

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 6年 5月20日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月12日 午前10時00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 6年 6月 3日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月22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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,210,000 968,000	一括	242,000	57,861	0
1	550,000				
2	430,000				
3	230,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田 |
| | 地 番 | 1977番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 601.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 77.01平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月11日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 丸山 晃 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1962番外)との境界が不明確である。

《 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 | 長岡市深沢町字新田 |
| | 地 番 | 1977番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 601.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 77.01平方メートル |



令和5年(ケ)第54号
令和6年1月26日受理
令和6年2月**26**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 | 長岡市深沢町字新田 |
| | 地 番 | 1977番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 601.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.96平方メートル
2階 57.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長岡市深沢町字新田1977番地1 |
| | 家屋 番号 | 1977番1の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 77.01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)				
土地	物件1				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1)		<input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)		<input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり		<input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり		
	<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		
	<input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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				
	<input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない				
	<input type="checkbox"/> 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2				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である				
	<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)				
	<input type="checkbox"/> 種類:				
	<input type="checkbox"/> 構造:				
	<input type="checkbox"/> 床面積:				
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない				
	<input type="checkbox"/> ある				
	種類:				
	構造:				
	床面積:				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者				
	上記の者が本建物を居宅として使用している				
	<input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない				
	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない				
	<input type="checkbox"/> 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	<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

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1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

その他の事項

■西側隣地1962番との境界及び南側の公図上「道」との境界がそれぞれ不明確である。

■物件1は、債務者の陳述を基にした現地での概測による形状と法務局備付けの公図及び物件2、3の建物図面の形状とがやや異なっている。

■隣地所有者等

1	1977番2	公衆用道路	26㎡	所有者	内務省
2	1962番	山林	132㎡	所有者	A

■物件2は屋根にブルーシートが張ってあるもののあちこち雨漏りがしたり、床がたわんでいたりと、壁紙が剥落するなど経年劣化によりかなり老朽化している。なお、2階部分は床が抜け落ちる危険性があったため立入調査ができなかった。また、債務者によれば、物件2内で債務者の祖父が孤独死している。

■物件3もかなり老朽化が進んでいる。

(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
■B (債務者)	<p>1 物件2は私の実父であるCが居宅として使用している。第三者は使用していない。</p> <p>2 物件2は屋根にブルーシートを張って応急処置してあるものの、あちこち雨漏りがする。また、床がたわんでいたり、壁紙が剥落するなどかなり老朽化している。なお、2階部分は床が抜け落ちる危険性があるため、出入りしていない。</p> <p>3 物件2はかつて亡祖父が独居していたが、同人は物件2内で孤独死している。幸い暑い季節ではなかったのとデイサービスで訪問した方の発見が早かったため、遺体の損傷は免れた。</p> <p>4 物件3は実父Cが物置として使用している。かつて農作業小屋として使用していたが、現在農作業はしていないため物置としてのみ使用している。</p> <p>5 物件1の西側隣地である1962番の土地との境界は、崖を下った法の辺りだと認識しているが、杭などは無く不明確である。また、南側「道」との境界についても同様に杭などは無く不明確である。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月29日(月) 10:00-10:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年1月29日(月) 11:35-11:50	新潟地方法務局長岡支局	公函・要約書等請求
6年1月29日(月) 13:10-13:45	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
6年2月1日(木) 11:25-11:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
6年2月20日(火) 10:50-12:10	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

1918
1939



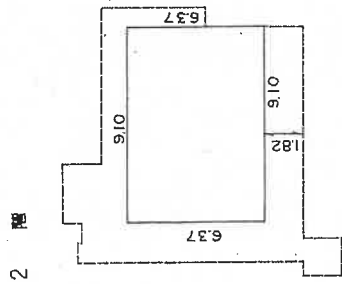
請求部	所在	長岡市深沢町字新田		地番	1977番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治25年12月		備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

登記年月日：平成15年2月28日

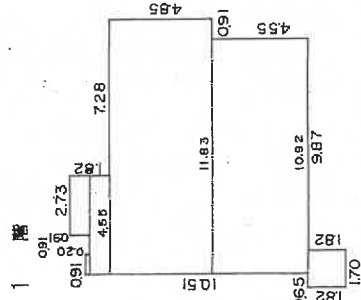
594384 各階平面図 建築物図面

家屋番号 1977番1の1

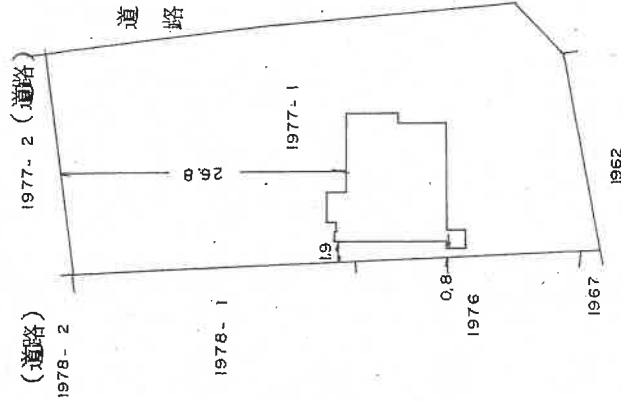
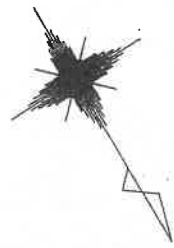
建物の所在 長岡市深沢町字新田1977番地1



2 階
 求積 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$
 57.9670
 床面積 57.96 m^2



1 階
 求積 $0.91 \times 0.20 = 0.1820$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $11.83 \times 4.85 = 57.3755$
 $10.92 \times 4.55 = 49.6860$
 $1.70 \times 1.82 = 3.0940$
 116.9623
 床面積 116.96 m^2



平成十五年貳月貳日登記

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

新潟県土地家屋調査士会 昭和～平成 年 月 日登記

登記年月日：平成15年2月28日

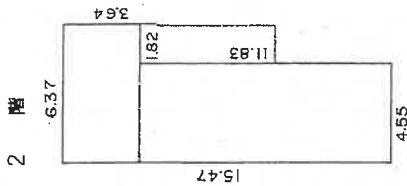
594385

各階平面図

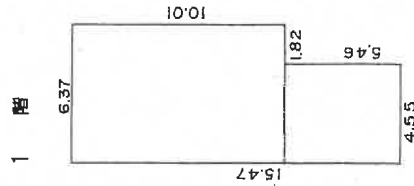
家屋番号 1977番1の2

建物の所在 長岡市深沢町字新田1977番地1

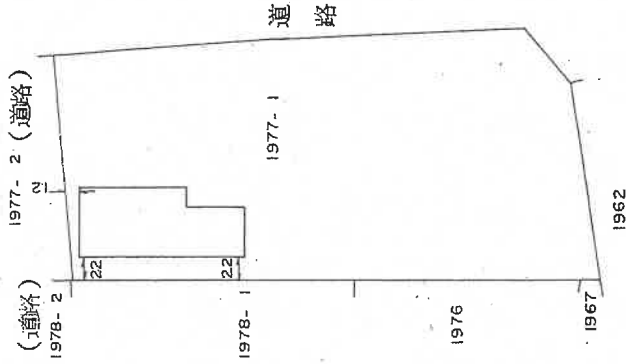
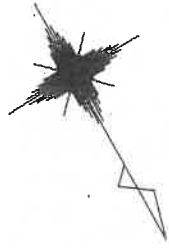
建物図面



求積
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $4.55 \times 11.83 = 53.8265$
 床面積 77.01 m²



求積
 $6.37 \times 10.01 = 63.7637$
 $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
 88.6067
 床面積 88.60 m²



作製者

申請人

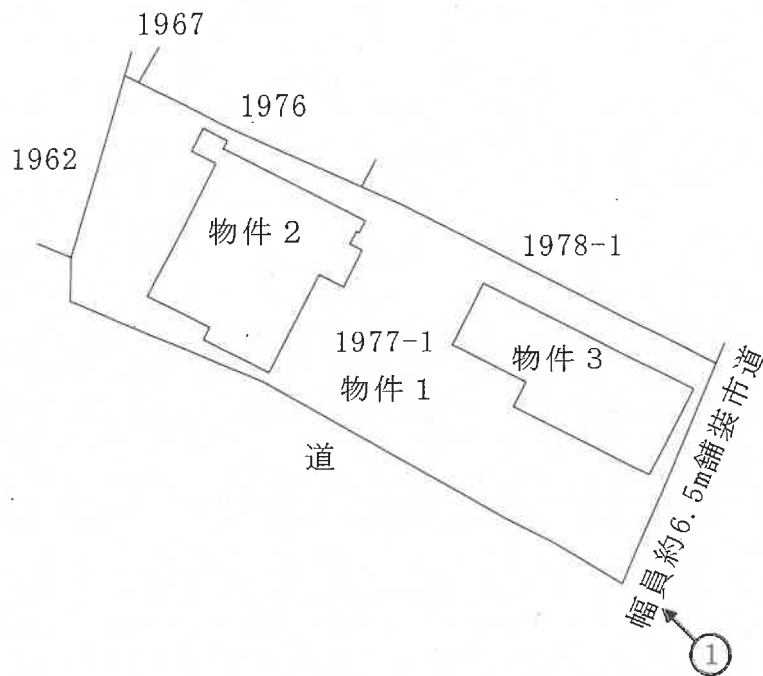
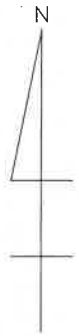
縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

S=1/500



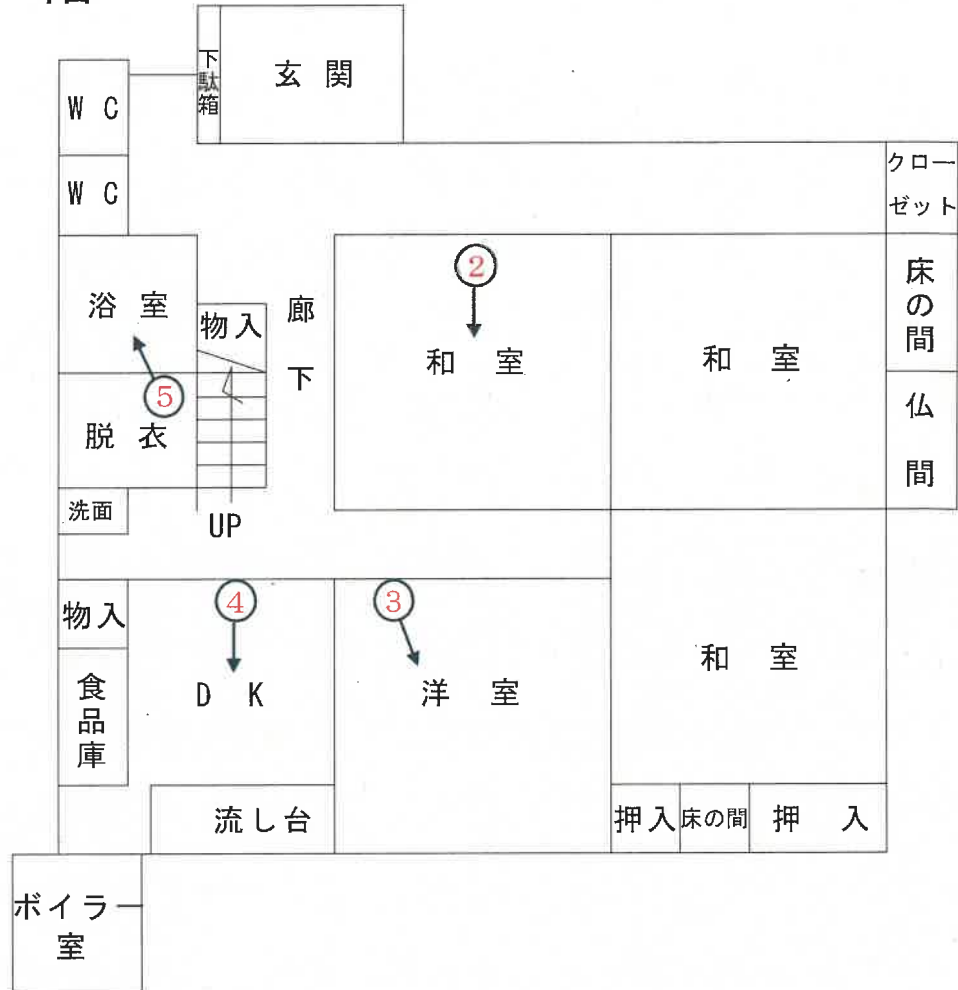
←○印は写真撮影位置, 方向

※法務局備付の図面をもとに現地を概測し評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

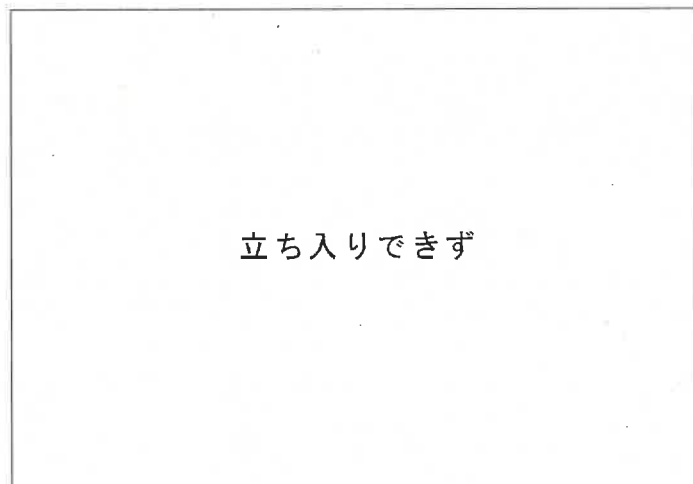
間取図

S=1/100

1階



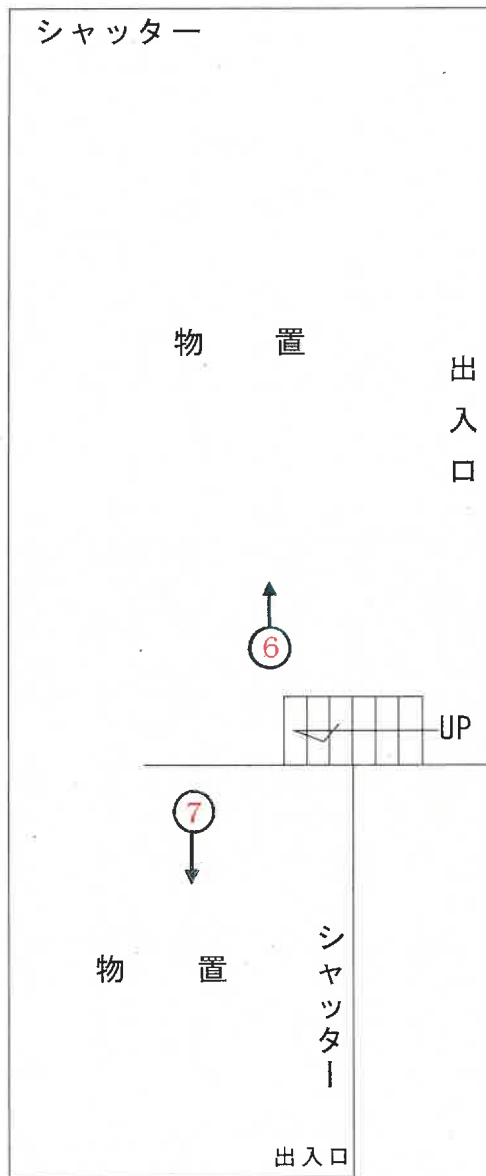
2階



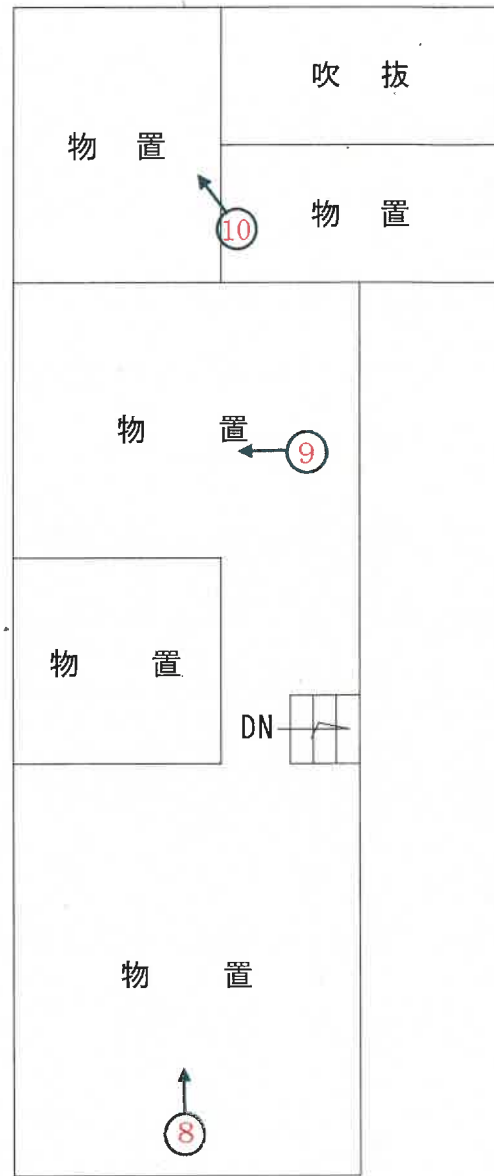
間取図

S=1/100

1階



2階



←○印は写真撮影位置，方向

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
10



令和5年（ケ）第54号

令和6年2月20日 現地調査

令和6年3月1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

河 田 将 明

第1 評価額

一括価格	
金 1,210,000 円	
物件番号	内訳価格
物件1 (土地)	金 550,000 円
物件2 (建物)	金 430,000 円
物件3 (建物)	金 230,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は物件2及び3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2及び3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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市深沢町字新田 1977番1 宅地 601.65㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市深沢町字新田1977番地1 1977番1の1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階116.96㎡ 2階 57.96㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市深沢町字新田1977番地1 1977番1の2 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階88.60㎡ 2階77.01㎡	
番号	特 記 事 項		

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）

位置・交通	物件1はJR信越本線「来迎寺」駅の北西方約2.5km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「深沢新田」の南西方約200m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、長岡市街地の南西方郊外で、国道404号背後の既成の住宅地域である。系統連続性は普通。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	南東側が市道に、南西側が道路に接面する南東側間口約15.5m、奥行約40～43m（いずれも概測）のほぼ整形の宅地である。概測により、公簿面積と概ね一致するものと判定した。	
接面道路	南東側が幅員約6.5mの市道深才261号線に概ね等高に、また南西側が公図上道路に接している。上記市道は建築基準法第42条第1号第1項の「道路」に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2及び3の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、南西側、北東側とも住宅であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	隣接地との境界については、南西側の道及び西側の1962番とは、境界が不明確である。 北西部（物件2の1階洋室部分の下付近）に井戸が存するとの事である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿上） 昭和51年9月1日新築 経過年数 約47.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 土壁、ビニールクロス等 天 井 竿縁、目透かし、ビニールクロス等 床 畳、フローリング、タイル等 設 備 なし その他 なし
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 1階部分4DK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特記事項	雨漏りの影響で壁の剥がれや天井・壁の染み等が複数見られる。また床が抜ける可能性があるとの事で2階部分には立ち入る事が出来なかった。

(物件3)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（公課証明書）昭和25年及び40年建築の記載がある。 経過年数 約74年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 下見板張等 内 壁 現し等 天 井 現し等 床 コンクリート、板張り等 設 備 なし その他 なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 作業所 間取り 添付の建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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る。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,500	1.00	601.65	0.6	4,150,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、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標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 長岡（県）－43 を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $11,600 \text{ 円/m}^2 \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \doteq 11,500 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : ほぼ標準的・・・±0

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2、3（建物）

各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た上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	174.92	0.02	520,000
3	117,000	165.61	0.02	390,000

ウ 現価率

いずれも既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率をそれぞれ上記のとおり査定した。

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。

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 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,150,000	0.45	法定地上権	0.69	1,290,000
	4,150,000	0.45	法定地上権	0.31	580,000
物件 1 に係る敷地利用権価格の合計					1,870,000

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲 : 建物の配置の状態により、物件 1 のうち、物件 2 の敷地と認められる部分を約 69%、物件 3 の敷地と認められる部分を約 31%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①オ、 1②エ) ア	敷地利用権 価格の控除 及び加算 (円) (2①エ) 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	4,150,000	-1,870,000	/	0.4	0.6	550,000
2	520,000	+1,290,000	-	0.4	0.6	430,000
3	390,000	+580,000	-	0.4	0.6	230,000
一括価格 (合計)						1,210,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 老朽化した建物である事、過疎地域に存する事、境界が不明確な部分がある事等を考慮した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、40%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 長岡一43

所 在：長岡市深沢町字新田1976番外

価 格：11,600円/㎡

位 置：JR 信越本線「来迎寺駅」まで道路距離約2.5kmに位置する。

価格時点：令和5年7月1日

地 積：1,030㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：東側7m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（指定建ぺい率70%、指定容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する既存の住宅地域

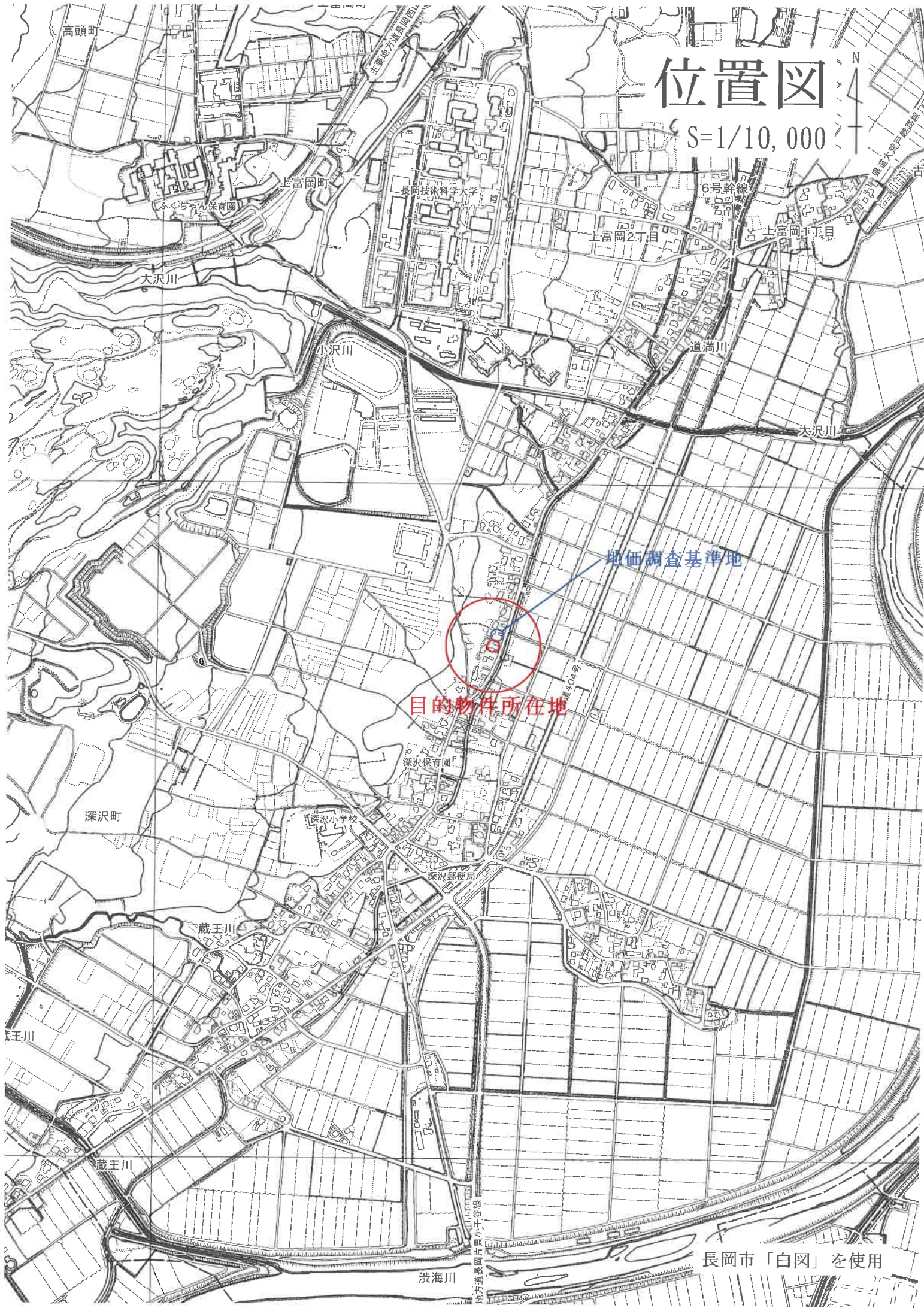
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



目的物件所在地

地価調査基準地

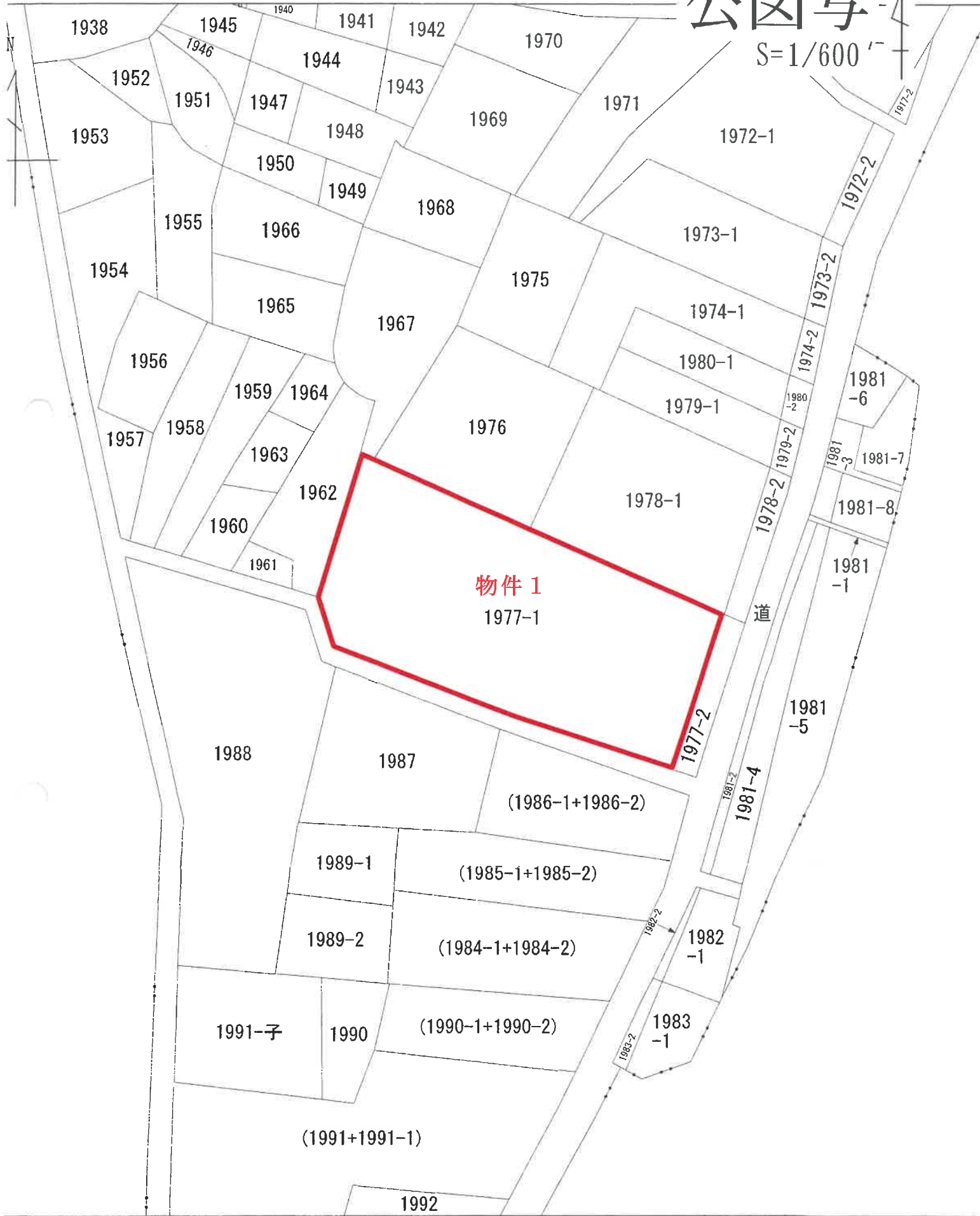
長岡市「白図」を使用

1918
1939

公図写

S=1/600

N



物件1
1977-1

道

法務局備付の公図を使用

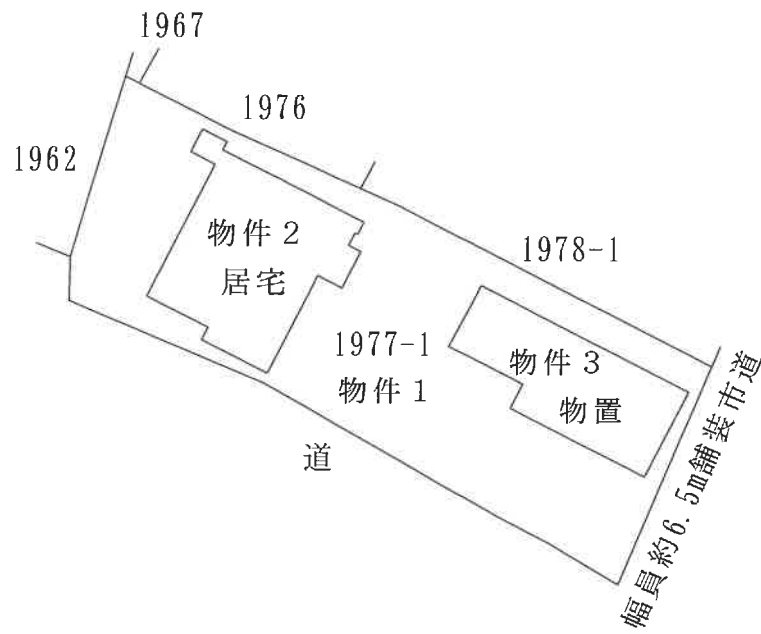
る図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

番区

深

土地建物位置関係図(概略)

S=1/500



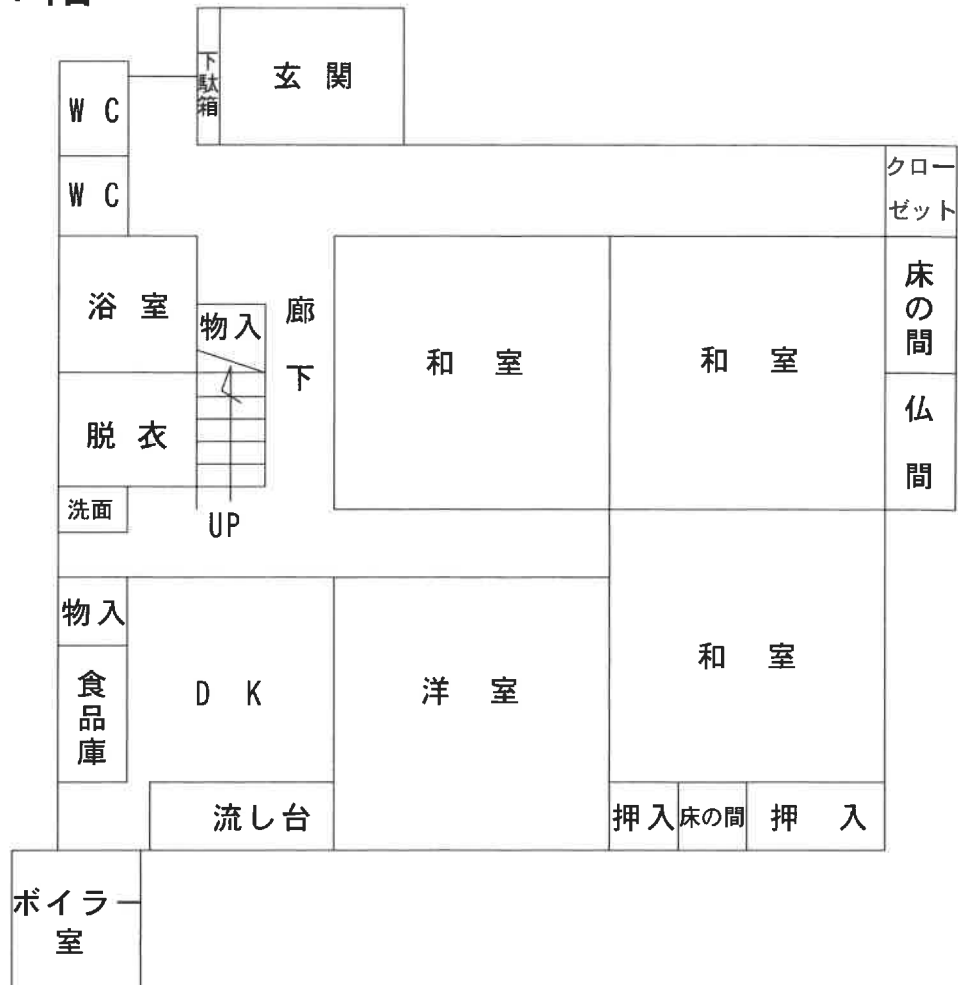
※法務局備付の図面をもとに現地を概測し評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

間取図

S=1/100

物件 2 居宅

1 階



2 階

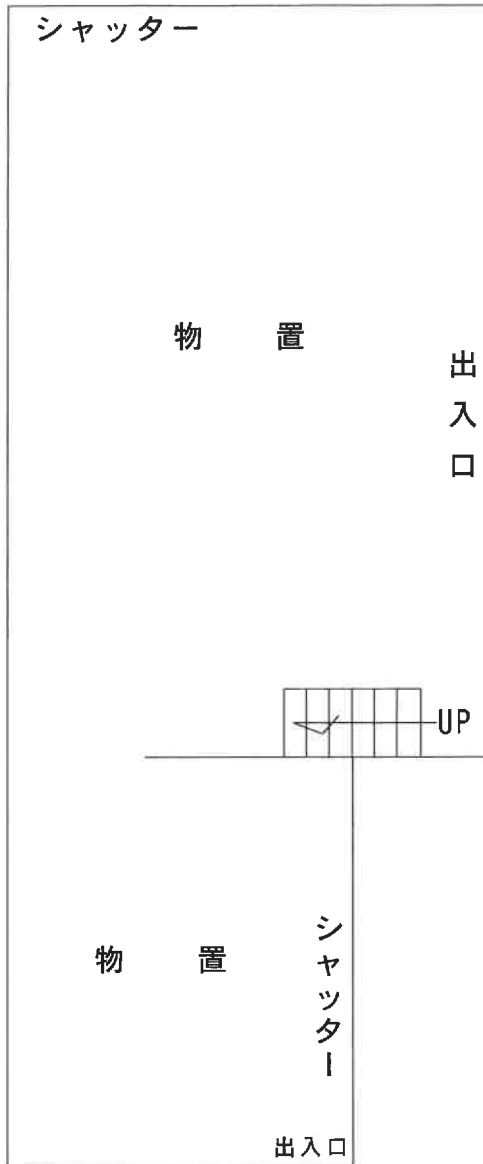


間取図

S=1/100

物件3 作業所

1階



2階

