

## 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

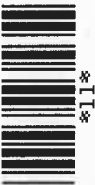
裁判所書記官 本 部 裕 也

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<br>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<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 12 月 9 日 午前 9 時 30 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 25 日 午後 4 時 00 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 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 1,990,000<br>1,592,000 |          | 398,000    | 37,981   | 5,425    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



※11※

## 物 件 目 録

1 所 在 長岡市陽光台三丁目10番地22

家屋 番号 10番22

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.83平方メートル  
2階 59.62平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 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】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者 A 及び C 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 1】

- (1) 本件建物のために、その敷地（地番 10 番 22，地積 253.32 平方メートル，所有者大和ハウス工業株式会社）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- (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

1 所 在 長岡市陽光台三丁目10番地22

家屋 番号 10番22

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.83平方メートル  
2階 59.62平方メートル

令和8年(ケ)第14号  
令和8年5月18日受理  
令和8年7月8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 長岡市陽光台三丁目 10 番地 22

家屋 番号 10 番 22

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.83 平方メートル  
2 階 59.62 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 建物                | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 種類、構造及び<br>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<br>附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-left: 10px;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有者及び<br>占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（共有者） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| その他の事項            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 執行官保管の<br>仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所<br/> 保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 平成 年 月 日 </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> 支部 平成 年( )第 号 </div> |  |
| 敷地<br>(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         | <input 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

(目的外土地用〈单独〉)

## 目的外土地の概況 (物件1 関係)

|                                                                 |     |                                                |                             |
|-----------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------|-----------------------------|
| 所                                                               | 在   | 長岡市陽光台三丁目                                      |                             |
| 地                                                               | 番   | 10番22                                          |                             |
| 地                                                               | 目   | ■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □                           |                             |
| 地                                                               | 積   | 253.32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 (大和ハウス工業株式会社) |
| その他の事項                                                          |     |                                                |                             |
| ■関係人(■A(建物所有者(共有者)) ■B(目的外土地所有者会社担当者))の陳述／■提示文書(定期借地権設定者契約書)の要旨 |     |                                                |                             |
| 占有権原                                                            |     | □所有権 □地上権 ■定期借地権 □使用借権 □                       |                             |
| 占有開始時期                                                          |     | 平成14年11月1日                                     |                             |
| 最初の                                                             | 契約日 | 平成14年10月31日                                    |                             |
| 契約等                                                             | 期間  | 平成14年11月1日から ■平成65年10月31日まで 5.1年間<br>□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 □平成 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし             |                             |
| 契約等                                                             | 貸主  | □土地所有者 ■その他の者(地域振興整備公団)                        |                             |
| 当事者                                                             | 借主  | ■建物所有者 □その他の者( )                               |                             |
| 地代・支払時期等                                                        |     | 毎月 金11,720円(毎月25日限り 翌月分支払)                     |                             |
| 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3,000,000円)                  |                             |
| 特約等                                                             |     | 借地人が借地権を譲渡する際は事前に貸主の承諾が必要である。                  |                             |
| 地代滞納                                                            |     | □ない ■ある(令和8年7月6日現在 金23,440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<br>□係属中 □終局( )   |                             |
| その他                                                             |     | 現貸主は令和4年3月18日売買により目的外土地の所有権を取得し、同時に貸主の地位を承継した。 |                             |
| 執行官の意見                                                          |     | ■上記のとおり □「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<br>(当事者等との関係)                   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>■ A<br/>(物件1 共有者)</p>            | <p>1 物件1 は私が妻である共有者Cら家族と共に居宅として使用している。以前猫を室内で飼育していたので壁などに猫の爪の研ぎ跡がある箇所がある。</p> <p>2 物件1 の敷地に対する占有権原等は「目的外土地の概況（物件1 関係）」記載のとおりである。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■ B<br/>(目的外土地所有者会社<br/>担当者)</p> | <p>上記2 はそのとおりである。なお、目的外土地は公益性を有する都市再生機構によって開発・分譲等がなされたものであり、当社は当該土地を取得することによりその貸主の地位を承継したものである。したがって元々の定期借地権が自己の居住の用に供することを目的とするものであるため、収益物件として活用することは想定されていない。以上から、買受人が個人の場合には物件1 には自ら継続して居住することが必要であり、買受人が法人の場合には代金納付後1 2か月以内（合意による延長はある）に自ら継続して居住することを目的とする個人に物件1 を再譲渡することが必要となる。そして再譲渡の際は代金納付後に当社と所定の書面を取り交わす必要があり、応じない場合などは本件定期借地権の承継は承諾できない。</p> <p>その外、定期借地権の承継には当社で規定した種々の条件がある（例えば原契約に基づく保証金として金3, 000, 000円を当社指定日までに一括して支払うことなど）。また、目的外土地の譲渡についても同様に色々な条件がある。これらがいずれも履行されない場合には建物収去土地明渡訴訟を提起することもありうる。（同人の陳述及び提出した上申書等の概要を記載）</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

(調査経過用)

| 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18日 (月)<br>17:00-17:10                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影                 |
| 8年5月19日 (火)<br>16:40-17:05                                                                                                                                                                                                                                                                         | 新潟地方法務局長岡支局 | 公函・要約書等請求                 |
| 8年5月20日 (水)<br>8:30-8:55                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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5月21日 (木)<br>12:35-12:45                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 外観調査、連絡文書差し置き             |
| 8年6月16日 (火)<br>13:00-13:35                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影    |
| 8年6月22日 (月)<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                                               | レターパックライト   | 目的外土地所有者に書面照会             |
| 8年7月6日 (月)<br>11:45-12:05                                                                                                                                                                                                                                                                          | 電話照会        | 目的外土地所有者会社担当者に回答書面等について調査 |
| <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> <p><input type="checkbox"/></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

( 5 枚目)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等          |
|---------------------------|-----------------|----------------------|
| 8年7月6日 (月)<br>15:35-15:45 | 新潟地方法務局長岡支<br>局 | 目的外土地所有者の履歴事項全部証明書請求 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |                 |                      |

(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。

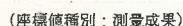
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小

+21695.027



(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 (toughutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

陽光台

登記年月日：平成14年3月29日

380469

（前）後新同

地 番 10-1 ないし10-9、  
10-19ないし10-25

土地の所在 長岡市陽光台3丁目

地 積 測 量 図

（面積計算書は別紙）

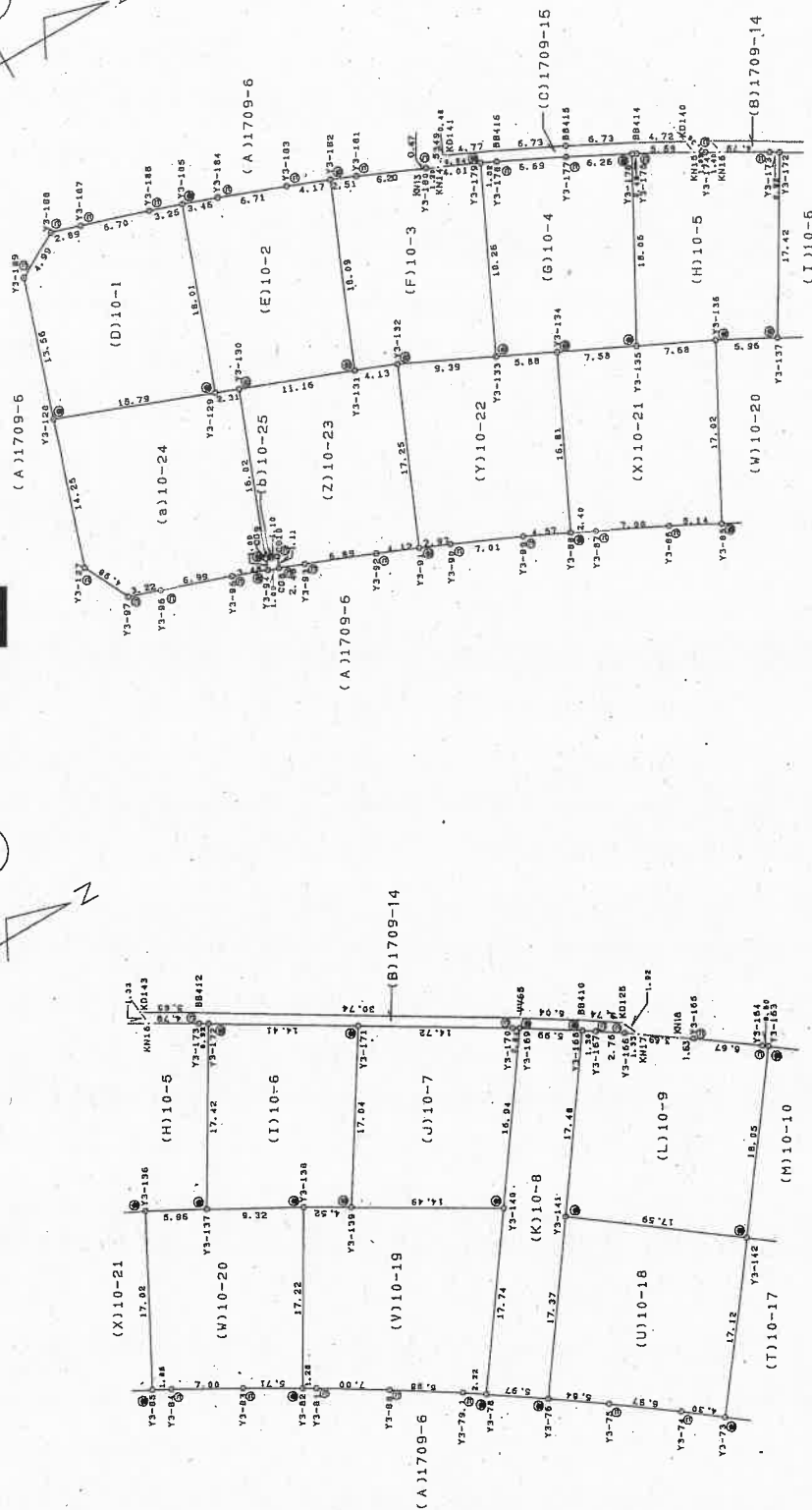
2/7

1/7

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

平成14年3月29日登記



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

14年1月28日作製

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成14年3月29日

380477

新 潟 県 新 潟 市 陽 光 台 3 丁 目

地 番 10-22ないし10-25  
11-1ないし11-3

土地の所在 長岡市陽光台3丁目

11/16

| 地番    | (b)10-25   |           | Yn     | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1) |
|-------|------------|-----------|--------|-----------|----------------|
| 点名    | Xn         |           |        |           |                |
| Y3-94 | 158925.110 | 21912.629 | -1.407 |           | -223507.629770 |
| C09   | 158926.485 | 21911.608 | -0.854 |           | -103937.273730 |
| C010  | 158926.542 | 21911.975 | 1.407  |           | 223609.644594  |
| C08   | 158926.137 | 21913.015 | 0.654  |           | 103937.693598  |
|       |            |           | 合計     |           | 2.434692       |
|       |            |           | 面積     |           | 1.2173460      |
|       |            |           | 地積     |           | 1.21㎡          |

| 地 番<br>点 名 | (C)11-1    |  | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |
|------------|------------|--|-----------|-----------|-----------------|
|            | Xn         |  |           |           |                 |
| Y3-203     | 158832.429 |  | 21864.057 | -14.963   | -2376609.635127 |
| Y3-202     | 158836.220 |  | 21860.941 | -1.934    | -307189.249480  |
| Y3-201     | 158849.083 |  | 21862.133 | 16.628    | 2641342.552124  |
| Y3-116     | 158847.631 |  | 21877.569 | 13.771    | 2187490.726501  |
| Y3-115     | 158831.202 |  | 21875.904 | -13.502   | -2144538.899404 |
|            |            |  |           | 合 計       | 495.504614      |
|            |            |  |           | 面 積       | 247.7523070     |
|            |            |  |           | 地 積       | 247 ㎡           |

| 地 番    | (d) 11-2   |           | Yn      | Yn+1-Yn-1       | Xn・(Yn+1-Yn-1) |
|--------|------------|-----------|---------|-----------------|----------------|
|        | Xn         | Yn        |         |                 |                |
| Y3-201 | 158849.083 | 21862.133 | -14.013 | -2225952.200079 |                |
| Y3-200 | 158864.434 | 21863.556 | 16.990  | 2699106.733660  |                |
| Y3-117 | 158862.842 | 21875.123 | 14.013  | 2226145.004946  |                |
| Y3-116 | 158847.631 | 21877.569 | -16.990 | -2698821.250690 |                |
|        |            |           | 合計      | 478.287837      |                |
|        |            |           | 面積      | 239.1439185     |                |
|        |            |           | 地積      | 239㎡            |                |

| 地番     | (e)11-3        |                |                                    |                                                       |  |
|--------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|
| 地点名    | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |  |
| 33-200 | 158864.434     | 21863.556      | -15.388                            | -2444605.910392                                       |  |
| 33-199 | 158866.369     | 21863.735      | 0.899                              | 142820.865731                                         |  |
| 33-198 | 158873.034     | 21864.455      | 1.595                              | 253402.489230                                         |  |
| 33-197 | 158879.734     | 21865.330      | 17.318                             | 2751479.233412                                        |  |
| 33-118 | 158877.201     | 21881.773      | 13.793                             | 2191393.233393                                        |  |
| 33-117 | 158862.842     | 21879.123      | -18.217                            | -2894004.392714                                       |  |
|        |                |                | 合計                                 | 486.518660                                            |  |
|        |                |                | 面積                                 | 242.7593300                                           |  |
|        |                |                | 地積                                 | 242㎡                                                  |  |

⑤石杭・⑥金屬樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作 製 者

成14年 1月28日(作製)

申請人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

請求番号：16-2

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

平成十四年三月九日登記

| 地番     | (Y)10-22   |           | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 点 名    | Xn         | Yn        |           |                 |
| Y3-88  | 158951.954 | 21923.942 | -13.287   | -2111994.612798 |
| Y3-134 | 158959.123 | 21908.736 | -17.755   | -2822319.228865 |
| Y3-133 | 158953.821 | 21906.187 | -6.617    | -1051797.433557 |
| Y3-132 | 158946.363 | 21902.119 | 11.830    | 1880323.525990  |
| Y3-91  | 158938.658 | 21918.017 | 17.063    | 2711970.321454  |
| Y3-90  | 158941.395 | 21919.182 | 4.006     | 636719.228370   |
| Y3-89  | 158947.806 | 21922.023 | 4.760     | 756591.556660   |
|        |            |           | 合計        | -506.642846     |
|        |            |           | 面積        | 253.3214230     |
|        |            |           | 地積        | 253㎡            |

| 地番     | (Z)10-23   |           |           |                 |   |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------------|---|
| 点名     | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |   |
| Y3-91  | 158938.658 | 21918.017 | -14.314   | -2275047.950612 |   |
| Y3-132 | 158945.363 | 21902.119 | -17.405   | -2766443.868965 |   |
| Y3-131 | 158941.503 | 21900.612 | -5.533    | -879423.336099  |   |
| Y3-130 | 158931.085 | 21896.586 | 10.996    | 1747606.210660  |   |
| C09    | 158925.495 | 21911.608 | 15.389    | 2445704.442555  |   |
| C010   | 158926.542 | 21911.975 | 1.407     | 223609.644594   |   |
| C08    | 158926.137 | 21913.015 | 1.922     | 305456.035314   |   |
| Y3-93  | 158928.438 | 21913.897 | 3.418     | 543217.401084   |   |
| Y3-92  | 158934.850 | 21916.433 | 4.120     | 654811.582000   |   |
|        |            |           | 合計        | -509.839459     |   |
|        |            |           | 面積        | 254.9197345     | ㎡ |
|        |            |           | 地積        | 254             | ㎡ |

| 地番     | (a)10-24   |           |           |                 |  |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------------|--|
| 地点     | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |  |
| Y3-127 | 158909.905 | 21903.659 | -18.037   | -2866257.956485 |  |
| Y3-128 | 158914.191 | 21890.064 | -7.898    | -1255104.280518 |  |
| Y3-129 | 158928.918 | 21895.761 | 6.522     | 1095534.403196  |  |
| Y3-130 | 158931.085 | 21896.586 | 15.847    | 2518580.903995  |  |
| C09    | 158926.495 | 21911.608 | 16.043    | 2549641.715285  |  |
| Y3-94  | 158925.110 | 21912.629 | -0.182    | -28924.370020   |  |
| Y3-95  | 158921.839 | 21911.426 | -3.511    | -557974.576729  |  |
| Y3-96  | 158916.236 | 21909.118 | -3.325    | -528393.159700  |  |
| Y3-97  | 158912.175 | 21908.101 | -5.459    | -867501.563325  |  |
|        |            |           | 合計        | 601.116699      |  |
|        |            |           | 面積        | 300.5583495     |  |
|        |            |           | 地積        | 300㎡            |  |

縮尺

登記年月日：平成15年3月5日

613830

各階平面図

10-22

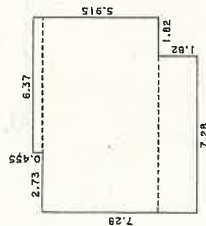
家屋番号

建物図面

長岡市陽光台3丁目10番地22

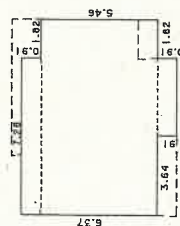
建物の所在

1 階平面図

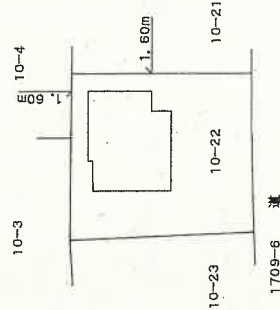


|                |          |
|----------------|----------|
| 求積表            |          |
| 0.455 x 6.37 = | 2.89835  |
| 5.46 x 9.10 =  | 49.6860  |
| 1.02 x 7.28 =  | 7.4256   |
| 合計             | 65.83395 |
| 床面積            | 65.83㎡   |

2 階平面図



|               |         |
|---------------|---------|
| 求積表           |         |
| 0.91 x 7.28 = | 6.6248  |
| 5.96 x 9.10 = | 54.236  |
| 0.91 x 3.64 = | 3.3124  |
| 合計            | 64.1732 |
| 床面積           | 64.17㎡  |



A3をA4に縮小

平成15年3月5日 登記

作製者

2月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

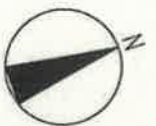
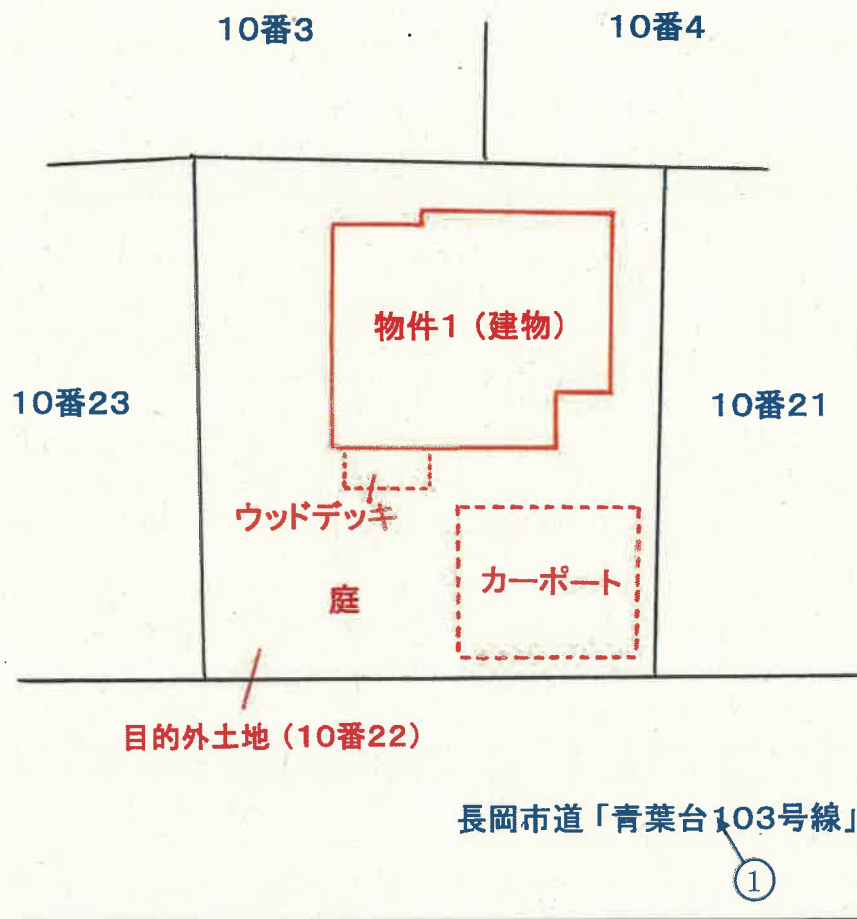
1/500

新潟県土地家屋調査士会

# 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



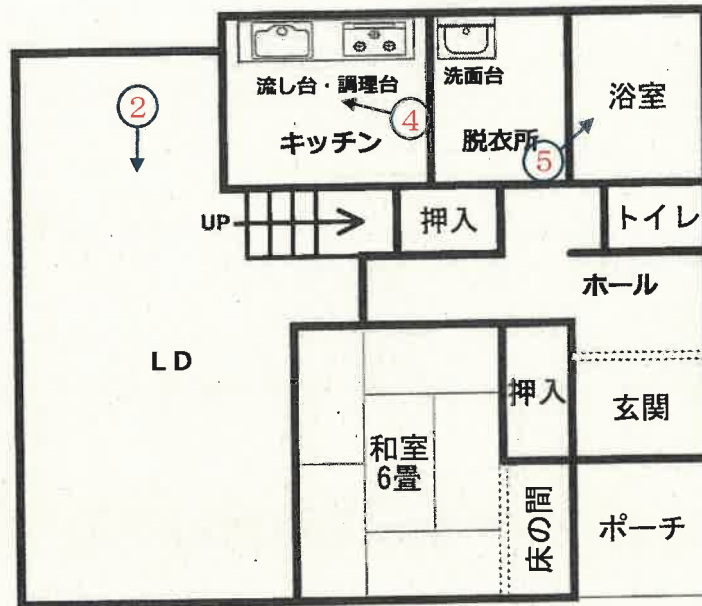
# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

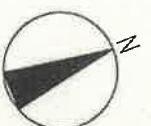
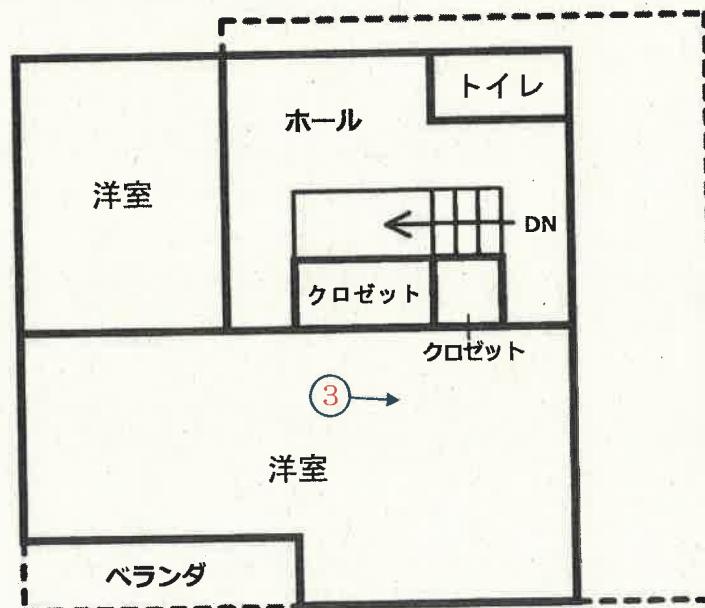
物件1

1 階 縮尺 1/100

←○印は写真撮影位置，方向



2 階 縮尺 1/100



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和8年 (ケ) 第 14 号  
令和8年 6月16日 現地調査  
令和8年 7月14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

| 物件番号  | 評 価 額       |
|-------|-------------|
| 1（建物） | 金1,990,000円 |

- ① 物件1の価格は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、瑕疵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<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 長岡市陽光台3丁目10番地22<br>10番22<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板葺2階建<br>1階 65.83㎡<br>2階 59.62㎡ |     |
| 特記事項（物件1の建物の敷地となっている目的外土地の登記内容） |                                    |                                                                           |     |
| 目的外土地                           | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 長岡市陽光台3丁目<br>10番22<br>宅地<br>253.32㎡                                       |     |

## 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（目的外土地）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------|------------------|---------|------------------|-------|-----|---------|------|--------|----------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>物件1の建物の敷地となっている目的外土地はJR信越本線「長岡駅」の西方、道路距離で約12kmに位置する。（別添位置図参照）</p> <p>近くのバス停「陽光台3丁目」へ約200mの接近である。</p>                                                                                                                                                                   |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>長岡市のうち信濃川西岸の丘陵地帯に開発された長岡ニュータウン内に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ標準住宅地域である。</p>                                                                                                                                                                                                            |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種低層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>地区計画あり（特記事項参照）</td></tr> </table> | 都市計画区分 | 市街化区域            | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域      | 建 ぺ い 率 | 50%              | 容 積 率 | 80% | 防 火 規 制 | 指定なし | その他の規制 | 地区計画あり（特記事項参照） |
| 都市計画区分                                                          | 市街化区域                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 用途地域                                                            | 第1種低層住居専用地域                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 建 ぺ い 率                                                         | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 容 積 率                                                           | 80%                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 防 火 規 制                                                         | 指定なし                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| その他の規制                                                          | 地区計画あり（特記事項参照）                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 画 地 条 件                                                         | <p>目的外土地は東側幅員約8m舗装道路に接し、間口約14.5m、奥行約17mのほぼ長方形の宅地（公簿253.32㎡）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。</p>                                                                                                                                                                          |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 接 面 道 路                                                         | <p>目的外土地は東側幅員約8m舗装道路（建築基準法第42条第1項第1号道路、長岡市道：青葉台103号線）に接している。</p>                                                                                                                                                                                                          |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | <p>目的外土地は、物件1の建物の敷地として利用されている。建物は敷地の西寄りに建てられており、敷地の東寄り部分にはカーポートが設置されている。</p> <p>隣接地は一般住宅等である。</p>                                                                                                                                                                         |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | <table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。東側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>あり。東側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。東側市道から引き込み済み。</td></tr> </table>                                                                                                     | 上 水 道  | あり。東側市道から引き込み済み。 | ガス配管 | あり。東側市道から引き込み済み。 | 下 水 道   | あり。東側市道から引き込み済み。 |       |     |         |      |        |                |
| 上 水 道                                                           | あり。東側市道から引き込み済み。                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| ガス配管                                                            | あり。東側市道から引き込み済み。                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 下 水 道                                                           | あり。東側市道から引き込み済み。                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |
| 特 記 事 項                                                         | <p>物件1の建物が存する地域は「陽光台地区地区計画A地区」の範囲内にある。良好な住環境を維持するための地区計画である。</p> <p>建物の用途制限としては、一般住宅と共同住宅の建築は可能であり、併用住宅は一定規模以下のものに限り建築可能である。店舗、事務所、工場等の非住居系の建物の建築は制限されている。</p>                                                                                                            |        |                  |      |                  |         |                  |       |     |         |      |        |                |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件１）

| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日（登記記載） 平成15年2月23日新築</p> <p>経過年数 新築後約23年経過</p> <p>経済的残存耐用年数 5年と査定</p>                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | <p>構 造 木造2階建</p> <p>屋 根 合金メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 ガルバリウム鋼板、外</p> <p>内 壁 京壁、ビニールクロス、外</p> <p>天 井 銘木合板、ビニールクロス、石膏ボード、外</p> <p>床 畳、フロー合板、ビニールシート、外</p> <p>設 備 ー</p> <p>そ の 他 ー</p>                                                          |
| 床面積（現況）         | <p>1階 65.83㎡</p> <p>2階 59.62㎡</p> <p>延 125.45㎡</p>                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | <p>階 層 2階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間 取 り 3LDK</p>                                                                                                                                                                                    |
| 建物の品等           | <p>使用資材 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。</p> <p>施 工 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。</p>                                                                                                                                                                 |
| 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り、管理状態は良好である。                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況         | <p>所有者が家族と居住している。</p> <p>ペットとして猫を飼っていた時期があるとのことで、内壁や建具など、多くの箇所に爪の研ぎ跡らしき損傷箇所が見られる。</p>                                                                                                                                              |
| 特記事項            | <p>物件1の建物が建てられている目的外土地には物件1の建物所有者（共有者のうちの一人）を賃借権者とする賃借権設定登記がある。借地借家法第22条の特約が付されており、物件1の建物の敷地利用権原を一般定期借地権と認定した。</p> <p>建物所有者提示の資料等によれば、借地権の概要は以下のとおり。</p> <p>貸主：土地所有者</p> <p>現在の貸主は令和4年3月18日売買により目的外土地の所有権を取得し、同時に貸主の地位を承継している。</p> |

借主：建物所有者（共有者の内の一人）

目的：建物所有

地代：登記では月額11,400円、実際の契約では月額11,720円

支払期：毎月25日までに翌月分を支払う

一時金の授受：保証金3,000,000円

占有開始時期：平成14年11月1日

契約日：平成14年10月31日

存続期間：平成14年11月1日から平成65年10月31日までの51年間

特約：借地借家法第22条の特約（一般定期借地権の特約）

地代の滞納：あり。令和8年7月6日現在、23,440円。

備考1：土地所有者によれば、物件1の建物とその敷地である目的外土地について、収益物件（貸家）としての利用は想定していないとのことである。買受人が個人の場合には自ら居住することが必要とされており、また、買受人が法人の場合には、代金納付後12ヶ月以内に自ら継続して居住することを目的とする個人に再譲渡することが必要とされている。

再譲渡の際には、貸主と所定の書面を取り交わす必要がある。

備考2：本件の一般定期借地権の承継には貸主側が規定した種々の条件があり、新しい借主（買受人）は保証金3,000,000円を指定日まで一括して支払うことが求められている。

備考3：一般定期借地権であるため期間満了により確定的に借地権は消滅し、建物買取請求権はなく、土地を更地化して貸主に返還することが求められる。

評価時点での残存期間は約27年である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1の建物の敷地である目的外土地（土地）

物件1の建物の敷地（10番22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<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 |
|----------|----------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 目的外      | 15,800               | 1.00          | 253.32         | 0.95             | 3,800,000                 |

#### ア 標準価格

近隣及び周辺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）－20 を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 20,500\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & \div & 15,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

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

※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 +30%

イ 個別格差：ほぼ標準的である。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 1（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<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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 1        | 170,000             | 125.45             | 0.11     | 2,350,000               |

ウ 現価率

- ◇経過年数 23年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △50%（ペットの影響等、内外装の現況を考慮）
- ◇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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left( 1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{100}) \\ &\div 0.11 \end{aligned}$$

※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

前記により求めた建物価格に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1の建物の敷地利用権を賃借権（一般定期借地権）と認定し、その範囲は目的外土地である10番22の土地全体に及ぶものと査定した。

### ① 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 敷地利用権等割合<br><br>イ |     | 名義書換料相当額<br>控除（1－名義書換<br>料相当率）<br>ウ | 敷地利用権等の価格<br>(円)<br><br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-----------------------|-------------------|-----|-------------------------------------|---------------------------------|
| 目的外      | 3,800,000             | 0.50              | 賃借権 | (1－0.1)                             | 1,710,000                       |

イ 敷地利用権等割合：一般定期借地権。

ウ 譲渡承諾手続き等の考慮：買受人による名義書換（借主の地位の承継）に際して手続的及び費用的負担が生じる可能性があるため△10%とした。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1②エ)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①エ) イ | 占有<br>減価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売<br>市場<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|
| 1        | 2,350,000                    | +1,710,000                           | －              | 0.7             | 0.7                  | 1,990,000                     |

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：一般定期借地権を権原とする物件であり、契約の残存期間（約27年）終了後は期間の延長はなされない。このため、通常の借地権付建物と比較すると市場性が劣るため、市場性修正（△30%）を行った。

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）－20）

所 在 : 長岡市青葉台2丁目4番5  
価 格 : 20,500円/㎡  
位 置 : 信越本線「長岡駅」の西方、道路距離約1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 276㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス  
接 面 街 路 : 北8m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域  
(建ぺい率50%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



宮本川調節池

青葉台中學校

青葉台1丁

大谷池

笹川

黒川第一防調池

地価調査 長岡(県)-20

黒川第2防調池

宮本東方町

黒川

陽光台2丁目

陽光台1丁目

陽光台1丁目

青葉台5丁目

青葉台5丁目

寺ノ入調節池

目的物件所在地

陽光台5丁目

新陽1丁目

一陽光台4丁目

黒川第三防災調整池

高頭町 谷川

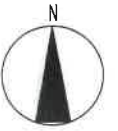
黒川第4防調池

宮本東方町

長岡市役所作成の白図を使用

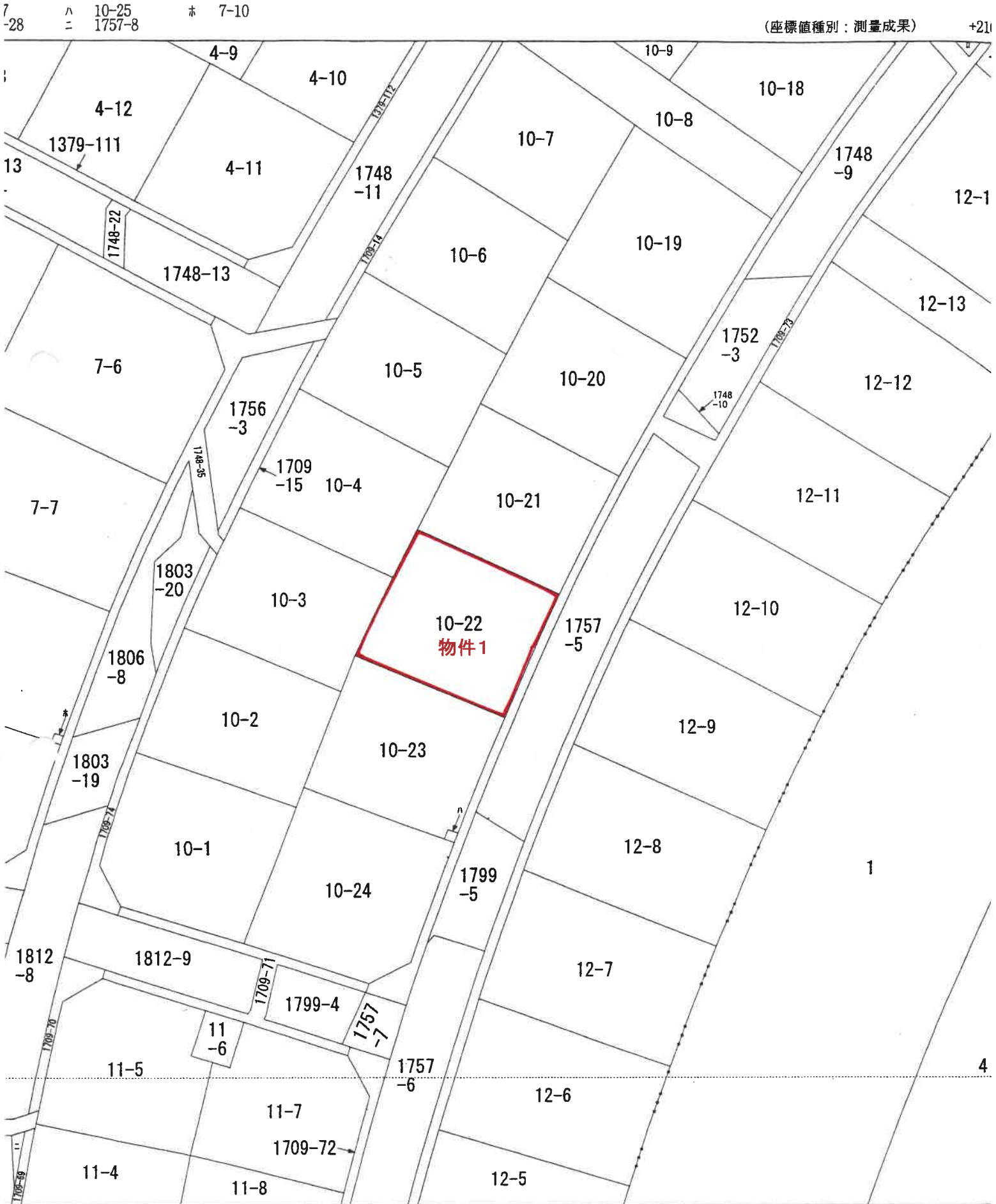
公 図 写

法務局備付の公図を使用  
S=1/500



(座標値種別：測量成果)

+21



(座標値種別：測量成果)

里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。  
里院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

|    |  |
|----|--|
| 地番 |  |
|----|--|

登記年月日：平成14年3月29日

380469

後新図

地積測量図

10-1 かい10-9;  
10-19かい10-25

地番

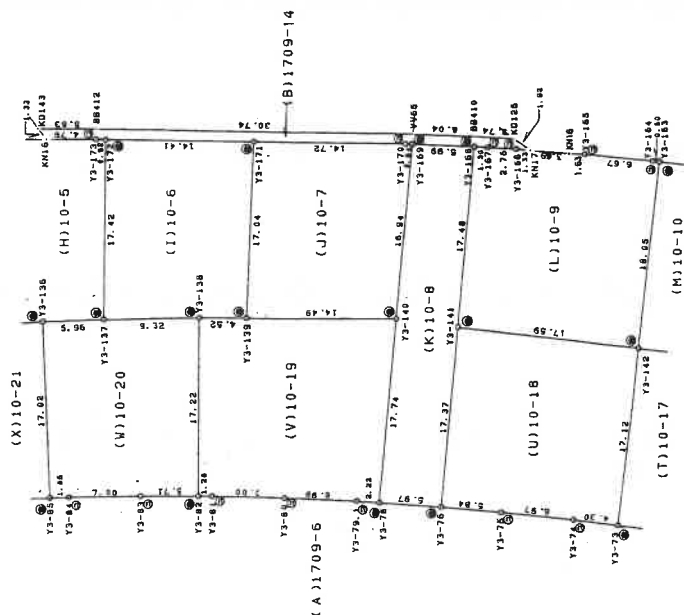
1079-14 1079-15  
長岡市陽光台3丁目

土地の所在

(面積計算書は別紙)

2/7

1/7



380477

後新図

## 地積測量図

土地の所在 長岡市陽光台3丁目

11/16

| 地番    | 点名 | (b)10-25 | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn·(Yn+1-Yn-1) |
|-------|----|----------|------------|-----------|-----------|----------------|
| Y3-94 |    |          | 158925.110 | 21912.629 | -1.407    | -223607.629770 |
| C09   |    |          | 158925.495 | 21911.608 | -0.654    | -103937.273730 |
| C010  |    |          | 158926.542 | 21911.975 | 1.407     | 223609.644894  |
| C08   |    |          | 158926.137 | 21913.015 | 0.654     | 103937.693598  |
|       |    |          |            |           | 合計        | 2.434692       |
|       |    |          |            |           | 面積        | 1.21㎡          |

| 地番     | 点名 | (c)11-1 | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn·(Yn+1-Yn-1)  |
|--------|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| Y3-203 |    |         | 158832.429 | 21864.067 | -14.963   | -2376609.635127 |
| Y3-202 |    |         | 158836.220 | 21860.941 | -1.934    | -307189.249480  |
| Y3-201 |    |         | 158849.083 | 21862.133 | 16.628    | 2641342.552124  |
| Y3-116 |    |         | 158847.631 | 21877.569 | 13.771    | 2187490.726501  |
| Y3-115 |    |         | 158831.202 | 21875.904 | -13.502   | -2144538.889404 |
|        |    |         |            |           | 合計        | 495.504614      |
|        |    |         |            |           | 面積        | 247.7523070     |

| 地番     | 点名 | (d)11-2 | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn·(Yn+1-Yn-1)  |
|--------|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| Y3-201 |    |         | 158849.083 | 21862.133 | -14.013   | -2225952.200079 |
| Y3-200 |    |         | 158864.434 | 21863.556 | 16.990    | 2699106.733650  |
| Y3-117 |    |         | 158862.842 | 21879.123 | 14.013    | 2226145.004946  |
| Y3-116 |    |         | 158847.631 | 21877.569 | -16.990   | -2698821.250690 |
|        |    |         |            |           | 合計        | 478.287837      |
|        |    |         |            |           | 面積        | 239.1439185     |

| 地番     | 点名 | (e)11-3 | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn·(Yn+1-Yn-1)  |
|--------|----|---------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| Y3-200 |    |         | 158864.434 | 21863.556 | -15.388   | -2444606.910392 |
| Y3-199 |    |         | 158866.369 | 21863.735 | 0.899     | 142820.865731   |
| Y3-198 |    |         | 158873.034 | 21864.455 | 1.595     | 253402.489230   |
| Y3-197 |    |         | 158879.734 | 21865.330 | 17.318    | 2751478.233412  |
| Y3-118 |    |         | 158877.201 | 21881.773 | 13.793    | 2191393.233393  |
| Y3-117 |    |         | 158862.842 | 21879.123 | -18.217   | -2894004.392714 |
|        |    |         |            |           | 合計        | 485.518660      |
|        |    |         |            |           | 面積        | 242.7593300     |

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨磁杭

作製者

平成14年1月28日(製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/

## 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)

平成十四年三月九日登記

建物図面・各階平面図写

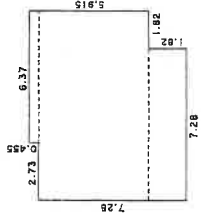
法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

平成五年三月五日 登記

613830 各階平面図 建物図面

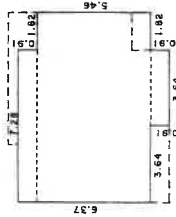
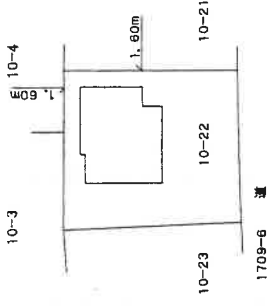
家屋番号 10-22  
建物の所在 長岡市陽光台3丁目10番地22

1 階平面図



|                |          |
|----------------|----------|
| 求積表            |          |
| 0.455 x 6.37 = | 2.89835  |
| 5.46 x 9.10 =  | 49.6860  |
| 1.92 x 7.28 =  | 13.2496  |
| 合計             | 65.83395 |
| 床面積            | 65.83 ㎡  |

2 階平面図



|               |         |
|---------------|---------|
| 求積表           |         |
| 0.91 x 7.28 = | 6.6248  |
| 3.66 x 9.10 = | 33.3060 |
| 0.91 x 3.64 = | 3.3124  |
| 合計            | 59.6232 |
| 床面積           | 59.62 ㎡ |

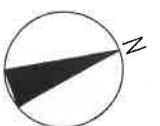
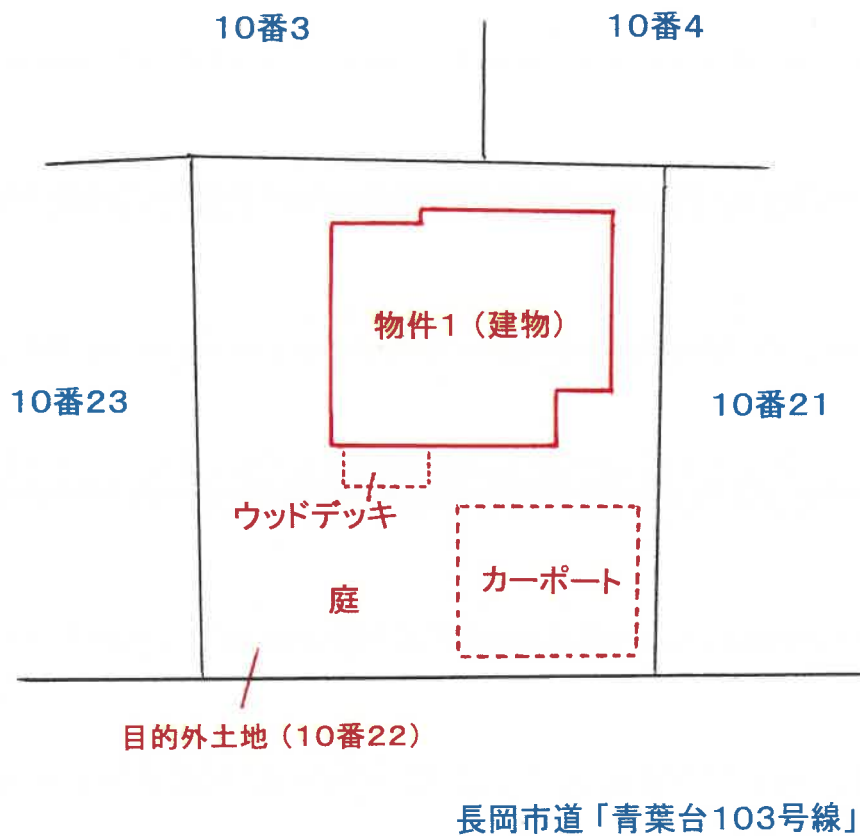
|     |     |          |          |
|-----|-----|----------|----------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 1/250 | 縮尺 1/500 |
|-----|-----|----------|----------|

新潟県土地家屋調査士会

月28日作製)

# 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

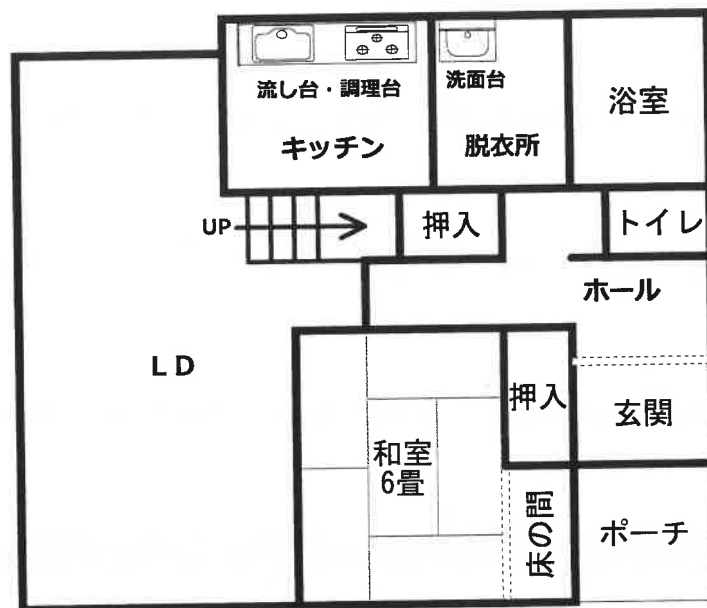


# 建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件1

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100

