

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月19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11月 9日 午前 9時00分から 令和 8年11月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12月 9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11月25日 午前 9時00分から 令和 8年11月25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10月19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）
10～12	1,340,000 1,072,000	一括	268,000	25,828	0
10	730,000				
11	570,000				
12	40,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|------|---------------|
| 10 | 所 在 | 長岡市小国町小国沢字延命寺 |
| | 地 番 | 2553番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1017平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 11 | 所 在 | 長岡市小国町小国沢字延命寺 |
| | 地 番 | 2554番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 790平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 12 | 所 在 | 長岡市小国町小国沢字延命寺 |
| | 地 番 | 2553番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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10～12】

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10～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 12】

本件所有者が占有している。

同人所有の以下の売却対象外建物2棟(未登記)が、物件10土地上に存在する。

記

(1) 種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約74平方メートル

(2) 種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約113平方メートル

【物件番号11】

本件債務者が占有している。

同人の賃借権は対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物(未登記・種類・物置、構造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積・約35平方メートル)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10～12】

隣地(北西側及び西側水路)との境界が不明確である。



【物件番号 10, 11】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

10 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺

地 番 2553番1

地 目 田

地 積 1017平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺

地 番 2554番1

地 目 田

地 積 790平方メートル

(現況)

地 目 宅地

12 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺

地 番 2553番2

地 目 雑種地

地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年(ケ)第46号
令和7年10月16日受理
令和7年12月19日提出

現況調査報告書

(物件10ないし12関係)

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

10 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺
地 番 2553番1
地 目 田
地 積 1017平方メートル

11 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺
地 番 2554番1
地 目 田
地 積 790平方メートル

12 所 在 長岡市小国町小国沢字延命寺
地 番 2553番2
地 目 雑種地
地 積 57平方メートル

(土地用)

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10ないし12			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件10ないし12） ☐ 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	☒ 土地所有者兼その他の者（田中建設株式会社） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に目的外建物を所有する等し、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	「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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）			
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11関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者兼土地所有者田中建設株式会社 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(債務者兼所有者会社代表者) ☐ ()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	平成5年ころ		
最初の契約日	平成 年 月 日(不明)		
契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	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(B承継人C) ☐ 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	毎年金15万円(毎年12月末日限り当年分支払) ☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件10関係)		
1	所 在	長岡市小国町小国沢字延命寺2553番地1、2553番地1先水路
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約74平方メートル
	所 有 者	■土地所有者(田中建設株式会社) □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成5年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	別紙土地建物位置関係図の目的外建物1の建物。
2	所 在	長岡市小国町小国沢字延命寺2553番地1
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約113平方メートル
	所 有 者	■土地所有者(田中建設株式会社) □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成5年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	別紙土地建物位置関係図の目的外建物2の建物。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件11関係）

所在地	長岡市小国町小国沢字延命寺 2 5 5 4 番地 1
家屋番号	■ない（未登記） □
種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約 3 5 平方メートル
所有者	□土地所有者 ■その他の者（田中建設株式会社） □不明
建築時期	平成 5 年ころ □不明
建築者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
その他の事項	別紙土地建物位置関係図の目的外建物 3 の建物。

(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

- 1 物件10ないし12の土地は、目的外建物の敷地等として一体となって利用されている。
- 2 物件11の土地は南西側で幅員約4.4メートルの市道小国185号線に接面する。ただし、市道小国185号線は東側に向かって緩傾斜のある道路(東側が低い)で、田中建設株式会社は物件11の土地の南西側に乗入口を設けて、物件11の土地から市道小国185号線に出入りしている。
- 3 物件10ないし12の土地は南側の間口が約49メートル、奥行きが約32メートルないし40メートルの土地で、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10及び物件11の土地に対する長岡市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、次の内容の回答がなされている。
 - (1) 現況地目：非農地。
 - (2) 転用許可等の有無とその内容：無。許可を得ることが必要であるが許可を受けていない。
 - (3) 現状回復命令に関する事項：現状回復命令を行わない。
 - (4) 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項：無。
 - (5) 買受適格証明書の要否：否。
- 5 物件11の土地の南側に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(法末線15北7)1本が、土地の南東側に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(法末線15北6-4)1本がそれぞれ存在する。
- 6 物件10の土地の北東側の端にNTTドコモが所有、管理するCV小国沢RK基地局の電柱が1本存在する。
- 7 物件11の土地上に田中建設株式会社が所有する仮設の物置(約15.2メートル×約7.2メートル)が存在(別紙土地建物位置関係図の④)するほか、物件10の土地上に仮設の車庫兼物置(約8.19メートル×約9メートル)が存在(別紙土地建物位置関係図の⑤)する。これらの物置等は基礎が認められないことから建物と認定しなかった。
- 8 物件10ないし12の土地の北西側と西側水路との境界線が不分明であり、目的外建物1が西側水路敷上に越境して建てられている。
- 9 別紙土地建物位置関係図は法務局備付の公図をもとに、現地概測のうえ、目的外建物等のおおよその位置を図示した図面である。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
長岡市小国町小国沢字延命寺2552番1、同所2552番2の所有者：田中建設株式会社

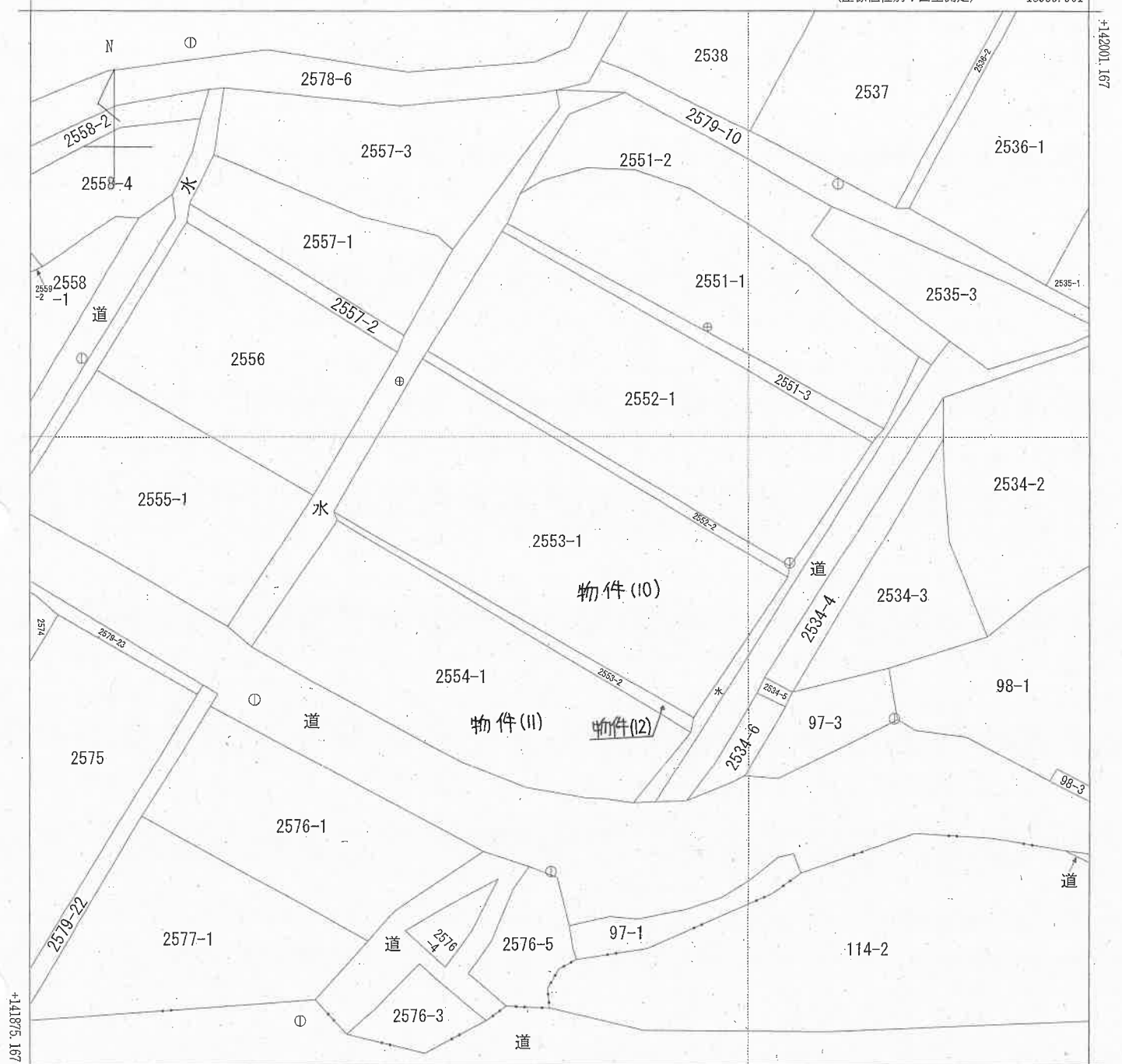
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 債務者兼所有者会社田中建設株式会社は30数年くらい前から物件10ないし12の土地上に目的外建物を築造する等して土地を使用しています。 2 目的外建物は会社で使用する木材等の資材や車等を保管するための倉庫等として使用しています。 3 田中建設株式会社はBとの間で物件11の土地についての土地賃貸借契約を締結し、物件11の土地を使用しています。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間が定めなし、賃料は年額15万円で、毎年年末までに当年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。賃貸借契約は口頭によるもので、賃貸借契約書は作成していません。 4 Bは令和2年1月に他界し、Cが上記3の契約の賃貸人の地位を承継したので、当社はCに賃料を支払っています。 5 物件10の土地上にNTTドコモのCV小国沢RK基地局のアンテナが設置されています。本件基地局は平成19年3月にNTTドコモが基地局のアンテナを設置しました。土地の使用料は年額3000円で、毎年賃料が当社に振り込まれます。契約書があると思いますので、探しておきます。

(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10月25日 (土) 15:30-15:45	目的物件所在地	外観調査
7年10月28日 (火) 16:30-16:35	長岡市農業委員会事務局	農地等の現況に係る照会書持参(令和7年11月20日「農地等の現況に係る照会に対する回答書」受領
7年11月7日 (金) 14:20-14:25	新潟地方法務局長岡支局	公図、登記事項要約書取得
7年11月7日 (金) 15:10-15:20	債務者兼所有者会社の 住所地	債務者兼所有者会社代表者Aと面談
7年11月15日 (土) 14:00-15:10	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
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。 ☒ 令和7年11月15日 債務者兼所有者会社代表者Aの申出により現況調査期日を令和7年11月15日午後2時00分と指定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+18834.901 (座標値種別：図上測定)

(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

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
小国町小国沢

請求部	所在	長岡市小国町小国沢字延命寺				地番	2553番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

(9 枚目)

This diagram is a site plan of a property, likely a school or institutional building complex, showing various buildings, roads, and water features. The plan includes the following elements:

- Buildings and Structures:**
 - Building ①: A rectangular building in the upper left.
 - Building ②: A larger, irregular building in the upper right.
 - Building ③: A rectangular building in the lower left.
 - Building ④: A large rectangular building in the lower center, shown with a dashed outline.
 - Building ⑤: A rectangular building in the lower right, shown with a dashed outline.
 - Building ⑥: A small rectangular building in the upper left, shown with a dashed outline.
- Property Labels:**
 - 2556: Located near Building ①.
 - 2555-1: Located near Building ⑥.
 - 2557-2: Located near the top left corner.
 - 2552-2: Located near Building ②.
 - 2553-1: Located near Building ④, labeled as "物件10".
 - 2554-1: Located near Building ④, labeled as "物件11".
 - 2553-2: Located near Building ⑤, labeled as "物件12".
- Water Features:**
 - 水 (Water): Labeled near the top left and bottom right corners.
- Roads and Paths:**
 - 道路 (Road): Labeled near the bottom center.
- Other Features:**
 - アンテナ (Antenna): Labeled near the top right corner.
 - ①♂: A symbol located near the bottom left corner.
- Numbered Markers and Arrows:**
 - ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥: Circled numbers indicating specific locations or buildings.
 - ⑦, ⑧, ⑨, ⑩: Circled numbers indicating specific locations or buildings.
 - Arrows: Several arrows pointing in various directions, indicating movement or flow.

(10 枚目)

写真 /



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 10



令和7年（ケ）第46号
令和7年11月15日 現地調査
令和7年12月26日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

物件10～12

評価人 不動産鑑定士

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,340,000円	
物件番号	内 訳 価 格
10（土地）	金 730,000円
11（土地）	金 570,000円
12（土地）	金 40,000円

- ① 一括価格は、物件10～12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。

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									
10	所在地 地目 地積	長岡市小国町小国沢字延命寺 2553番1 田 1017㎡	宅地									
11	所在地 地目 地積	長岡市小国町小国沢字延命寺 2554番1 田 790㎡	宅地									
12	所在地 地目 地積	長岡市小国町小国沢字延命寺 2553番2 雑種地 57㎡	宅地									
番号	特 記 事 項											
10 11 12	物件10～12の土地(対象土地)には、下記の目的外建物などが存する(別添「土地建物位置関係図」参照)。目的外建物1～3は未登記であり、所有者はいずれも物件10及び12の所有者と同じである。 <table><tr><td>目的外建物1</td><td>種 類 構 造 床 面 積</td><td>車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約74㎡(概測)</td></tr><tr><td>目的外建物2</td><td>種 類 構 造 床 面 積</td><td>倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約113㎡(概測)</td></tr><tr><td>目的外建物3</td><td>種 類 構 造 床 面 積</td><td>物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約35㎡(概測)</td></tr></table>			目的外建物1	種 類 構 造 床 面 積	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約74㎡(概測)	目的外建物2	種 類 構 造 床 面 積	倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約113㎡(概測)	目的外建物3	種 類 構 造 床 面 積	物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約35㎡(概測)
目的外建物1	種 類 構 造 床 面 積	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約74㎡(概測)										
目的外建物2	種 類 構 造 床 面 積	倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約113㎡(概測)										
目的外建物3	種 類 構 造 床 面 積	物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約35㎡(概測)										

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10～12)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「塚山」駅の南方、道路距離約10.6kmに、「小国沢入口」停留所からは東方、道路距離約700mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に事業所などが見られる地域である。当該地域は、旧小国町中心部からはやや距離があり利便性が劣る。但し、地域北西側に温浴施設などがあり、さらに北西側に「おぐに森林公園」が広がっている。
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 都市計画区域外 用 途 地 域 — 建 ペ イ 率 — 容 積 率 — 防 火 規 制 — その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	対象土地である物件10～12は、隣接する一体地(宅地)である。隣地との境界を目視で確認することができないものの、その形状や規模は、概ね法務局備付の公図と同じであると思料される。公図によれば、対象土地は、南西側が道路に接面する間口約49m、奥行約32m～40mのほぼ整形地である。 道路から乗入できる箇所(以下「乗入箇所」という)は、対象土地の西側の一部(乗入幅約7.5m)であり、その他の箇所は道路に約0.7～約2m高く接面している。対象土地の内部は概ね平坦だが、道路との接面箇所の大部分(乗入箇所以外)は法面になっている。
接 面 道 路	南西側が舗装市道小国185号線に接面している。当該市道は対象土地の南側でやや広がっているが、乗入箇所の前面幅員は、接面側の側溝を含め約4.4mである。 なお、公図のとおり対象土地の南東側に「道」があるものの、市道小国185号線との接続箇所以外は雑草が繁茂しており通行することができない。よって、対象土地を中間画地と判断した。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、目的外建物1～3などの敷地として利用されている(特記事項1.参照)。また、対象土地には3つの非建物(仮設の物置など)が存する。そして、道路際の法地部分や東側部分などには雑草が繁茂している。

土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地の東端にはNTTDoCoMoのアンテナ(CV小国沢RK基地局)がある。所有者によれば、当該アンテナの敷地利用料(年額3,000円)を受領しているとのことである。 対象土地の北西側には事業所があり、道路を介して南西側には別の事業所がある。北東側隣地は山林・原野、一部畑である。南東側には上述の雑草が繁茂する「道」がある。
供給処理施設	上水道 なし ※特記事項4.参照 ガ ス なし 下水道 あり(接続可能) ※特記事項5.参照
特記事項	1. 対象土地と目的外建物等のおよその位置関係は、別添「土地建物位置関係図」のとおりであると思料される(但し当該図面は、目的外建物等の正確な位置などを表す図面ではない)。北西側隣地(公図上「水」と記されている土地)との境界は不明だが、北西側隣地の一部は、対象土地と一体的に利用されている可能性がある。そして目的外建物1は、対象土地と北西側隣地に跨って建っている可能性がある。また道路からの乗入箇所も、対象土地と北西側隣地に跨っている可能性がある。 2. 目的外建物1～3の所有者は、物件10及び12と同じである。所有者によれば、3棟の目的外建物の建築時期は平成5年頃とのことである。 目的外建物1～3の品等はいずれも低い。新築後30年程度経過していることから、建物はいずれも老朽化している。また、状態が悪く、外壁には錆、変形、歪み、穴などがみられる。 3. 物件10及び物件11の登記地目は「田」だが、長岡市農業委員会の回答によれば現況地目は「非農地」とのことである。また、農地転用許可を得る必要があるものの許可を受けていないが、原状回復命令を行わないとのことである。そして、買受適格証明書は不要とのことである。 4. 長岡市水道局によれば、対象土地の接面市道には水道の本管は敷設されていない。 5. 長岡市南部地域事務所によれば、対象土地の接面市道には下水道の本管が敷設されている。公共下水道に接続するためには、同事務所に下水道施設物件設置申請を行った上、受益者負担金を支払う必要がある(受益者負担金は土地上の建物の面積によって異なる)。また、接続工事等に要する費用は全て施工者負担となる。

特 記 事 項	6. 物件10及び12と物件11の所有者は異なる。そして、物件11を物件10及び12の所有者が平成5年頃から借地している(地代は年額15万円、契約期間の定めなし)。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10～12(土地)

更地価格を算出し、これに個別格差修正を行い、地積を乗じて土地価格を求めた。

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
10	1,940	0.66	1,017	——	1,300,000
11	1,940	0.66	790	——	1,010,000
12	1,940	0.66	57	——	70,000
合計					2,380,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地の価格等からの比準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格等と比準し、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。

地価調査基準地「長岡(県)ー32」を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 4,000\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/204 & \div & 1,940\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 : 地価調査基準地の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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 104

イ 個 別 格 差 : 規模大、道路との高低差、一部法地 △ 34%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 対象土地(目的物件)には目的外建物が存するが、当該建物は売却対象外である。よって、地上に建物が存することによる目的物件の市場性への影響については、後記「市場性修正」で考慮するものとする。よって、ここでは建付減価を行わない。

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) 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
10	1,300,000	—————	1.00	0.80	0.70	730,000
11	1,010,000	—————	1.00	0.80	0.70	570,000
12	70,000	—————	1.00	0.80	0.70	40,000
一 括 価 格 (合 計)						1,340,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算 : 必要なし。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件10と物件11に抵当権が設定された当時、目的外建物は存しなかったと思料される。また、物件11と目的外建物3は、所有者が異なる。よって、目的外建物のための法定地上権は成立しないと判断した。

但し、売却対象外の目的外建物が目的物件(物件10～12)に存することは、目的物件の市場性を制約することになると判断し、市場性減価を行うものとした。そして、目的外建物が老朽化しており状態が悪いこと、さらに、利用価値の低く規模の大きな非建物が存すること、並びに旧小国町の不動産需要が弱いことも総合的に勘案し、減価率を△20%と査定した。

なお、物件10～12が一括売却されることから、物件10及び12と物件11の所有者が異なることによる価格修正は不要と判断した。また、アンテナが存するが、目的物件の利用上の支障とはならず、その敷地利用料が目的物件の市場性に与える影響はないと判断し、価格修正は不要とした。

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

地価調査基準地「長岡(県)－32」

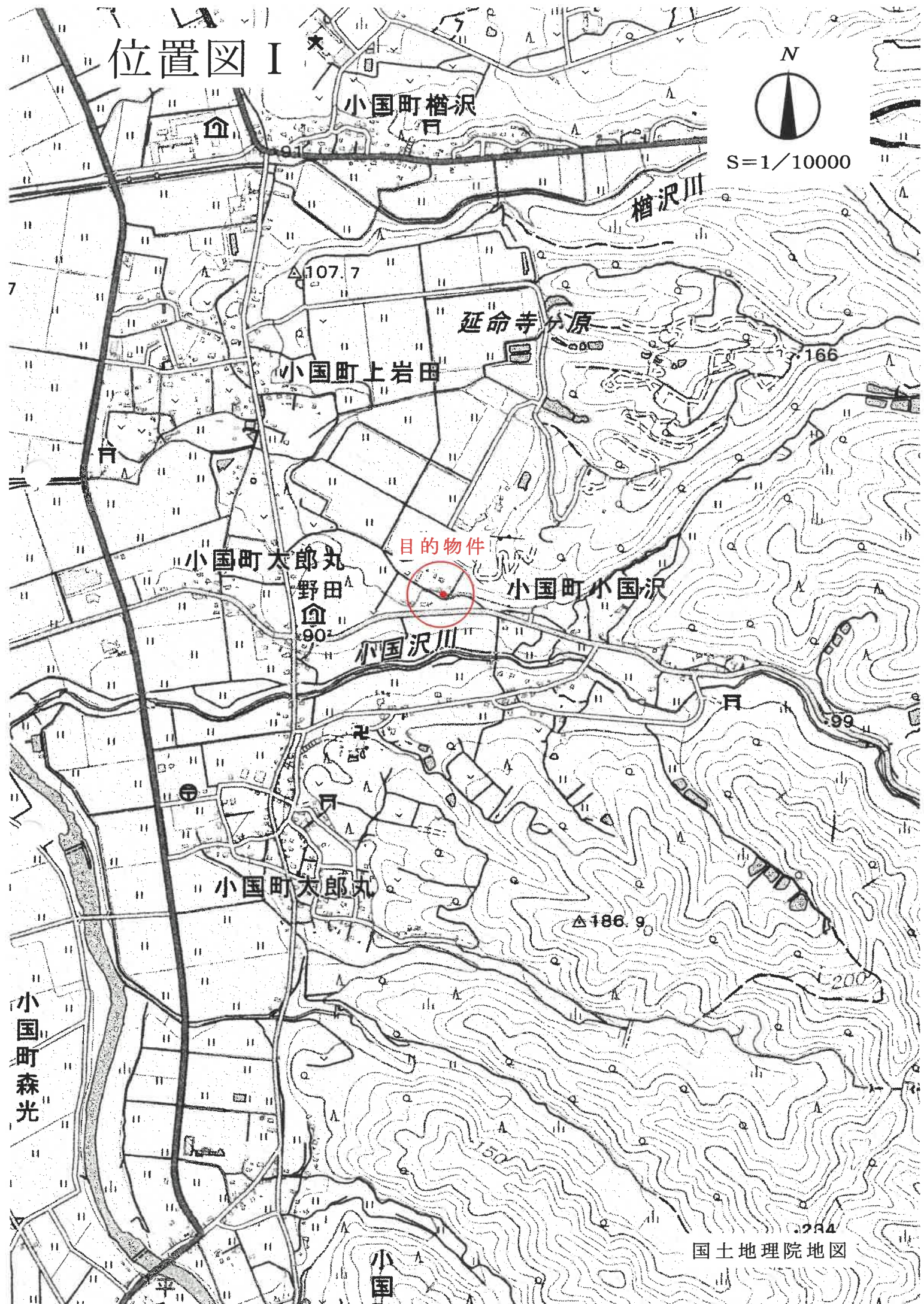
所	在	:	長岡市小国町武石字加瀬塚200番1		
価	格	:	4,000円/㎡		
位	置	:	JR信越本線「塚山」駅まで道路距離約5kmに位置する。		
価	格	時	点	:	令和7年7月1日
地	積	:	453㎡		
供給処理施設	:	上水道、公共下水道			
接面街路	:	北西側4m市道			
用途指定等	:	都市計画区域外			
地域の概要	:	農家住宅等が多い国道背後の既成住宅地域			

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

位置図 I



位置図Ⅱ



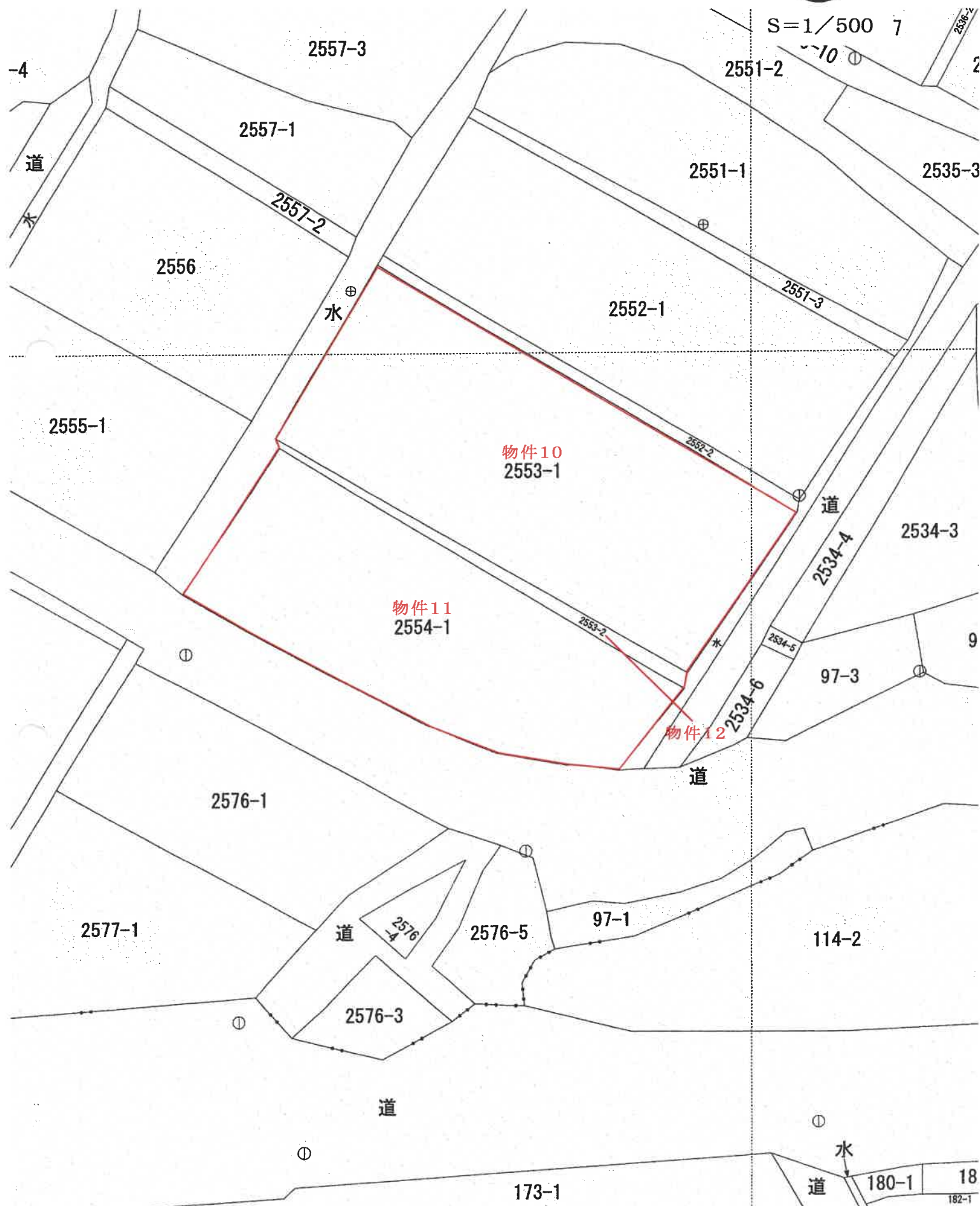
S=1/10000



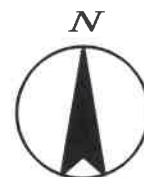
公図写



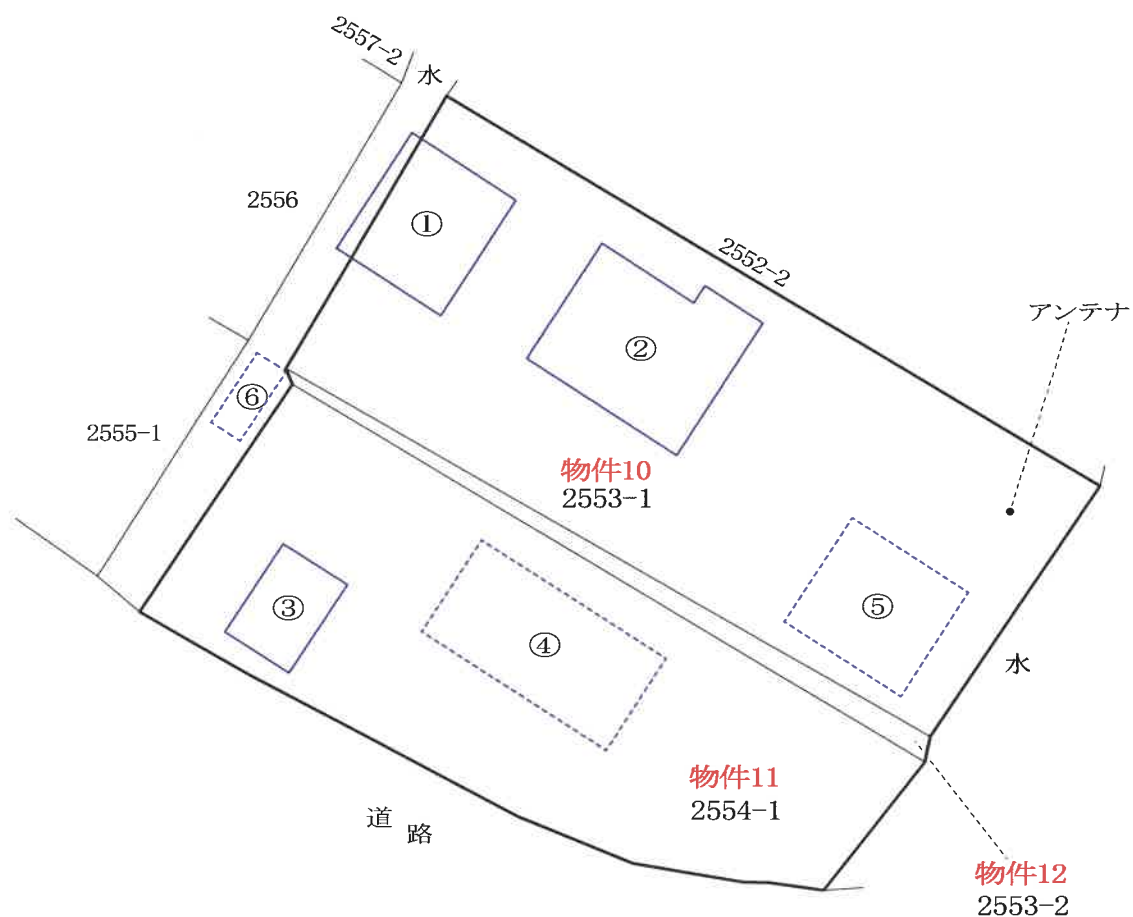
S=1/500 7



土地建物位置関係図（概略）



S = 1 / 5 0 0



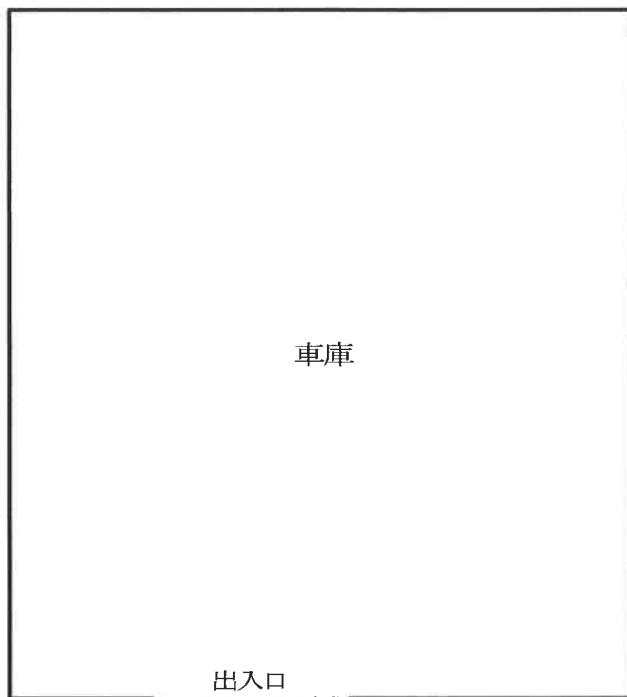
*1. ①は目的外建物1、②は目的外建物2、③は目的外建物3、④～⑥は非建物

*2. 本図は法務局備付の公図等に基づき現地調査を行い、評価人が作成した概略図面である。
建物等の正確な位置関係などを表す図面ではない。

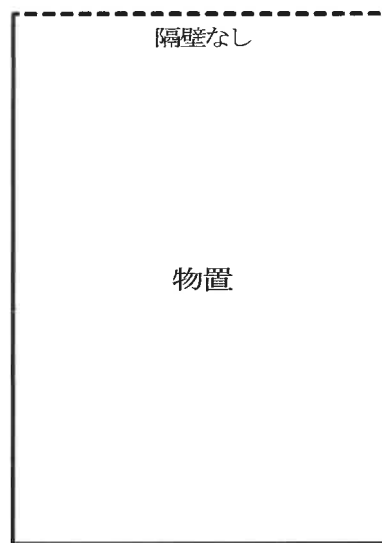
間取図



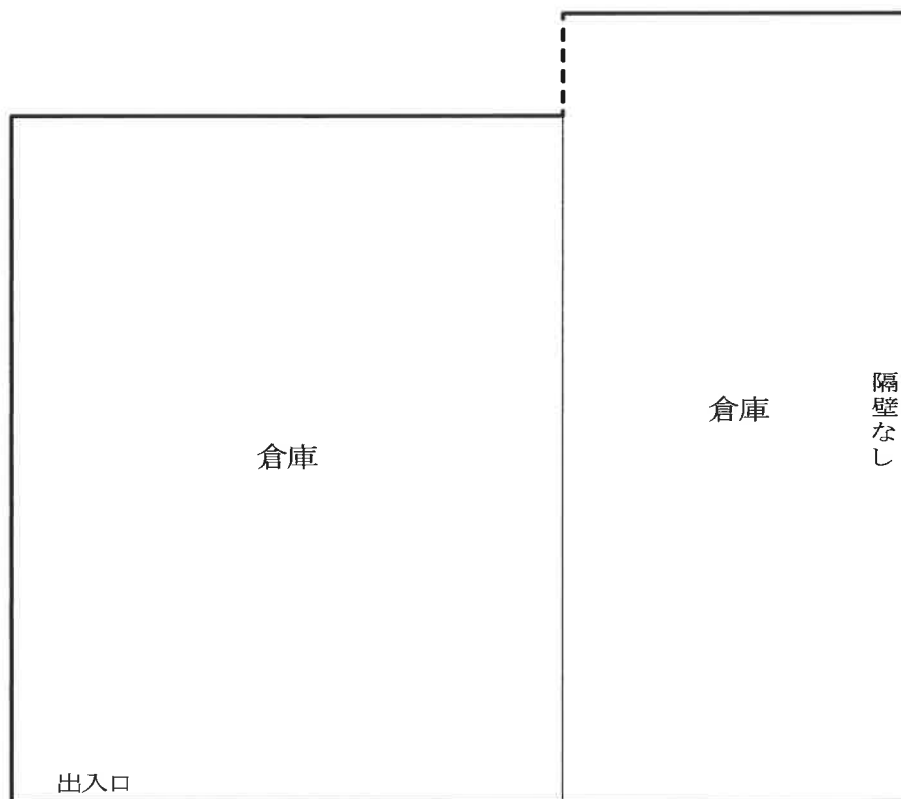
目的外建物1



目的外建物3



目的外建物2



S = 1 / 100

評価人作成概略図面