

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月17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 7年 4月14日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月14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 7年 4月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 7年 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|   | 地 番   | 丁1681番30                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|   | 地 番   | 丁1681番10                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 81.95平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 十日町市馬場丁1681番地30                  |
|   | 家屋 番号 | 丁1681番30                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.98平方メートル<br>2階 54.63平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 9日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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  
なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|   | 地 番   | 丁1681番30                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 201.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|   | 地 番   | 丁1681番10                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 81.95平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 十日町市馬場丁1681番地30                  |
|   | 家屋 番号 | 丁1681番30                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.98平方メートル<br>2階 54.63平方メートル |



令和6年(ケ)第32号  
令和6年10月31日受理  
令和6年11月27日提出

# 現況調査報告書

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

- |    |       |                                  |
|----|-------|----------------------------------|
| 1. | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|    | 地 番   | 丁1681番30                         |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 201.87平方メートル                     |
| 2. | 所 在   | 十日町市馬場                           |
|    | 地 番   | 丁1681番10                         |
|    | 地 目   | 宅地                               |
|    | 地 積   | 81.95平方メートル                      |
| 3. | 所 在   | 十日町市馬場丁1681番地30                  |
|    | 家屋 番号 | 丁1681番30                         |
|    | 種 類   | 居宅                               |
|    | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|    | 床 面 積 | 1階 52.98平方メートル<br>2階 54.63平方メートル |



\*223\*

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、物件2		
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )		
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産者A 破産管財人B) □その他の者 上記の者が本建物を居宅として管理(ただし、建物内に破産者A所有の目的外動産を多数残置した状態で建物を管理)している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## その他の事項

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1及び物件2の土地は北西側で、物件2の土地は南側でいずれも幅員約5メートルの市道土市2号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は北西側の間口が約13.7メートル、奥行きが約19.24メートルないし20.25メートル(ただし、西側の端に角切りあり)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1及び物件2の土地には犬小屋、スチール製ロッカー、タイヤ等の目的外動産が多数残置されている。
- 5 物件3の建物の玄関先ポーチのタイルが破損している。
- 6 物件3の建物内で破産者Aがペット(猫)を飼っていたことから、建物の1階和室の畳がペットの糞尿等により変色し、腐食していること、1階LDK室の壁面(クロス)はタバコの脂による汚れとクレヨンによる落書きがされており、かつ、一部損壊していること、建物の至るところの壁面やクローゼットの戸にクレヨン等による落書きがされており、かつ、クロスが一部剥がされている等、建物内はかなり汚れが酷く、かつ、荒れている。
- 7 物件3の建物内には食卓、勉強机等の目的外動産が多数残置されている。
- 8 物件3の建物の占有については、郵便受けの表示、破産者Aの陳述、建物内に存在した破産者A宛の多数の郵便物の存在、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
  - ① 十日町市馬場丁1676番2、同所丁1681番29、同所丁1681番18、同所丁1681番20、同所丁1681番28、同所丁1681番19、同所丁1681番15、同所丁1681番13、同所丁1681番26、同所丁1681番11、十日町市新宮甲432番9の所有者：十日町市
  - ② 十日町市馬場丁1681番7、同所丁1681番1の所有者：C
  - ③ 十日町市馬場丁1681番17の所有者：D、E
  - ④ 十日町市新宮甲432番1の所有者：F

(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
<p>■ A (債務者兼所有者(破産者本人))</p>	<p>1 物件3の建物には私と私の家族が居住していましたが、私らは令和6年8月末日をもって物件3の建物から退去しました。現在、私は埼玉県内に住んでいます。</p> <p>2 物件3の建物内には大量の家財道具が残置されていますが、これについては時期を見て少しずつ片づけに行きたいと考えています。</p> <p>3 物件3の建物は平成29年6月に新築した建物です。建物は特に目立った不具合はありませんでした。</p> <p>4 物件3の建物はオール電化の住宅です。</p> <p>5 物件1及び物件2の土地の境界については境界杭も入っていて、はっきりしています。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。</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

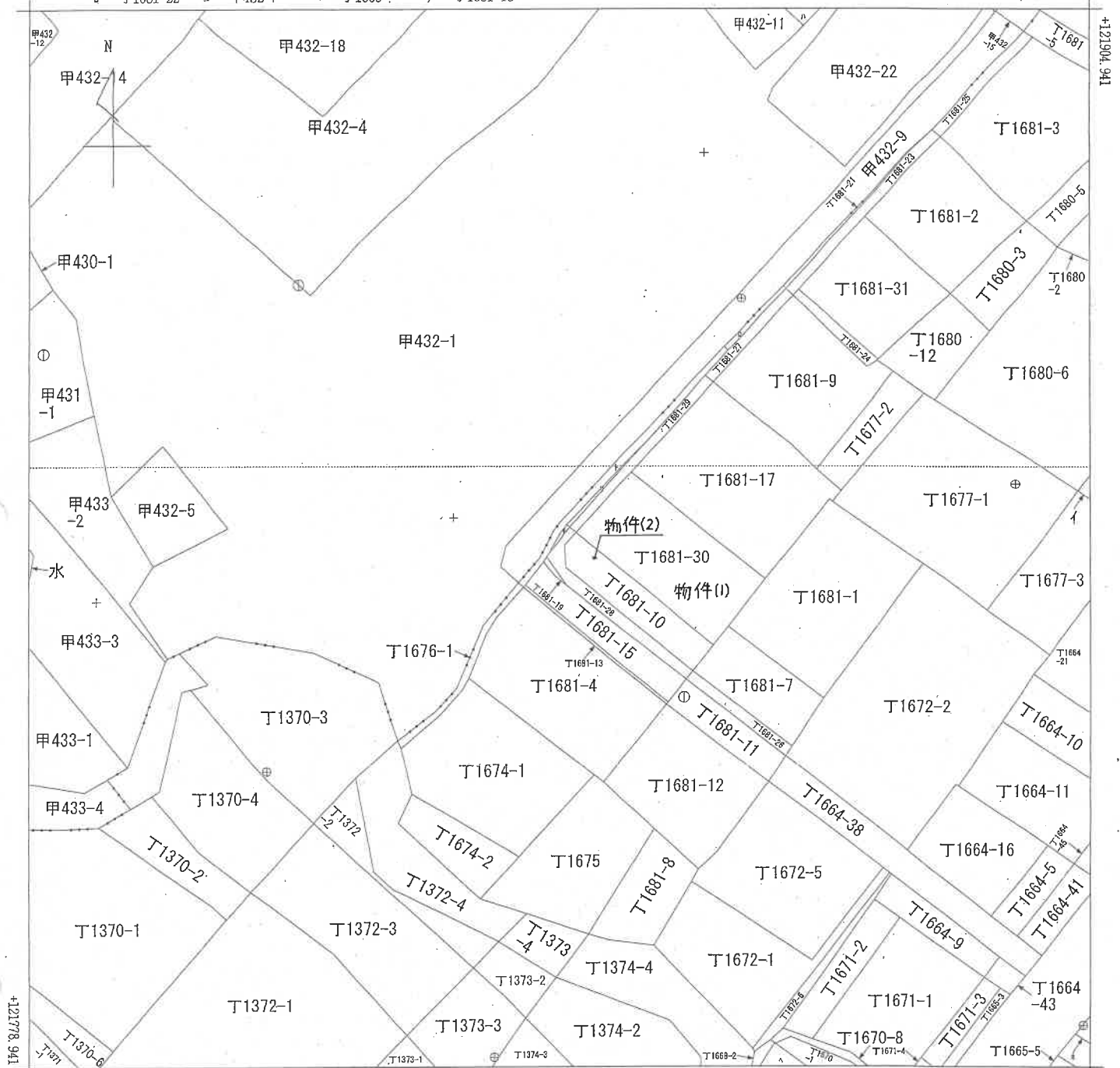
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月7日(木) 10:45-10:50	新潟地方法務局十日町支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
6年11月7日(木) 11:00-11:05	十日町市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年11月11日名寄帳写等取得)
6年11月7日(木) 11:30-11:40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
6年11月15日(金) 15:40-15:50	当庁	破産者Aから電話聴取
6年11月20日(水) 13:00-14:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月20日 立会人Gを立ち合わせ、破産者Aから借用した鍵を用いて解錠し、目的物件内に立ち入った。</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

イ 丁1680-1 ハ 甲432-10 ホ 丁1664-1 ト 丁1676-2 ニ 丁1681-20  
ロ 丁1681-22 ヒ 甲432-7 ヘ 丁1668-1 チ 丁1681-18

(座標値種別：図上測定)

+20649.310



+20524.310 (座標値種別：図上測定)

(注) 座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par又はnagano-niigata2011\_BL.par)による修正がされています。



新潟地方法務局十日町支店 出張所 備付図面写し(ただし A3を A4に縮小)

請求部	所在	十日町市馬場			地番	丁1681番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	昭和36年12月		備付年月日(原図)	補記事項	

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

( 6 枚目)

登記年月日：平成26年11月6日

(ただし A3をA4に縮小)

地積測量図

地番 T1681番17  
T1681番29  
T1681番30  
土地の所在 十日町市馬場

求積表

地番	④ T1681-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
M0		121860.472	20604.843	18.372	2238820.191694
K6		121853.429	20613.592	12.019	1464656.363151
PX23		121850.188	20616.952	6.221	750030.019548
PX22		121847.639	20619.813	1.895	230001.086405
PX24		121846.282	20618.757	-1.444	-175946.022228
PX25		121846.533	20618.589	-7.957	-996532.953061
K7		121836.897	20610.800	-23.149	-2920402.329653
K9		121849.333	20606.220	-5.957	-725859.455181
合計					567,411,445
合計面積					283,705,725 m <sup>2</sup>
合計地積					283.70 m <sup>2</sup>

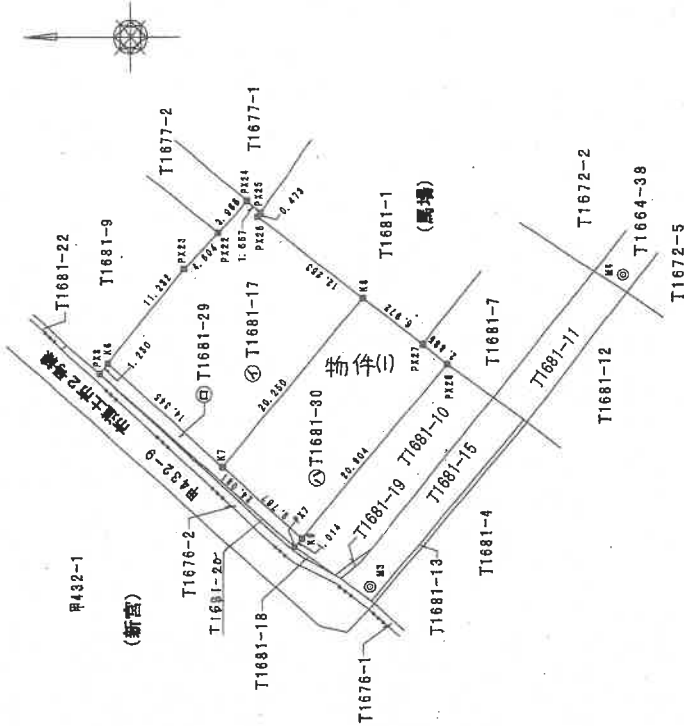
地番	⑤ T1681-29	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
M0		121861.243	20603.884	16.953	2065913.662579
K6		121860.472	20604.843	-8.864	-105799.124008
K7		121849.833	20596.220	-16.175	-1979921.048775
K9		121842.590	20588.668	-7.330	-893196.184700
PX7		121843.240	20587.890	16.216	1853966.736840
PX26		121846.533	20618.589	-7.957	-54,026,638
合計					27,014,7680
合計面積					27.01 m <sup>2</sup>
合計地積					27.01 m <sup>2</sup>

地番	⑥ T1681-30	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
M0		121849.833	20596.220	22.132	2696780.503956
K7		121836.897	20610.800	11.273	1372467.336881
K9		121831.415	20606.493	-6.111	-744511.777065
PX27		121829.163	20604.689	-17.825	-2171604.63475
K9		121842.590	20588.668	-9.469	-1153727.484710
合計					403,751,587
合計面積					201,875,7935
合計地積					201.87 m <sup>2</sup>

④ + ⑤ + ⑥	283,705,725 + 27,014,768 + 201,875,793 =	512,596,2840
地積		512.59 m <sup>2</sup>

座標系 2011年 世界測地系 8 系  
測量年月日 平成 26年 10月 28日 測量

使用基準点名	X	Y
三等三角点 (宮原) TR353830801	120950.758	20097.659
四等三角点 (大坂) TR4538551901	121783.133	21501.380



境界線の種類	
☒	合成測量杭
☐	コンクリート杭
⊕	木杭

M3・M4は市道土市2号線に存するマンホール中心

引張点名	X	Y	引張点間距離
引張点 M4	121833.268	20612.939	36.884
引張点 M3	121836.334	20584.158	
点名 夾角	距離	X	Y
K7	270-37-19	17.453m	20595.220
K9	267-04-32	7.711m	20588.668

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成26年10月28日作成

登記年月日：平成26年11月6日

(ただし A3をA4に縮小)

地番 T1681番10  
T1681番28

土地の所在 十日町市馬場

地積測量図

求積表

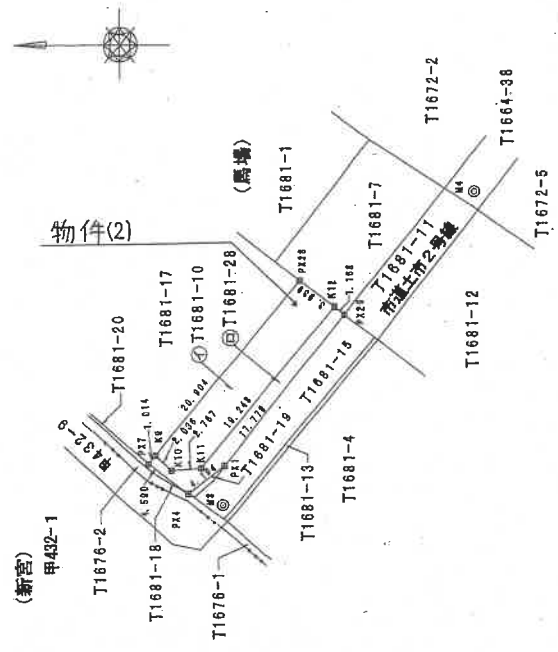
地番	④	T1681-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		121842.590	20588.668	-17.386	-2118355.269740	
K9		121841.080	20587.303	-1.168	-142310.381440	
K10		121838.320	20587.500	15.006	1828305.829920	
K11		121826.024	20642.309	17.189	2084067.526536	
K12		121829.153	20604.689	-13.641	-1661871.612483	
P228					-163.907207	
				合計	81.9536035	
				合計面積	81.9536035	
				合計地積	81	

地番	⑤	T1681-28	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0		121842.590	20588.668	-0.587	-71521.600320	
K9		121841.080	20587.303	-1.168	-142310.381440	
K10		121838.320	20587.500	15.006	1828305.829920	
K11		121826.024	20602.309	14.104	1718234.242466	
K12		121825.083	20601.694	-14.607	-1779409.133451	
P229		121836.174	20587.702	-16.417	-2000184.488568	
P24		121839.530	20585.181	0.188	22865.831640	
P27		121843.240	20587.890	3.481	424135.318440	
				合計	66.638717	
				合計面積	33.3193585	
				合計地積	33	

④+⑤	81.9536035+33.3193585=	115.2729620
	地積	115 m <sup>2</sup>

座標系	2011年 世界測地系 B 系
測量年月日	平成 26年 10月 28日測量

使用基準点名	X	Y	
三等三角点 (宮原)	TR3553330801	120950.756	20097.659
四等三角点 (大坂)	TR4533551901	121783.133	21501.380



境界線の種類	
☒	合成樹圍杭
☐	コンクリート杭
⊕	木杭
⊗	鉄杭

M3・M4は市道土市2号線に存するマンホール中心

引張点名	X'	Y'	引張点間距離
鉄埋点 M4	121813.268	20612.939	36.884
鐵埋点 M3	121836.334	20584.158	
点名	夾角	距離	X
K9	267-04-32	7.711m	20588.668
K12	350-53-17	20.875m	20602.309

作成者	申請人	縮尺
		1/500

平成26年10月28日作成

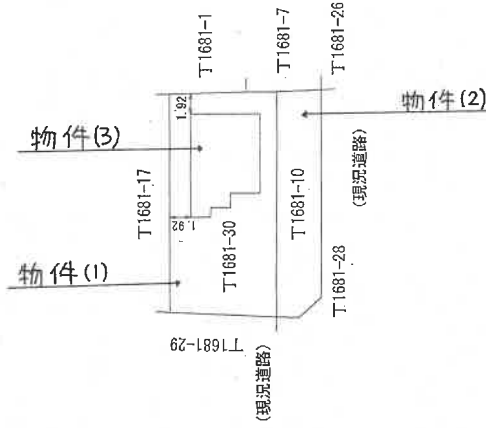
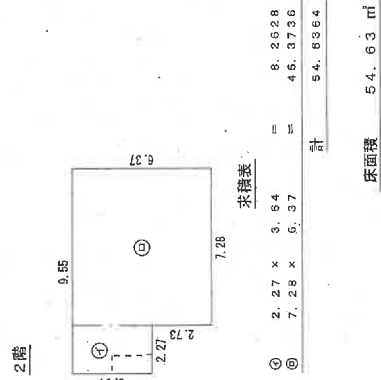
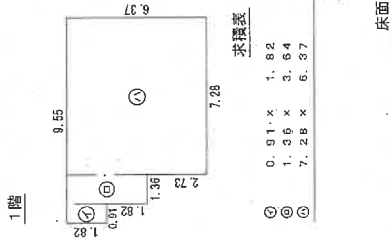
(ただし A3をA4に縮小)

建物図面

家屋番号 T1681番30

建物の所在 十日町市馬場丁1681番地30

各階平面図



作成者

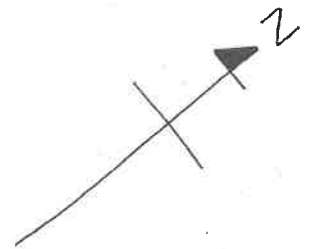
平成 29 年 7 月 3 日(作成)

縮尺 1/250

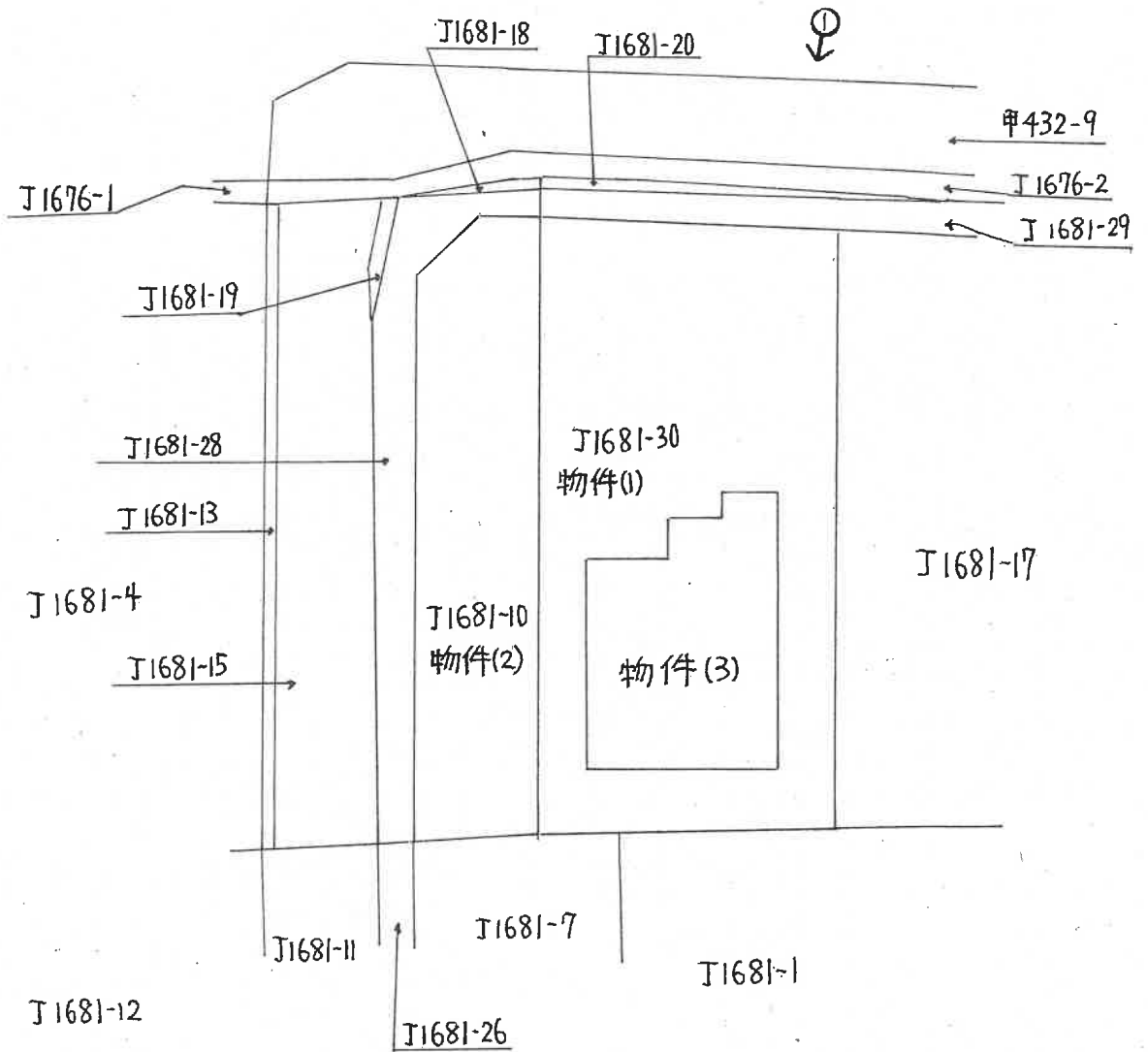
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置關係圖(概略)



新宮甲432-1



⇒ 印は写真撮影位置、方向

縮尺: 約  $\frac{1}{250}$

( 10 枚目)

執行官作成



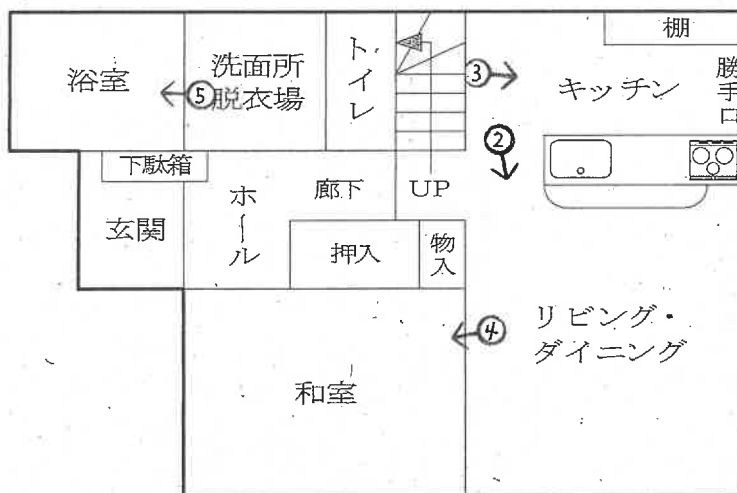
# 間取図

S=1/100

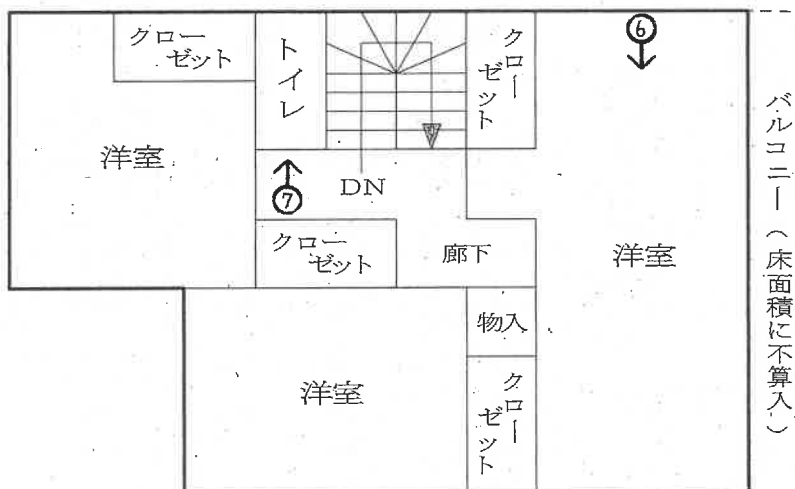


## 物件3 居宅

1階



2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(11 枚目)

評価人作成概略図面

写真 /



写真 2



( 12 枚目)

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和6年（ケ）第32号  
令和6年11月20日 現地調査  
令和6年11月27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

樫 出 昭 義

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,620,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 790,000円
2 (土地)	金 320,000円
3 (建物)	金 5,510,000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、2の土地の内訳価格は、物件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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	十日町市馬場 丁1681番30 宅地 201.87㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	十日町市馬場 丁1681番10 宅地 81.95㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	十日町市馬場 丁1681番地30 丁1681番30 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.98㎡ 2階 54.63㎡	
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		
3	なし		



#### 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、2)

位置・交通	JR飯山線「土市」駅の東方、道路距離約400mに、バス停「土市駅前」からは北方、道路距離約130mに位置する。
付近の状況	付近は、国道117号背後の住宅地域であり、戸建住宅のほか畑も見られる。十日町市の中心市街地からは距離があるものの、「土市」駅や市立水沢小学校に近い。また、国道117号沿線にスーパーマーケット、郵便局、飲食店などが立地しており利便性は比較的良い。但し、居住の快適性は高くない。
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 非線引都市計画区域 用途地域 用途地域の指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画地条件 (規模、形状等)	物件1、2は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、北西側間口約13.7m、南西側間口約21.2mのほぼ長方形の準角地である(間口は隅切りを含む)。対象土地は北西側と南西側が道路に等高に接面し、その地勢は平坦である。
接面道路	対象土地は、北西側から南西側が舗装市道土市2号線に接面する(建築基準法42条1項1号の道路に該当)。当該市道の幅員は場所により異なるが、対象土地の接面部分は概ね5m程度(狭い箇所は約4.7m)である。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は物件3の建物(居宅)の敷地として利用されており、居宅は敷地の東寄りに建っている。そして、敷地の南側や西側にはタイヤ、ブロック、スチール製のロッカーなどが放置されている。また、敷地内には複数のゴミが散見される。 隣地は北東側が住宅の敷地、南東側が畑である。道路を介して南西側は住宅の敷地、北西側は畑である。
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス なし 下水道 あり(引込済)
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成29年6月30日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 上 ビニールクロス、合板目透し等 床 フローリング、畳等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ、エコキュート等 ※特記事項参照 そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・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 4LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居住していたが、現在は空家状態になっている。
特記事項	外部の劣化の程度は概ね経年相応だが、玄関前の階段のタイルが破損している。また、内部の状態は非常に悪い。 室内には衣類や家財道具が散乱しているほか、ゴミも散見される。所有者がペットを飼育していたことから、内部は異臭がし床は汚損している。内壁には至る所に落書きがされており、ビニールクロスは所々剥がされている。また、大きな穴が開いて損傷している箇所があるほか、汚れや傷などが数多く見られる。そして、リビングの天井は飛び散った何らかの液体で汚れている。キッチンの窓ガラス、棚のガラスが割れており、ガムテープが貼られている。

特記事項	所有者によれば、物件3はオール電化住宅とのことである。但し、維持管理状況が極めて悪いことから、エコキュートなどの設備が現時点において正常に稼働するか否かは不明である。
------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2(土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	15,900	1.03	201.87	0.80	2,640,000
2	15,900	1.03	81.95	0.80	1,070,000
合計					3,710,000

#### ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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「十日町(県)-5」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 15,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \cong & 15,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇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。 △ 2

イ 個別格差 : 方位、準角地 + 3%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年、維持管理状況等を考慮した。 △ 20%

② 物件3(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等を考慮の上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
3	166,000	107.61	0.41	7,320,000

ウ 現価率

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 1\% + (1 - 0.01) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \end{array} \right\} \times (1 - \text{観察減価})$$

$$\div 0.41$$

- ◇経過年数 : 7年
- ◇経済的残存耐用年数 : 15年
- ◇観察減価 : 40%
- ◇残価率 : 1%

## 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		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,640,000	0.5	法定地上権	1,320,000
2	1,070,000	0.5	法定地上権	540,000
合計				1,860,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### 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ウ) 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
	1	2,640,000	- 1,320,000	1.00	1.00	0.60
2	1,070,000	- 540,000	1.00	1.00	0.60	320,000
3	7,320,000	+ 1,860,000	1.00	1.00	0.60	5,510,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,620,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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「十日町(県)-5」

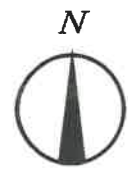
所 在 : 十日町市馬場丁1209番6外  
価 格 : 15,700円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR飯山線「土市」駅まで道路距離約550mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 237m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、公共下水道  
接 面 街 路 : 北西側5m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定なし  
(建ぺい率70%・容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

## 第7 附属資料

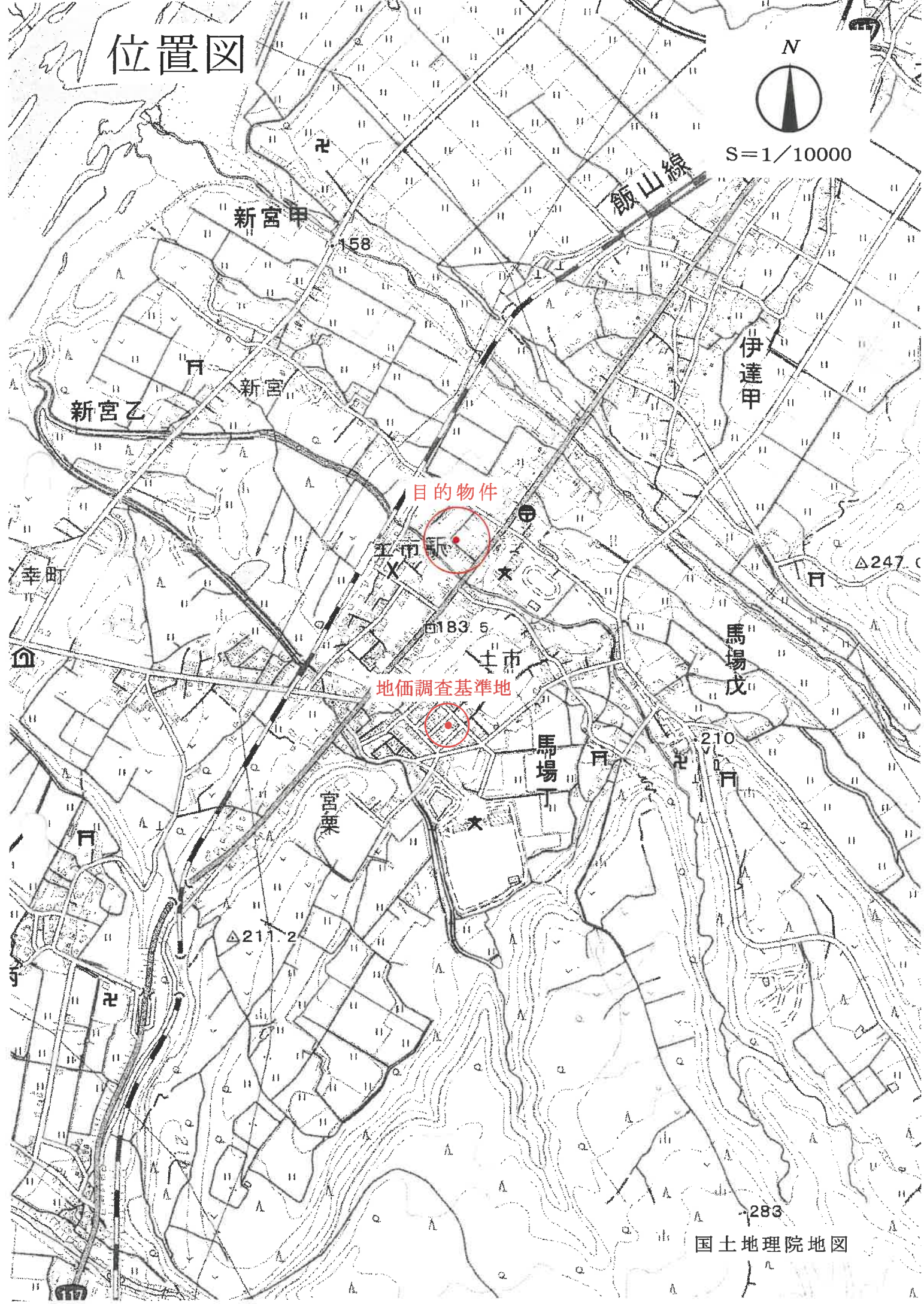
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以上

# 位置図



S=1/10000



目的物件

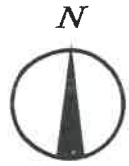
土市駅

地価調査基準地

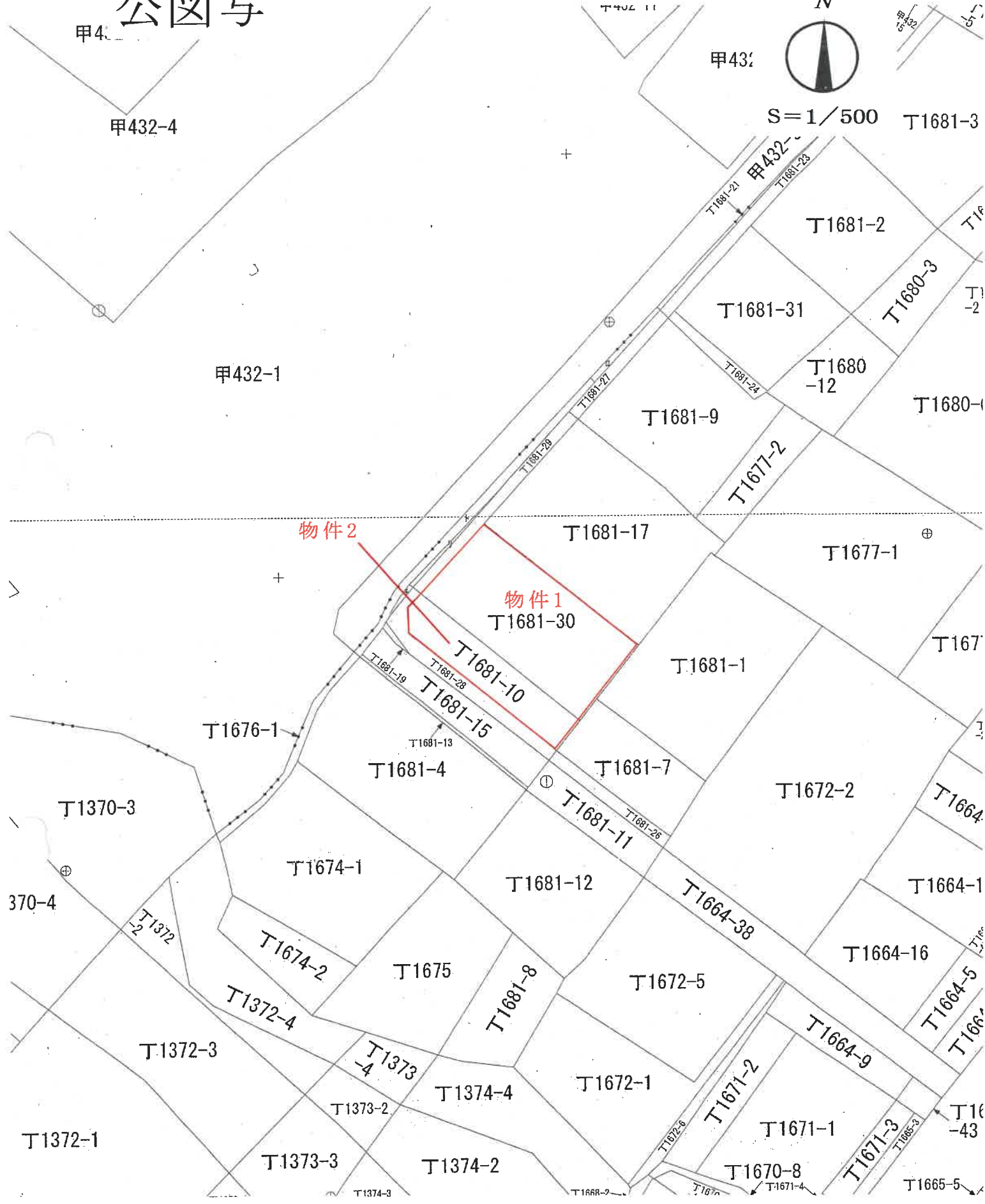


# 写図公

甲4...



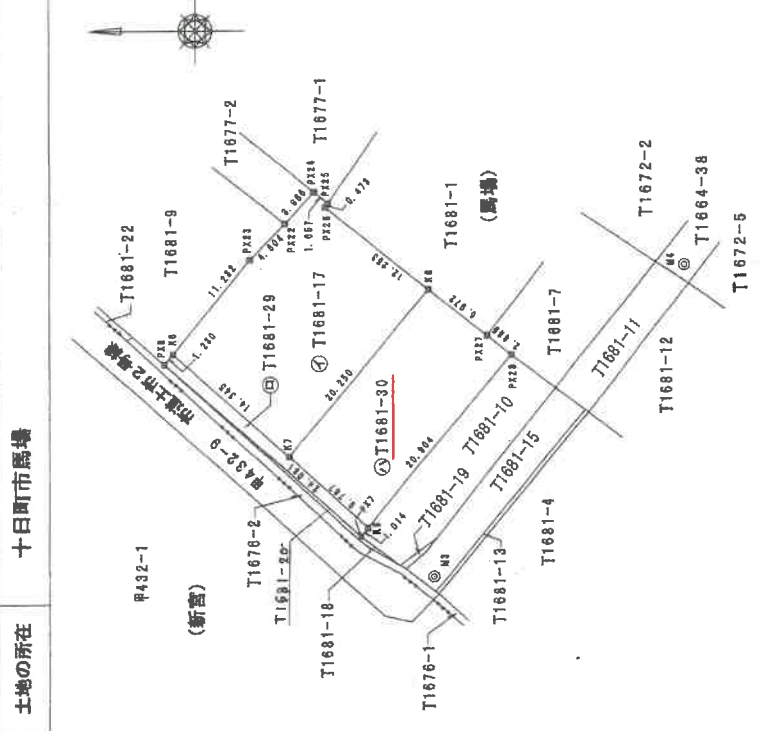
S = 1/500



登記年月日：平成26年11月6日

地番 T1681番17  
T1681番29  
T1681番30  
土地の所在 十日町市馬場

地積測量図



境界線の種類	
<input checked="" type="checkbox"/>	合成測量杭
<input type="checkbox"/>	コンクリート杭
<input type="checkbox"/>	木杭

M3・M4は市道土市2号線に存するマンホール中心

引張点名	X	Y	引張点間距離
M4	121813.268	20612.939	36.884
M3	121898.334	20584.158	
点名	夾角	距離	X
K7	270-37-19	17.453m	20595.220
K9	267-04-32	7.711m	20588.668

求積表

地番	①	T1681-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
M0	121980.472	20604.843	223030.501884			
K6	121853.429	20613.592	146456.303151			
P223	121850.188	20616.862	750030.019548			
P224	121847.539	20618.813	23001.086406			
P225	121848.252	20618.757	-176946.002328			
P226	121846.533	20618.369	-69632.963081			
K8	121836.897	20610.900	-282042.328653			
K7	121849.833	20606.220	-72859.435181			
合計			567.411445			
合計面積			283.70 m <sup>2</sup>			

地番	②	T1681-29	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P23	121861.243	20603.894	2065013.652578			
K8	121850.472	20604.843	-1065706.129408			
K7	121849.833	20606.220	-1970821.04875			
K9	121842.590	20598.080	-893706.194700			
P27	121843.240	20597.890	1853966.739640			
合計			54.029636			
合計面積			27.01 m <sup>2</sup>			

物件1

地番	③	T1681-30	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K7	121849.833	20606.220	2665780.539556			
K8	121836.897	20610.900	1372467.336801			
P227	121831.415	20608.483	-744651.777065			
P228	121829.163	20604.689	-2171804.530475			
K9	121842.590	20608.668	-1163727.484710			
合計			463.751637			
合計面積			201.876835			
④ ⑩ ⑪			283.7067225+27.0147680+201.8767938=			
地積			512.5962840			
			512.59 m <sup>2</sup>			

④ ⑩ ⑪	283.7067225+27.0147680+201.8767938=	地積	512.5962840
-------	-------------------------------------	----	-------------

座標系	2011年 世界測地系 8 系
測量年月日	平成 26年 10月 28日 測量

使用基準点名	X	Y
三等三角点 (宮家) TR3553830801	120950.750	20097.659
四等三角点 (大坂) TR45538581901	121788.139	21901.390

作成者 [Redacted] 縮尺 6年10月28日作成

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

登記年月日：平成26年11月6日

地積測量図

地番 T1681番10  
T1681番28

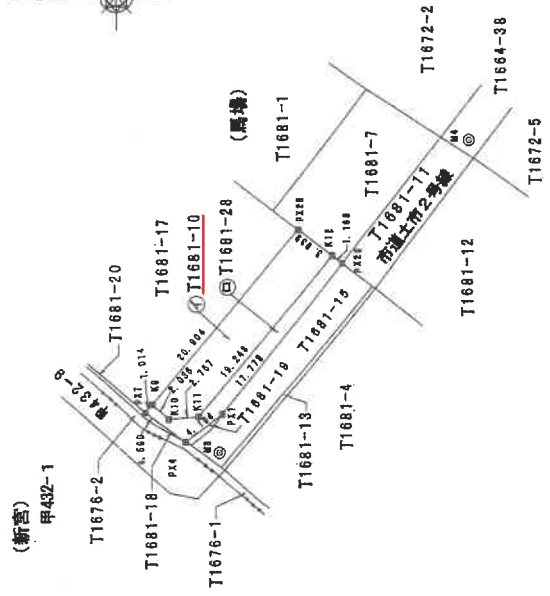
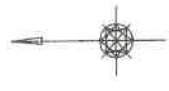
土地の所在 十日町市馬場

求積表  
物件2

地番	T1681-10		T1681-17		T1681-20		T1681-28		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		
NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	
K9	121842.590	20588.668	-17.368	-2118356.289740																			
K10	121841.060	20587.303	-1.168	-142310.381440																			
K11	121838.320	20587.500	15.006	1826306.828620																			
K12	121838.024	20602.369	17.189	2004067.626536																			
P228	121839.163	20604.688	-13.641	-1661871.612483																			
合計面積		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035		81.9536035	

地番	T1681-28		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		T1681-10		
NO	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	
K9	121842.590	20588.668	-0.697	-71821.900330																			
K10	121841.060	20587.303	-1.168	-142310.381440																			
K11	121838.320	20587.500	15.006	1826306.828620																			
K12	121838.024	20602.369	14.104	1718234.342466																			
P229	121838.083	20601.604	-14.607	-1779469.135461																			
P41	121838.174	20587.702	-16.417	-2000194.489568																			
P44	121838.630	20585.187	0.188	22906.831640																			
P47	121843.240	20587.990	3.481	424136.318440																			
合計面積		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368		33.318368	

① + ②	81.9536035 + 33.318368 =	115.2720620
		地積
		115 m <sup>2</sup>



境界線の種類	
<input checked="" type="checkbox"/>	合成新築杭
<input type="checkbox"/>	コンクリート杭
<input type="checkbox"/>	木杭
<input type="checkbox"/>	鉄杭

M3・M4は市道土市2号線に存するマンホール中心

引張点名	X	Y	引張点間距離	
後視点 M4	121813.268	20612.939	36.884	
標高点 M3	121838.334	20604.158		
点名 夾角	距離	X	Y	
K9	267-04-32	7.711m	121842.590	20588.668
K12	350-53-17	20.875m	121826.024	20602.309

座標系	2011年 世界測地系 B 系
測量年月日	平成 26年 10月 28日 測量

使用基準点名	X	Y
三等三角点 (宮城) TR3558330801	120950.756	20087.689
四等三角点 (大阪) TR45588551901	121783.133	21501.380

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

平成26年10月28日作成

登記年月日：平成29年7月7日

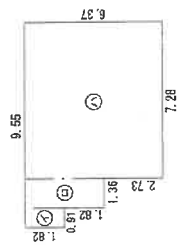
### 物件3各階平面図

家屋番号 T1681番30

### 建物図面

建物の所在 十日町市馬場丁1681番地30

1階

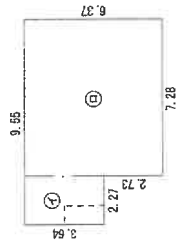


求積表

㊦	0.91 x 1.92	=	1.6562
㊧	1.36 x 3.64	=	4.9504
㊨	7.28 x 6.37	=	46.3736
計			52.9802

床面積 52.98 m<sup>2</sup>

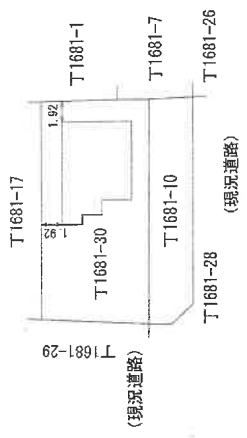
2階



求積表

㊩	2.27 x 2.64	=	6.0028
㊪	7.28 x 6.37	=	46.3736
計			52.3764

床面積 54.63 m<sup>2</sup>



作成者

平成29年7月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

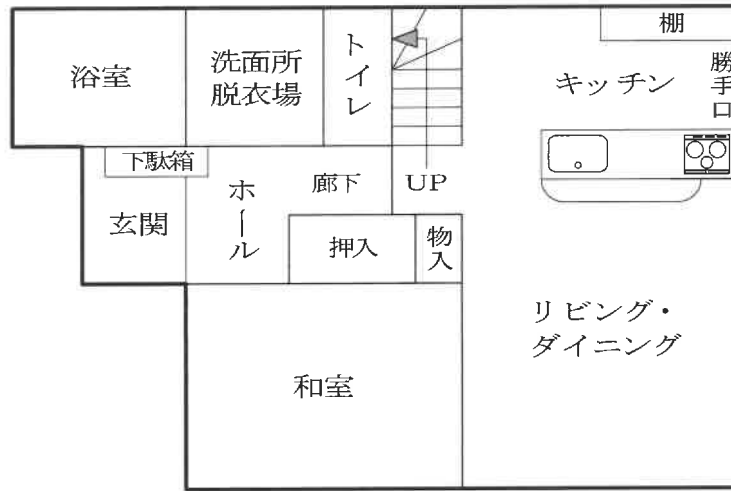
# 間取図

S=1/100



## 物件3 居宅

1 階



2 階

