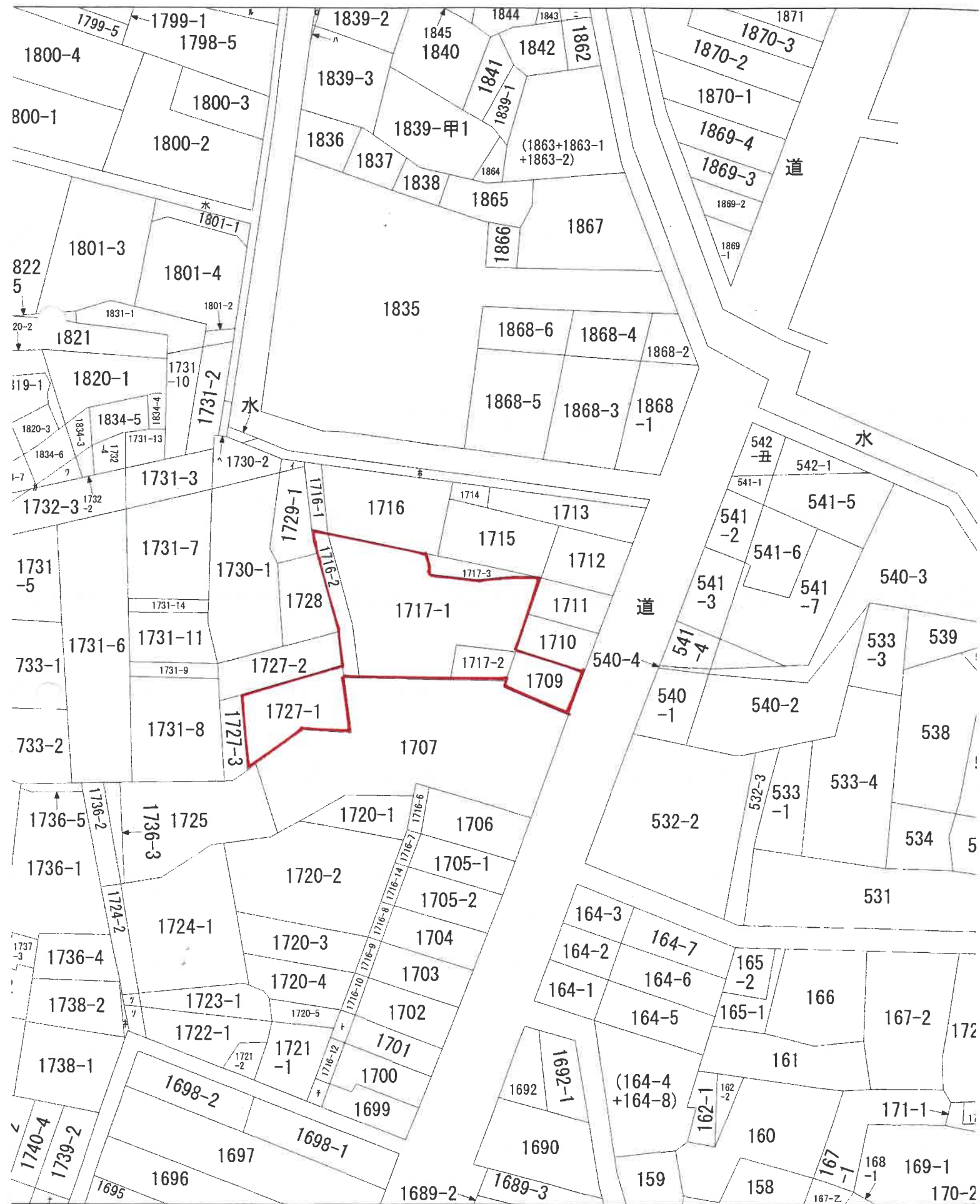
公 図 写

法務局備付の公図を使用

S=1/500'



ハ 1804-4 ホ 水 ト 1716-11 リ 1758 ル 1798-4
ニ 1861-1 ヘ 1731-12 チ 1716-13 ヌ 1761-5 つづく



登記年月日：昭和49年11月13日

C-03024

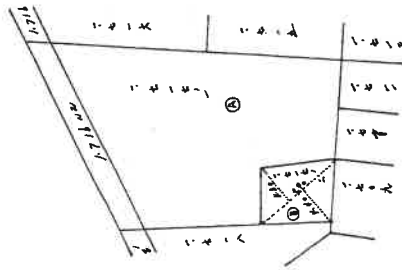
地番	1.717~2, -1
土地の所在	見附市今町3丁目

地積測量図

前 1717 後 新 同

昭和49年11月11日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--



求積

⑤ 1.717~2
 $9.90 \times 4.30 = 42.6700$
 $9.90 \times 4.40 = 43.5600$
 $\frac{1.717 \times 4.30}{2} = 3.68550$

④ 1.717~1
 $44.850 - 42.6700 = 2.1800$

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

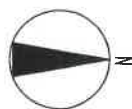
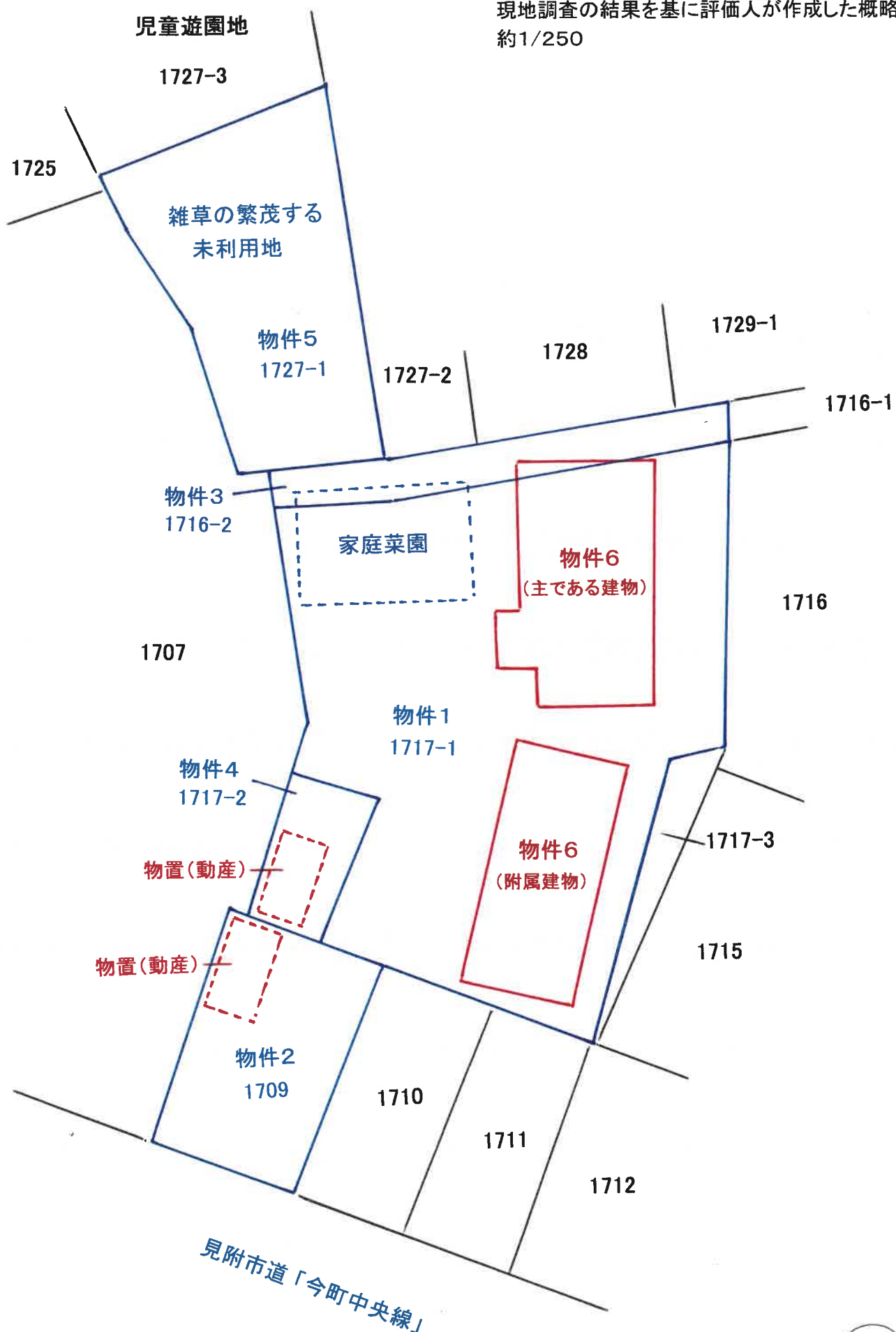
昭和49年11月13日登記

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)

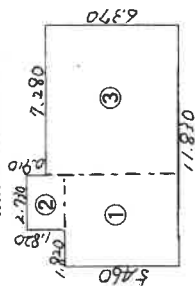
土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
約1/250



各階平面図

主たる建物1階

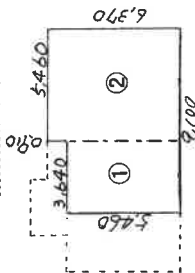


求積表

①	4,550 × 5,460	= 24,843,000
②	2,730 × 1,820	= 4,968,600
③	7,280 × 6,370	= 46,373,600
計		76,185,200

床面積 76.18 m²

主たる建物2階

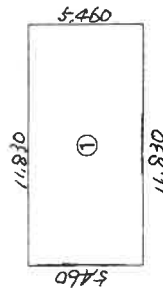


求積表

①	3,640 × 5,460	= 19,874,400
②	5,460 × 6,370	= 34,780,200
計		54,654,600

床面積 54.65 m²

附属建物(符号1)



求積表

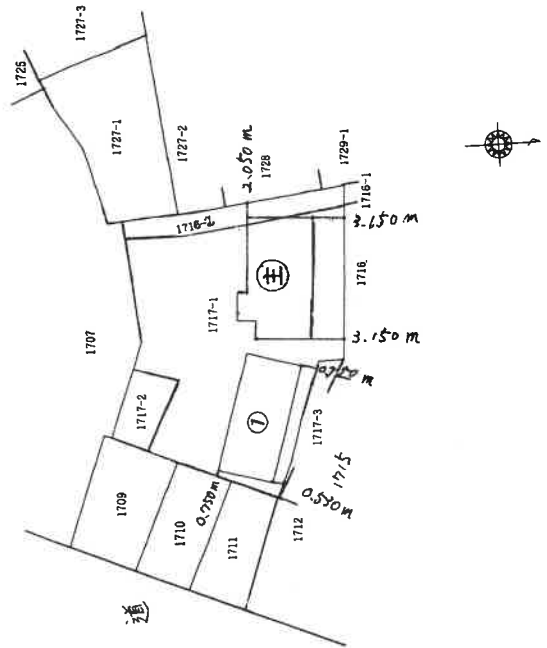
①	11,830 × 5,460	= 64,591,800
計		64,591,800

床面積 64.59 m²

建物図面

1717番地1

建物図面 1717番地1、1716番地2



作製者

縮尺 1/250

申請人

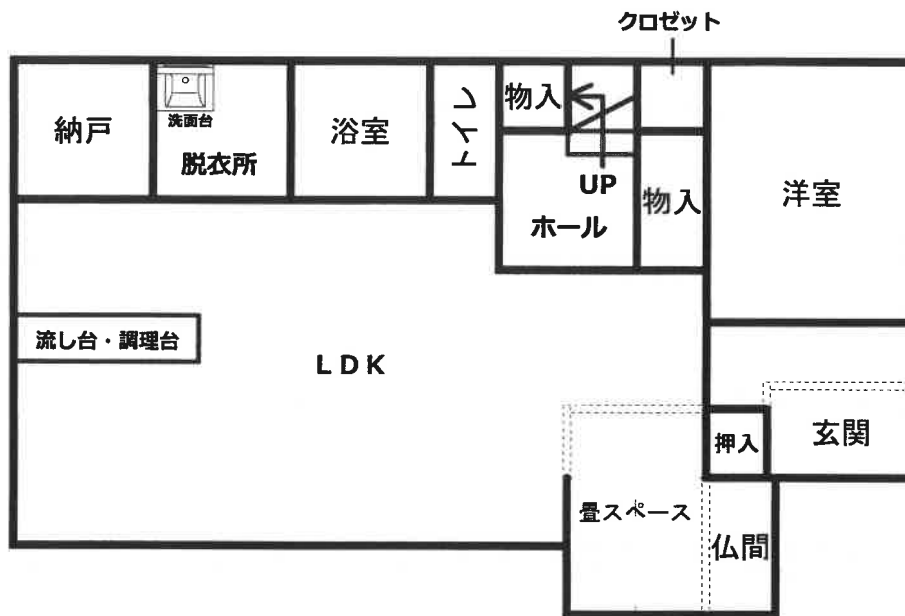
縮尺 1/500

建物間取図

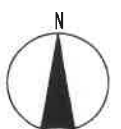
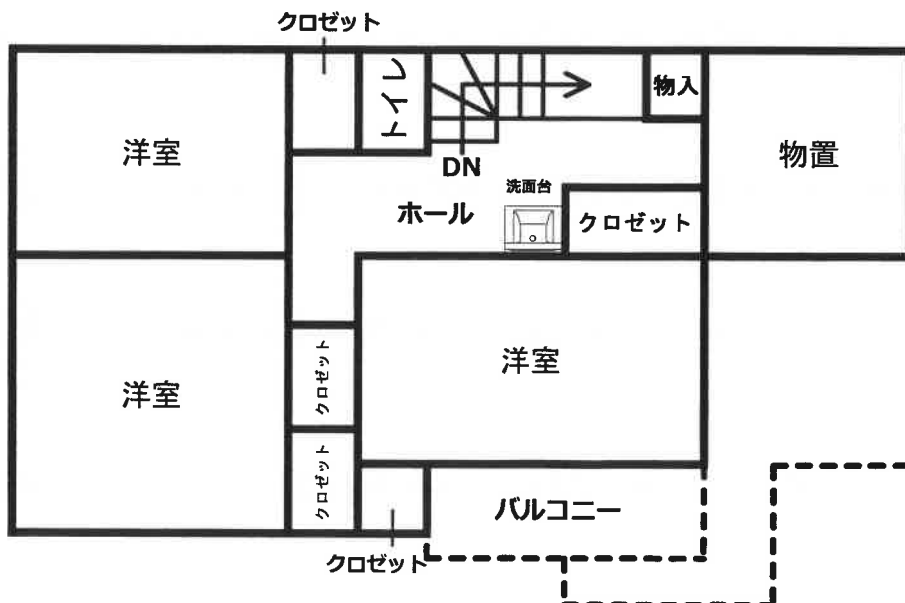
評価人作成の概略の間取図

物件6(主である建物)

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件6(附属建物)

1 階 縮尺 1/100

