

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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市渡里町4番地5

建物の名称 オクトワール長岡中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡里町4番5の610

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 16.74平方メートル

2 所 在 長岡市渡里町

地 番 4番5

地 目 宅地

地 積 663.73平方メートル

持分161448分の1778



物件明細書

令和 7年 1月14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, 2】
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, 2】
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, 2】
管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市渡里町4番地5
建物の名称 オクトワール長岡中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡里町4番5の610
建物の名称 610
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 16.74平方メートル

2 所 在 長岡市渡里町

地 番 4番5
地 目 宅地
地 積 663.73平方メートル

持分161448分の1778



令和6年(ヌ)第24号
令和6年12月6日受理
令和7年1月6日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 小野 敏 幸

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市渡里町4番地5
建物の名称 オクトワール長岡中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡里町4番5の610
建物の名称 610
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 16.74平方メートル

2 所 在 長岡市渡里町

地 番 4番5
地 目 宅地
地 積 663.73平方メートル

持分161448分の1778



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(空き家)として占有している <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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり(月額) 管理費 5,800円 修繕積立金 2,200円 円 円	令和6年12月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分～同6年12月分 計176,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	新総合サービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土 地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input checked="" 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 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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として占有している <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	
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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

- 1 物件1は、床付近にクモの巣が張っていて、相当期間空き家であったと思われる。
- 2 物件2の南西側道路は市道である。
- 3 本件マンションの1階には管理人室がある。

以上

(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12月10日(火) 10:42-10:50	物件所在地	状況確認(空き家)、外観写真撮影
6年12月10日(火) 10:58-11:10	新潟地方法務局長岡支局	登記事項要約書等申請
6年12月10日(火) 11:51-12:11	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請(後日受領)
6年12月11日(水) 12:17-12:26	同上	固定資産評価証明書等受領
6年12月20日(金) 9:58-10:24	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
6年12月26日(木) 13:05-13:08	当庁	管理会社へ管理費等照会(電話、FAX)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月20日 目的物件は不在(空き家)で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、管理会社から借用した鍵で解錠し、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 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

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部	所在	長岡市渡里町			地番	4番5		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和39年5月6日			備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成3年12月19日

616981

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 4-5

建物の所在 長岡市渡里町4-5



各階平面図

縮尺1/250

2-7階平面図



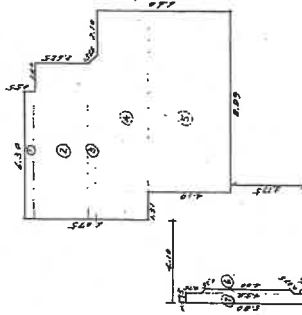
建物図面

縮尺1/500

家屋番号 渡里町

- 4-5-201 ~ 203, 205 ~ 213, 215 ~ 217
- 201 ~ 202, 205 ~ 213, 215 ~ 217
- 201 ~ 203, 205 ~ 213, 215 ~ 217
- 201 ~ 203, 205 ~ 213, 215 ~ 217
- 201 ~ 203, 205 ~ 213, 215 ~ 217
- 201 ~ 203, 205 ~ 213, 215 ~ 217

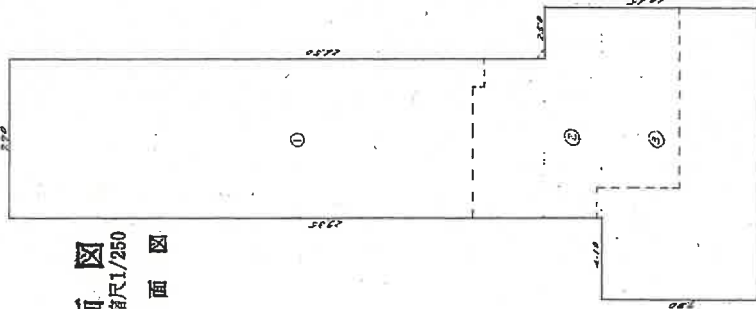
階平面図



- ① 6.30 x 0.55 = 3.4650
- ② 7.70 x 2.625 = 20.2125
- ③ (7.70+8.10)x0.40 x 1/2 = 3.1600
- ④ 10.20 x 2.50 = 25.5000
- ⑤ 8.88 x 4.10 = 36.4480
- ⑥ 0.15 x (4.50+4.00) x 1/2 = 0.6375
- ⑦ 0.575 x 5.80 = 3.3350

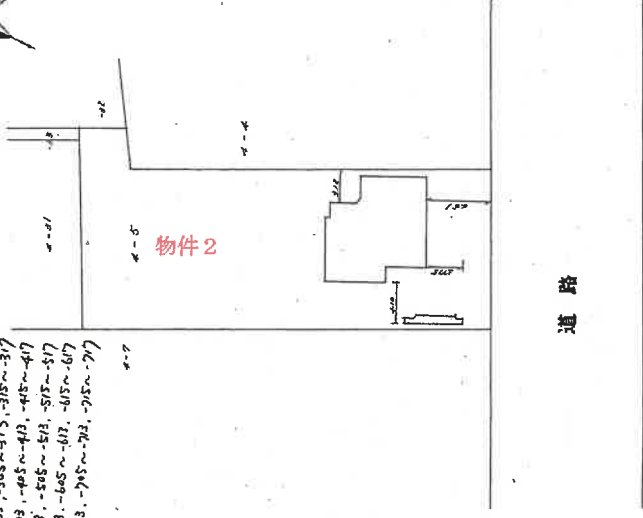
計 92.7590

(目録連12)



- ① 7.70 x 26.50 = 204.0500
- ② 10.20 x 2.85 = 29.0700
- ③ 14.30 x 7.80 = 111.5400

計 344.6600



物件2

道路

(基準線)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和 平成 3年 / 2月 / 9日 登記

登記年月日：平成3年12月19日

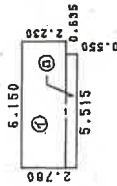
617050

各階平面図

家屋番号	4-5の610
建物の所在	長岡市渡里町4-5

各階平面図

縮尺 1/250



求積表

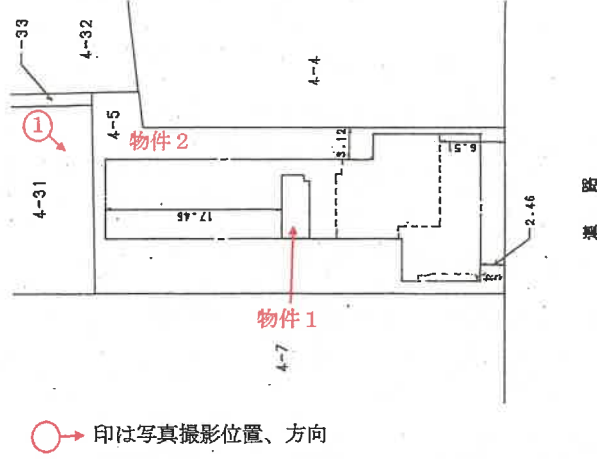
①	6.150 x 2.230 =	13.7145
②	5.515 x 0.550 =	3.0332
	計	16.7477

床面積 16.74m²

建物図面

縮尺 1/500

この建物の存する部分 6階



印は写真撮影位置、方向

道路

(日清建設)

(日清建設)

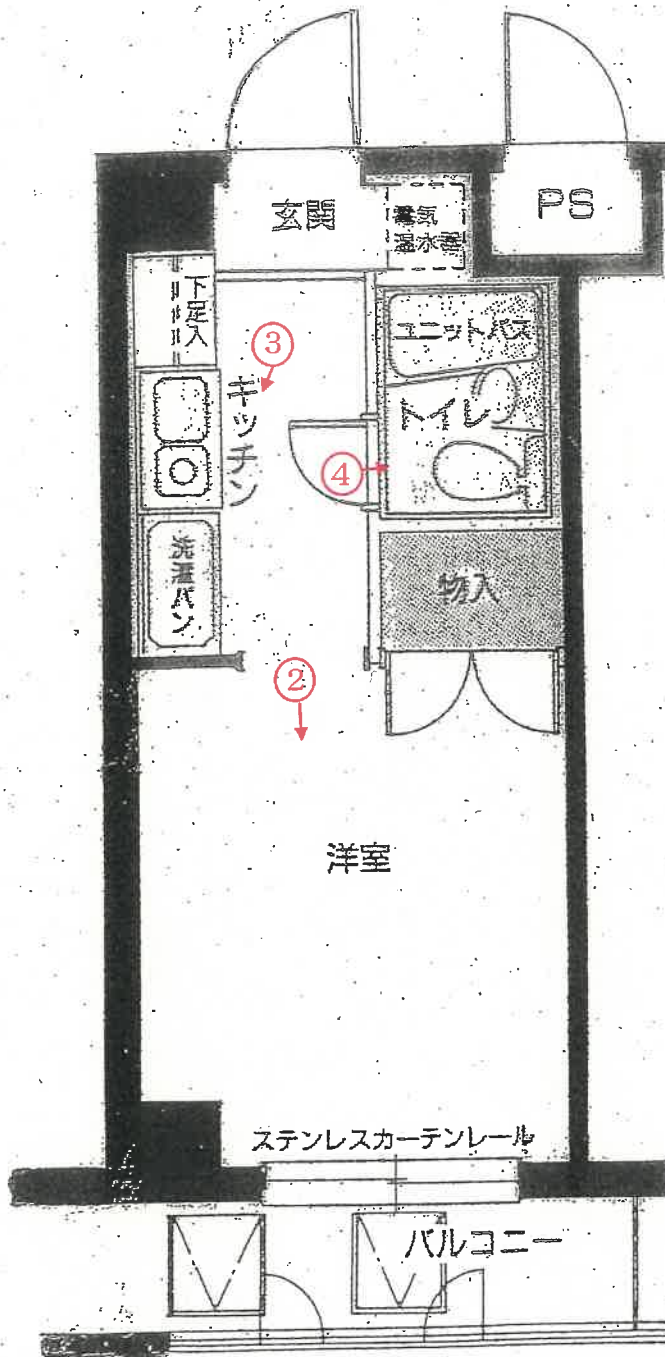
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成3年12月19日登記



B TYPE

$$S = \frac{1}{50}$$

○→ 印は写真撮影位置、方向

【外観】

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4



令和6年(又)第24号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年1月8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

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金700,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (建物)	金550,000円
2 (土地)	金150,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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2の土地の内訳価格は物件1の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降、発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 長岡市渡里町4番地5 オクトワール長岡中央 (専有部分の建物の表示) 渡里町4番5の610 610 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 16.74㎡	
2	所在 地番 地目 地積 持分	長岡市渡里町 4番5 宅地 663.73㎡ 161448分の1778	

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（物件2）の概況及び利用状況等

位置・交通	<p>J R 信越本線「長岡駅」の西方、約1km（道路距離、以下同じ）に位置する。</p> <p>最寄バス停「上田町」の北方、約200mに位置する。</p>																		
付近の状況	<p>長岡市中心部「大手通」の北西方、国道351号線の北側背後に存する。町名はかつて柿川に渡し場があったことに由来する旧来より発展していた地域であり、現在は併用住宅、マンション、店舗、一般住宅が建ち並ぶ住商混在地域となっている。</p>																		
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>近隣商業地域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>指定建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>指定容積率</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>準防火地域</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> <td></td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域		用途地域	近隣商業地域		建ぺい率	指定建ぺい率	80%	容積率	指定容積率	300%	防火規制	準防火地域		その他の規制	特になし	
都市計画区分	市街化区域																		
用途地域	近隣商業地域																		
建ぺい率	指定建ぺい率	80%																	
容積率	指定容積率	300%																	
防火規制	準防火地域																		
その他の規制	特になし																		
画地条件（規模、形状等）	<p>敷地の南側が市道に等高に接面する、間口約16m、奥行約41m、ほぼ長方形の平坦な中間画地である。</p> <p>現況地積については、登記地積と概ね一致するものと認定した。</p>																		
接面道路	<p>南側が幅員約15m舗装市道「405号線」に接面する。当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。</p>																		
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>敷地は、物件1の専有部分が属するマンション「オクトワール長岡中央」の敷地、通路、駐車場等に利用されている（添付の「敷地配置図・各階平面図」参照）。</p> <p>隣地は一般住宅、事業所等にほぼ等高に接する。</p>																		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オクトワール長岡中央	
建物の用途	居宅	総戸数90戸
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3年12月5日新築 経過年数 約33.0年 経済的残存耐用年数 17.0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建（登記記載）	
仕様	屋根 外壁	陸屋根(コンクリート金ゴテ、合成高分子ルーフィング防水) コンクリート打放し、磁器質タイル貼
設備	エレベーター 駐車場 集会室 その他	有り（6人乗り1基） 屋外11台（敷地内） ※ 希望者は管理組合と賃貸借契約のうえ使用する。 現在、駐車場は空き有り。使用料は月額12,000円/台。 なし 集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、火災報知機等
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	有り 無し 有り
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理形態	有り 名称（オクトワール長岡中央管理組合） 自主管理 ※ 令和7年4月以降、委託管理となる予定 管理人 有り 管理人室 有り 駐在状況 非常駐
管理の状況	普通	
特記事項	近年、大規模修繕工事は実施されていないものと考えられる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建									
位 置	6階 (610号室) 主要開口部の方位：西向き									
現況床面積	16.74㎡(登記面積) (壁芯面積 17.78㎡)									
間 取 り	1K バルコニー有り (西側、2.59㎡)									
仕 様	天井 ビニールクロス等 床 フローリング、ビニール床シート等 内 壁 ビニールクロス等 設 備 電気、給排水、給湯(電気)、換気 インターホン、テレビ(アウトレット)、電話(アウトレット) インターネット(インターネット回線有、要戸別契約) ミニキッチン(流し台、クッキングヒーター)等 ※動作確認は行っていない									
維持管理の状態	劣る 部屋下部にクモの巣が張っており、部屋内はカビ臭がする。ユニットバス内にはほこりがあり、壁面やシャワーホースに黒ずみがみられる等、長期間使用されていなかったと考えられる。窓際には結露の跡もみられる。									
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>月額</td> <td>5,800 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額</td> <td>2,200 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>月額</td> <td>8,000 円</td> </tr> </table> <p>令和6年12月26日現在、計176,000円の滞納がある。 これは上記管理費等の令和5年3月～令和6年12月分である。</p>	管理費	月額	5,800 円	修繕積立金	月額	2,200 円	合計	月額	8,000 円
管理費	月額	5,800 円								
修繕積立金	月額	2,200 円								
合計	月額	8,000 円								
専有部分の 利用状況	建物所有者が本建物を居宅 (空き家) として占有している。 残置物はほぼ無い。									
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・民泊利用は禁止されている。 ・窓からは、柿川や中島、日赤町方面市街地の眺めが広がり、付近に視界を遮る高層建築物はない。 									

第5 評価額算出の過程

1 基本価格の査定

目的物件の属するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に、目的物件の個別性を考慮して、本件基本価格（土地共有持分と建物専有部分を一体とした価格）を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	基本価格 (円) ア×イ×ウ=エ
98,000	16.74	0.80	1,312,000

ア 単価水準

長岡市内では、平成初頭に大手通周辺において首都圏大手開発業者のほか、地元開発業者による分譲マンション開発が多く見られた。この時期の地元開発業者による物件は中心部またはその近郊に立地し比較的アクセス性が良いものの、築後の経過年数が長く、また共用部分の設備の充実度が弱く、駐車場の附置がない、又は少ない物件が多いため、取引価格帯は専有面積1㎡当たり90,000～150,000円程度が中心である。

目的物件の属するマンションは、同時期のマンションに比べて共用施設がやや劣り、駐車場台数が少ないこと等を考慮し、更に当該マンションの特性及び取引価格、類似中古マンションの取引価格、売り希望価格等を総合的に勘案して、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

イ 専有面積

登記面積による。

ウ 個別格差率

目的物件の階層（6階）、位置（西向き、中間位置の住戸）、間取り、維持管理状態（長期不使用等）を考慮して上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

土地部分（物件2）の価格を査定し、基本価格から当該土地価格を控除して、建物価格（物件1）を求めた。

次に各物件に競売市場修正等を考慮して、評価額を以下のとおり決定した。

① 敷地持分価格の査定

物件2（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、更に共有持分割合を乗じて、敷地持分価格を求めた。

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	共有持分 割合 オ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ= カ
2	74,400	0.90	663.73	0.8	$\frac{1778}{161448}$	392,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査基準地} & \text{長岡(県)5-5} & \text{を規(比)準した価格} & & & & \\ \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\ 90,800\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{99.1}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{121} & \div & 74,400\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

- ◇ 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 : 基準地は概ね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 +21

イ 個別格差

- ・画地条件(規模大、形状等) -- 10

エ 建付減価補正率

物件1の専有部分が属するマンションは規模が大きく、経年等による劣化も進行しており、建物と敷地との適応状態が劣ることを考慮して-20%と判定した。

オ 共有持分割合

権利形態(所有権) 1778 / 161448

② 建物価格の査定

マンションとしての基本価格から敷地持分価格を控除して、物件1の建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	基本価格 (円) (1エ) ア	敷地持分価格 (円) (2①カ) イ	建物価格 (円) ア-イ=ウ
1	1,312,000	392,000	920,000

③ 敷地利用権等の価格（敷地占有利益又は借地権等）

物件 番号	敷地持分価格 (円) (2①カ) ア	敷地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 (円) ア×イ=ウ
2	392,000	0.3	118,000

④ 評価額

物件 番号	加減算前価格 (円) (2②ウ、2①カ) ア	敷地利用権等価格 の加算及び控除 (円)(2③ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (建物)	920,000	+ 118,000	—	1.00	0.70	0.76	550,000
2 (土地)	392,000	— 118,000	1.00	1.00	0.70	0.76	150,000
合計							700,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

専有部分の維持管理状態等に係る減価は考慮しており、追加の市場性修正は不要である。

カ その他の控除減価率

前記の「第4. 2. (2) 管理費等」欄に記載の滞納額（計176,000円）に加え、今後6ヶ月分の管理費等の額を考慮する。

考慮に当たっては、敷地利用権付建物価格、底地価格の合計額に対する当該管理費等の割合を求め、その割合により敷地利用権付建物価格、底地価格から減価する。

$$\begin{array}{r} \text{管理費等の滞納額} \\ 176,000 \text{ 円} \end{array} + \begin{array}{r} \text{今後6ヶ月分の} \\ \text{管理費等の額} \\ \underline{48,000 \text{ 円}} \\ (\text{※}) \end{array} = 224,000 \text{ 円}$$

$$(\text{※}) 8,000 \text{ 円} \times 6 \text{ ヶ月}$$

$$\begin{array}{r} 224,000 \text{ 円} \end{array} \div \begin{array}{r} \text{物件1の敷地利用} \\ \text{権付建物価格} \\ \text{(ア+イ)} \times \text{エ} \times \text{オ} \\ (726,600 \text{ 円} + 191,800 \text{ 円}) \end{array} = \begin{array}{r} \text{控除減価率} \\ 0.24 \end{array}$$

物件2の底地価格
(ア-イ)×エ×オ

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「長岡(県)5-5」

所在	長岡市上田町2番16
価格	90,800 円/m ²
位置	J R 信越本線「長岡駅」の西方約850m (道路距離) に位置する
価格時点	令和6年7月1日
地積	110 m ²
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南西側幅員約36m舗装国道に接面
用途指定等	市街化区域、近隣商業地域 (指定建ぺい率 80% 、指定容積率 300%) 準防火地域
地域の概要	低層の店舗併用住宅等の多い既成近隣商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 敷地配置図・各階平面図
- 5 建物間取図

以上

位置図

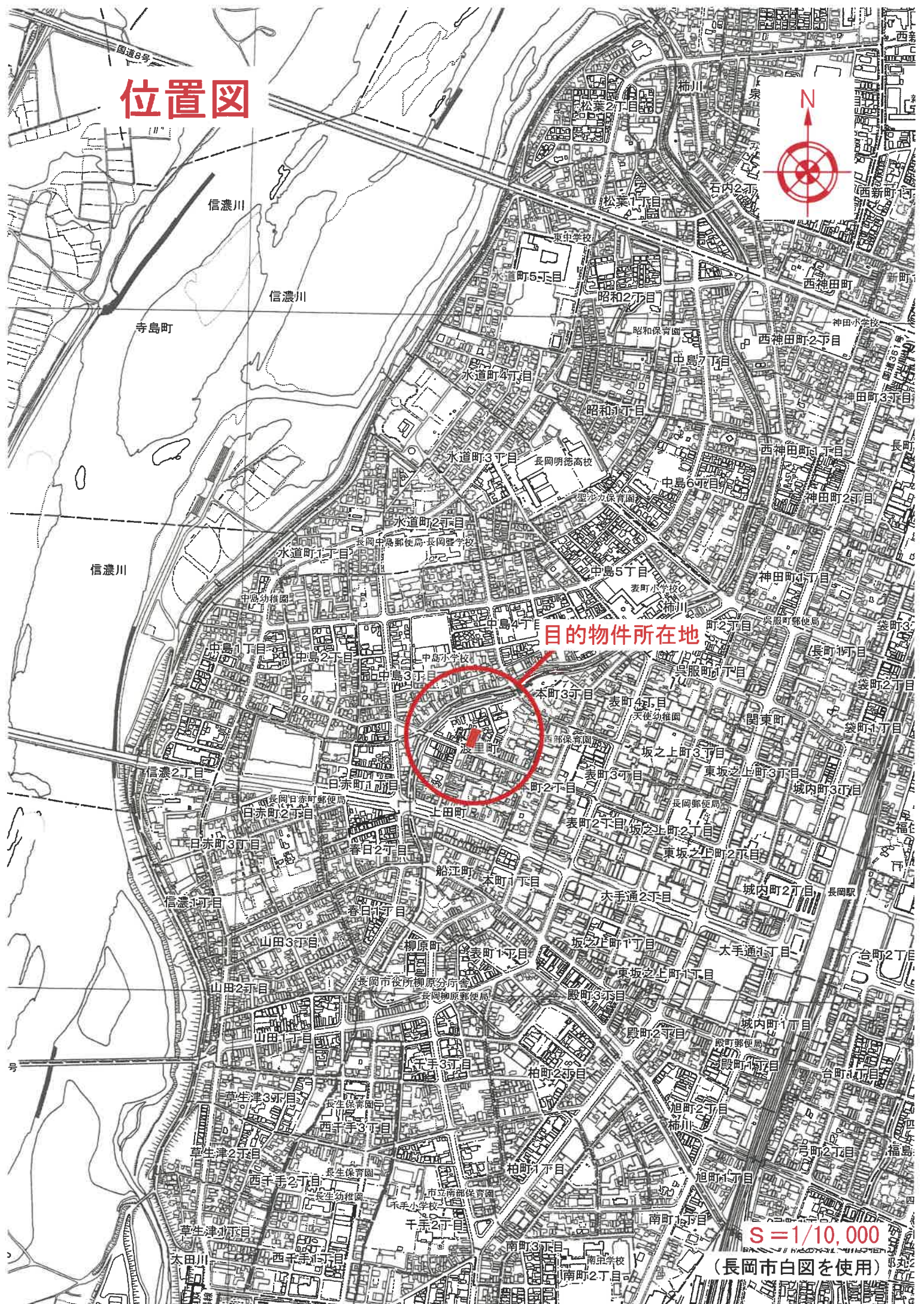


目的物件所在地



S=1/10,000

(長岡市白図を使用)



公図写



S = 1/600

建物図面写

登記年月日：平成3年12月19日

616981

各階平面図

4-5

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在

長岡市渡里町4-5



各階平面図

縮尺1/250

2~7階平面図

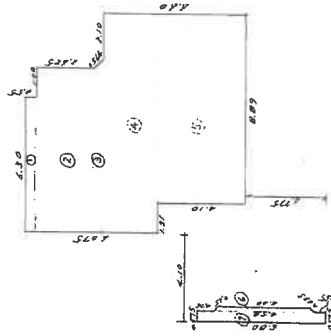
建物図面

縮尺1/500

客産番号 渡里107

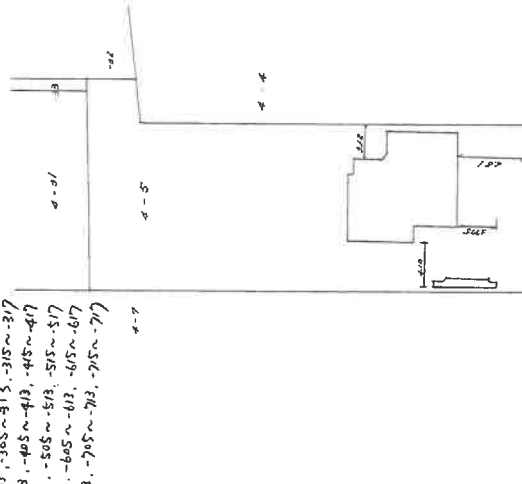
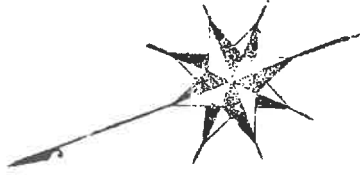
4-5-201 ~ 202, 205 ~ 213, 215 ~ 217
 - 301 ~ 303, 305 ~ 313, 315 ~ 317
 401 ~ 403, 405 ~ 413, 415 ~ 417
 501 ~ 503, 505 ~ 513, 515 ~ 517
 601 ~ 603, 605 ~ 613, 615 ~ 617
 701 ~ 703, 705 ~ 713, 715 ~ 717

1階平面図



- ① 6.30 x 0.55 = 3.4650
- ② 7.70 x 2.625 = 20.2125
- ③ (7.70+8.10) x 0.40 x 1/2 = 3.1600
- ④ 10.20 x 2.50 = 25.5000
- ⑤ 8.89 x 4.10 = 36.4490
- ⑥ 0.15 x (4.50+4.00) x 1/2 = 0.6875
- ⑦ 0.575 x 5.80 = 3.3350
- 計 92.7590

(日調連12)



道路

(長紙納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

昭和・平成3年/2月/9日登記

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

建物図面写

登記年月日：平成3年12月19日

617050

各階平面図

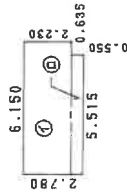
家屋番号	渡里町 4-5の610
建物の所在	長岡市渡里町4-5

建物各階平面図

各階平面図 縮尺 1/250

建物図面 縮尺 1/500

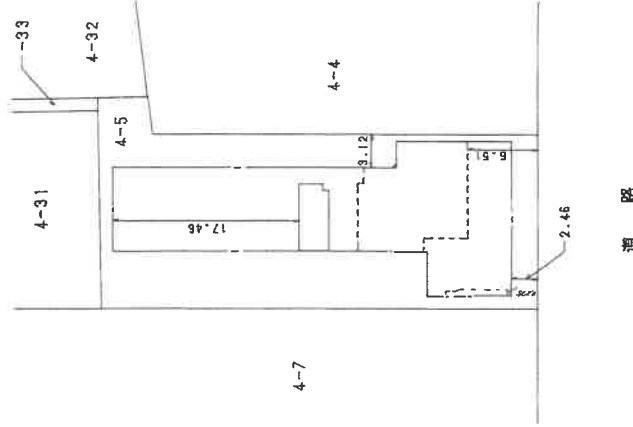
この建物の存する部分 6階



求積表

①	6.150 x 2.230 =	13.7145
②	5.515 x 0.550 =	3.0332
	計	16.7477

床面積 16.74m²



(日測連12)

(長測約)

作製者

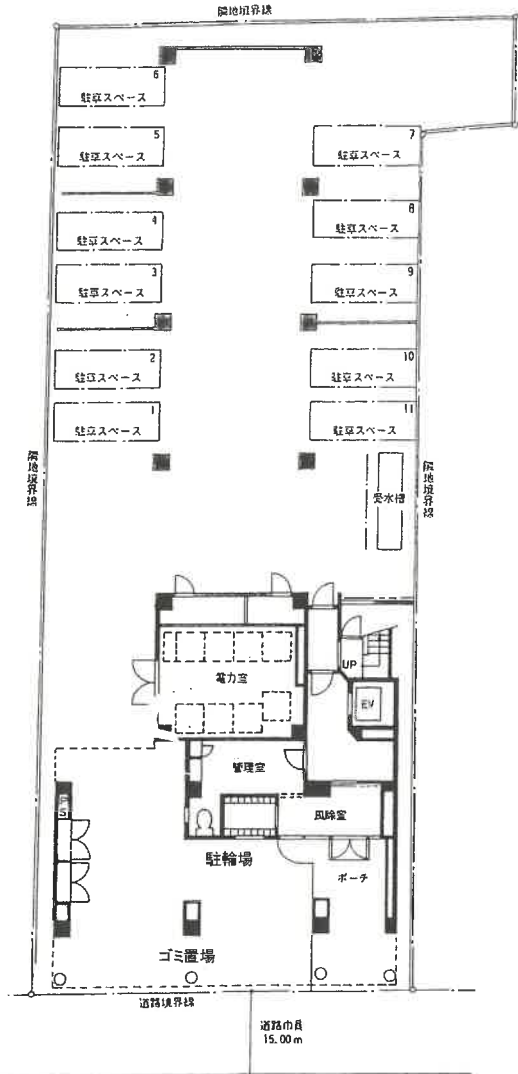
縮尺 1/250

申請人

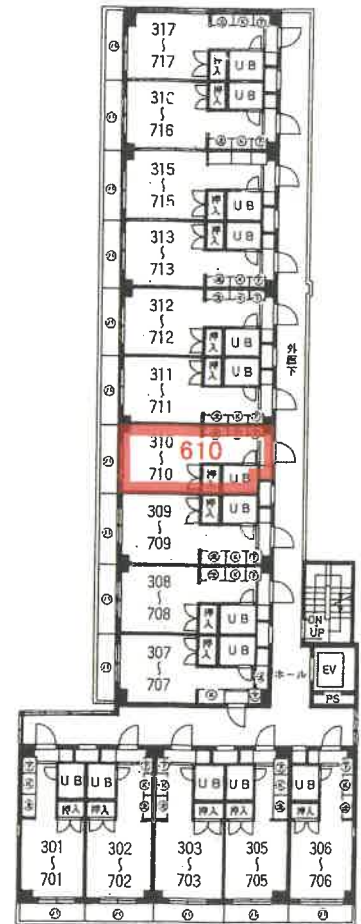
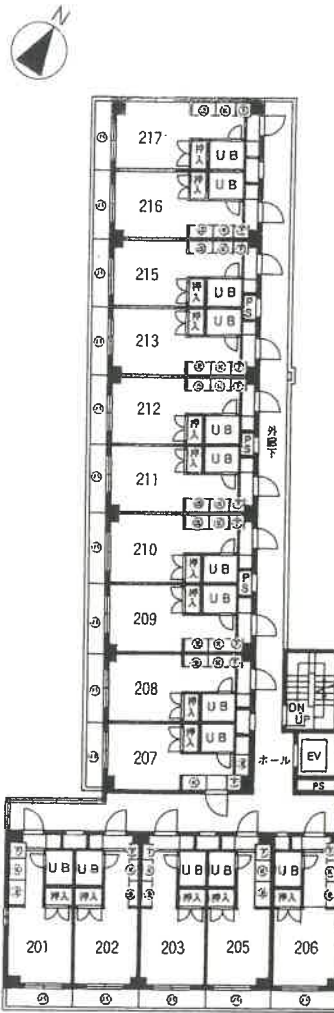
縮尺 1/500

昭和・平成 3年12月19日登記

敷地配置図・各階平面図



1F



〈凡例〉

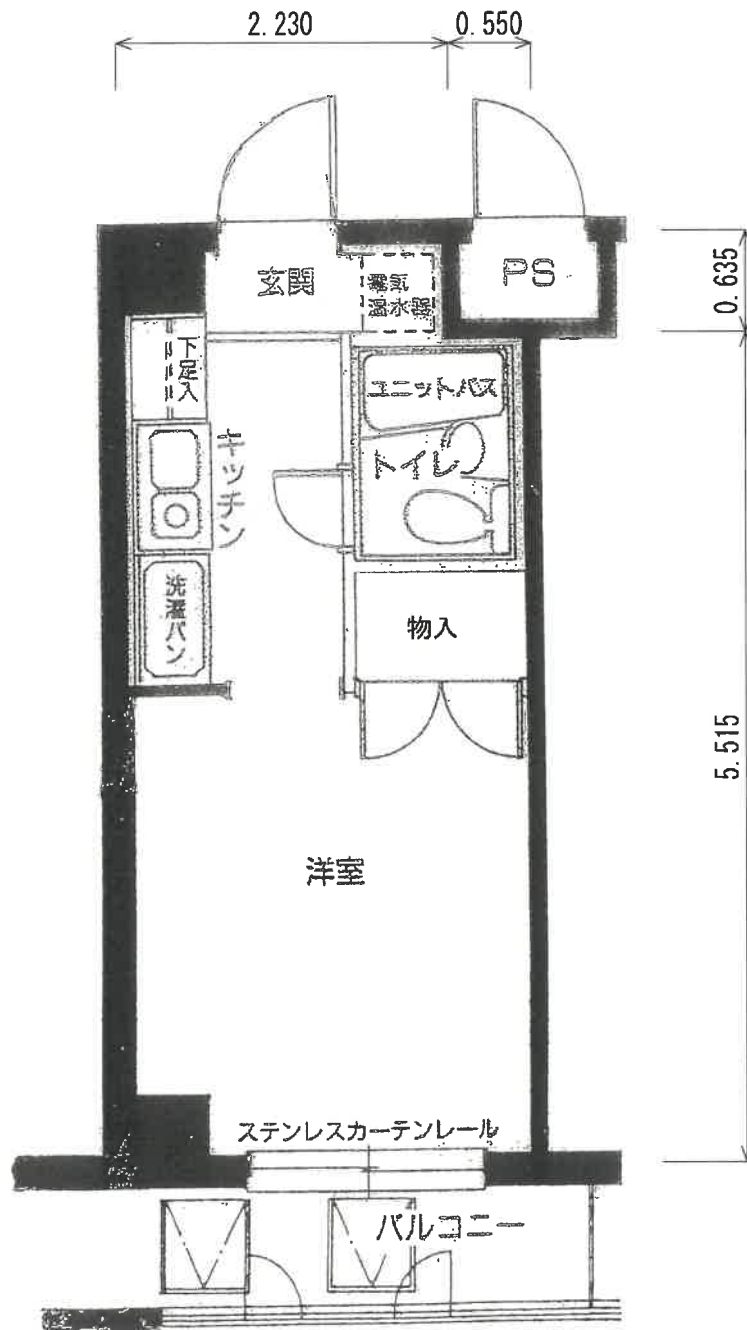
⊖=バルコニー UB=ユニットバス (K)=キッチン EV=エレベーター 洗=洗濯パン PS=パイプスペース

縮尺不明

(マンション図面集より)

建物間取図

物件 1 専有部分



(マンション図面集より)