

## 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	20,000 16,000	一括	4,000	47,754	7,072
1	10,000				
2	10,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 長岡市大手通一丁目  
地 番 4番9  
地 目 宅地  
地 積 276.16平方メートル  
持分175155分の5136

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市大手通一丁目4番地9  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
床 面 積  
1階 187.71平方メートル  
2階 225.84平方メートル  
3階 225.84平方メートル  
4階 209.79平方メートル  
5階 209.79平方メートル  
6階 209.79平方メートル  
7階 209.79平方メートル  
8階 209.79平方メートル  
9階 209.79平方メートル  
10階 209.79平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通一丁目4番9の28  
建物の名称 7の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 7階部分 46.87平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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2】

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 所 在 長岡市大手通一丁目  
 地 番 4番9  
 地 目 宅地  
 地 積 276.16平方メートル  
 持分175155分の5136

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市大手通一丁目4番地9  
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建  
 床 面 積  
 1階 187.71平方メートル  
 2階 225.84平方メートル  
 3階 225.84平方メートル  
 4階 209.79平方メートル  
 5階 209.79平方メートル  
 6階 209.79平方メートル  
 7階 209.79平方メートル  
 8階 209.79平方メートル  
 9階 209.79平方メートル  
 10階 209.79平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通一丁目4番9の28  
 建物の名称 7の1  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
 床 面 積 7階部分 46.87平方メートル



令和6年(ケ)第34号  
令和6年12月2日受理  
令和6年12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 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 所 在 長岡市大手通一丁目  
地 番 4番9  
地 目 宅地  
地 積 276.16平方メートル

持分175155分の5136

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 長岡市大手通一丁目4番地9  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根1  
0階建

床 面 積

1階	187.71平方メートル
2階	225.84平方メートル
3階	225.84平方メートル
4階	209.79平方メートル
5階	209.79平方メートル
6階	209.79平方メートル
7階	209.79平方メートル
8階	209.79平方メートル
9階	209.79平方メートル
10階	209.79平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大手通一丁目4番9の28

建物の名称 7の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 46.87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"/> 建物所有者の相続財産清算人 <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 13,934円 修繕積立金 1,393円	令和6年12月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成30年7月分～令和6年11月分 計1,708,791円(ただし、年14パーセントの割合による損害金を含む。) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社BS長岡	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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 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"/> 土地所有者の相続財産清算人 <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管理し、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、公道に接してはいないが、西側隣地（地番：4番8、地目：宅地、所有者：長岡市）を  
通って公道へ通行していると思われる。同隣地は、物件1と隣接する長岡市役所への通路となっており、  
特段の権原は不要と思われる。
- 2 物件2の襖や障子には、シミや破れが見られる。南角和室の壁には、結露によると思われるシミや  
壁クロス及び石膏ボードが剥がれている箇所がある。
- 3 物件2の各居室には、壁面に設置されている暖房器具があるが、使用可能であるかは不明である。

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

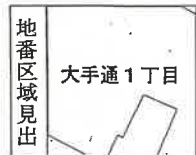
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (管理会社代表者)	本件マンションの居住者は、西側隣地（地番：4番8、地目：宅地、所有者：長岡市）を通行しているが、長岡市役所への通路でもあり、何らかの権原が付与されているわけではないと思う。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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12月3日(火) 11:23-12:04	長岡市役所資産税課	固定資産評価証明書等申請
6年12月3日(火) 12:05-12:08	物件所在地	状況確認(空き家)、外観写真撮影
6年12月3日(火) 14:09-14:20	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3日(火) 15:20-15:25	当庁	債権者代理人へ管理費等照会(電話、FAX)
6年12月16日(月) 10:00-10:21	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月16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、同人が持参した鍵で解錠し、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	長岡市大手通一丁目			地番	4番9		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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：昭和54年11月9日

507445

各階平面図

建物図面

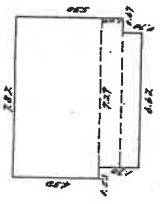
2/28

家屋番号 大正町丁目4番9028

建物の所在 長岡市大正町1丁目4番9-9

新潟県地方務局長岡支局備付図面 A.3をA.4に縮小

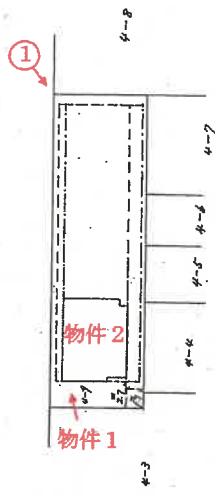
建物の存する部分7階



求積

面積	㎡	33.210
容積	㎡	232.530
延床面積	㎡	57.590
容積率	%	70.2%

印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

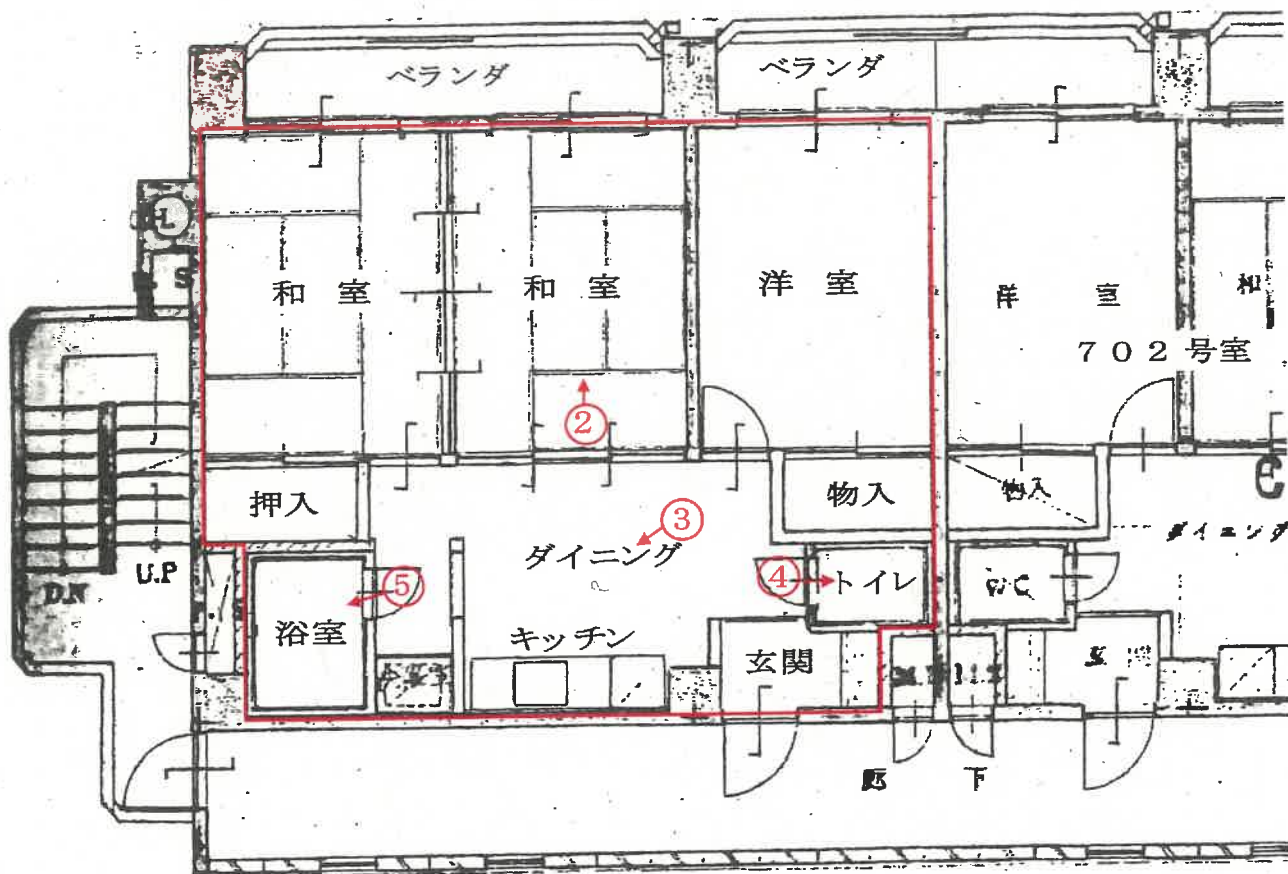
昭和54年11月9日(製)

昭和54年11月9日登記

# 間取図



## 物件2 居宅 (701号室)



○→ 印は写真撮影位置、方向

※本図は、評価人がメゾン大手の平面図を修正して作成した図面である。

縮尺不明

【外観】

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4





写真

5



令和6年（ケ）第34号  
令和6年12月16日 現地調査  
令和6年12月25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

檜 出 昭 義

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 10,000円
2 (建物)	金 10,000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。

## 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	長岡市大手通一丁目 4番9 宅地 276.16㎡ 持分175155分の5136	
2	所 在 構 造  床 面 積           家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 長岡市大手通一丁目 4番地9 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建 1階 187.71㎡ 2階 225.84㎡ 3階 225.84㎡ 4階 209.79㎡ 5階 209.79㎡ 6階 209.79㎡ 7階 209.79㎡ 8階 209.79㎡ 9階 209.79㎡ 10階 209.79㎡  (専有部分の建物の表示) 大手通一丁目 4番9の28 7の1 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 46.87㎡	
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	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)

位置・交通	JR信越本線「長岡」駅の西方、道路距離約170mに、バス停「アオーレ長岡前」からは南方、道路距離約40mに位置する。												
付近の状況	付近は、長岡市の中心的商業地域であり、「長岡」駅から西に延びる大手通り沿いに中高層の店舗、事務所などが建ち並んでいる。当該地域は、駅や長岡市役所・アオーレ長岡に近接しているほか、中越地域最大の歓楽街(いわゆる「殿町」)が徒歩圏内にあることから利便性に優れている。												
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table border="0"> <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>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>防火地域</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	600%	防火規制	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	商業地域												
建ぺい率	80%												
容積率	600%												
防火規制	防火地域												
その他の規制	特になし												
面地条件 (規模、形状等)	物件1の土地(以下「対象土地」という)は無道路地である。対象土地は東西の幅が約30.5m、南北の幅が約9mの長方形で、その地勢は平坦である。												
接面道路	対象土地は直接道路に接面していない。対象土地上の建物の区分所有者等は、西側隣地(地番4番8、宅地、所有者 長岡市)を経由して道路に出入りしていると思われる(通行について特段の権原は不要と思われる)。西側隣地は、北側が舗装道路(主要地方道長岡停車場線)に接面する。当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	<p>対象土地は、物件2が存する一棟の建物の敷地として利用されている。当該建物は「グランドマンションメゾン大手(以下単に「メゾン大手」ともいう)であり、1階に店舗があるものの基本的には共同住宅(マンション)である。</p> <p>北側と東側の隣地は店舗・事務所ビルの敷地であり、南側隣地は長岡市役所・アオーレ長岡の敷地である。西側隣地(地番4番8)は、長岡市役所・アオーレ長岡に出入りするための通路などとして利用されている。</p>												

供給処理施設	上水道      あり(引込済) ガス        あり(引込済) 下水道      あり(引込済)
特記事項	<p>メゾン大手の敷地(物件1の土地)は区分所有者の共有である。当該敷地の分割請求、及び単独処分(専有部分と敷地の共有持分を分離して譲渡すること)は、管理規約により禁止されている。よって、物件1(敷地の共有持分)と物件2(専有部分)を別々に売却することは認められない。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドマンションメゾン大手	
建物の用途	居宅・店舗	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記上)	昭和53年11月30日新築
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 総戸数26戸（住戸数25、店舗数1）	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付塗装
設備	給排水衛生設備、電気設備、火災警報設備、エレベーター、 ボイラー設備等	
建物の品等	使用資材	劣る
	施工	劣る
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
管理の形態等	管理組合	有り(メゾン大手管理組合)
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社BS長岡
	管理形態	管理人の常駐なし
管理の状況	やや不良	
特記事項	<p>2階、3階、4階の一部はかつてホテルであったが、長期間利用されていない。</p> <p>管理会社によれば、過去10年間に行った大規模修繕は次の通りである。エレベーターリニューアル工事(令和3年9月)、屋上防水工事(令和4年6月～8月)、高置水槽交換工事(令和5年11月～12月)。なお、大規模修繕の予定・計画はないが、連結送水管や受水槽の更新、外壁の修繕をする必要があるとのことである。</p>	

## (2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建														
位 置	物件2は、7階の東端に位置する701号室である。開口部はほぼ南向きにあり、日照条件が良い。但し、窓外には長岡市役所・アオーレ長岡の屋上が見える程度で、眺望は良くない。														
現 況 床 面 積	公簿と同じ、ベランダあり														
間 取 り	3DK (附属資料「間取図」参照)														
仕 様	<table> <tr> <td>天 上</td> <td>ビニールクロス、杉柵化粧石膏ボード等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>タタミ、カーペット、クッションフロア等</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>ビニールクロス、京壁等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>ユニットバス、キッチン等</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	天 上	ビニールクロス、杉柵化粧石膏ボード等	床	タタミ、カーペット、クッションフロア等	内 壁	ビニールクロス、京壁等	設 備	ユニットバス、キッチン等	そ の 他	特になし				
天 上	ビニールクロス、杉柵化粧石膏ボード等														
床	タタミ、カーペット、クッションフロア等														
内 壁	ビニールクロス、京壁等														
設 備	ユニットバス、キッチン等														
そ の 他	特になし														
維持管理の状態	不良														
管 理 費 等	<p>月額管理費等は以下のとおりである。</p> <table> <tr> <td>管 理 費</td> <td>13,934 円</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>1,393 円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>15,327 円</td> </tr> </table> <p>令和6年12月12日現在の滞納額等は以下のとおりである。</p> <table> <tr> <td>管 理 費</td> <td>1,072,918 円 (平成30年7月～令和6年11月分)</td> </tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td> <td>107,261 円 (同上)</td> </tr> <tr> <td>損 害 金</td> <td>528,612 円 (年14%)</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,708,791 円</td> </tr> </table>	管 理 費	13,934 円	修 繕 積 立 金	1,393 円	合 計	15,327 円	管 理 費	1,072,918 円 (平成30年7月～令和6年11月分)	修 繕 積 立 金	107,261 円 (同上)	損 害 金	528,612 円 (年14%)	合 計	1,708,791 円
管 理 費	13,934 円														
修 繕 積 立 金	1,393 円														
合 計	15,327 円														
管 理 費	1,072,918 円 (平成30年7月～令和6年11月分)														
修 繕 積 立 金	107,261 円 (同上)														
損 害 金	528,612 円 (年14%)														
合 計	1,708,791 円														
専 有 部 分 の 利 用 状 況	所有者の相続財産清算人が居宅(空き家)として占有している。														
特 記 事 項	<p>住戸部分の区分所有者は、その専有部分を住宅または事務所以外の用途で使用するときは、あらかじめ管理組合の理事長に申請し、書面による承諾を受けなくてはならない。また、民泊利用は禁止されている。</p> <p>専有部分の修繕、模様替え、建物に定着する物件の取付もしくは取替えを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承諾を受けなければならない。</p>														



特 記 事 項	<p>物件2の区分所有者は、物件2に隣接するベランダの専用使用権を有する。</p> <p>物件2の内部は老朽化や劣化が顕著であり、所々に損傷が見られる。内装は時の経過や使用により変色したり、硬化したりしており、傷も見られる。東側の和室の内壁は破損して穴が空いている。畳にはシミが散見される。障子紙が破れたままになっている。トイレは若干異臭がする。浴室の壁面や床の一部が錆水で汚れている。設備は陳腐化している。長期間使用されていないものとみられ、設備が稼働するか否かは不明である。</p>
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基本価格の査定

目的物件の存するマンションの専有面積当たり単価水準を基に目的物件の個別性を考慮して、基本価格(物件1の土地共有持分と物件2の建物専有部分を一体とした価格)を以下のとおり査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 ウ	市場性 修正 エ	基本価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
55,000	46.87	0.88	1.00	2,270,000

#### ア 単価水準

長岡市に存する類似マンションの取引価格は、築年数、グレード、維持管理状況、リフォームや設備更新の有無等によってバラつきが大きく、専有面積1㎡当たり1万数千円～10万円程度と幅広い価格にわたって存在している。また、新築後40年～50年程度経過したマンションの中心的な価格帯は、総額で概ね100万～400万円程度の水準にある。

目的物件の存するマンション(メゾン大手)は、長岡市の中心市街地に立地しており、駅、市役所、各種商業施設などに近く利便性が良い。しかしながら、新築後46年が経過しており老朽化・陳腐化が顕著であり、居住の快適性が低下している。そこで、このような当該マンションの特性、類似マンションの取引価格や売買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。

#### ウ 個別格差率

目的物件の存する階層、位置、規模、維持管理状況等を考慮して判定。

#### エ 市場性修正

不要と判断。

## 2 評価額の判定

1で求めた基本価格に競売市場修正を施し、本件建物の占有者の占有状況等を考慮し、さらに滞納額等を控除すると下記のとおり価格がマイナスとなった。よって、備忘価格を付すものとし、物件1、物件2それぞれの評価額を10,000円とした(下記【備考】参照)。

基本価格 (円) (1オ)ア	競売市場 修正 イ	占有減価 ウ	その他の 控除減価額 エ	(円) ア×イ×ウーエ×オ
2,270,000	0.70	—	1,800,753	-210,000

物件番号	評 価 額 (円)	
1	10,000	備忘価格
2	10,000	備忘価格
合計	20,000	

### イ 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。

### ウ 占有減価

必要なし。

### エ その他の控除減価額

買受人の負担するリスク等を考慮して、調査基準日における管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、今後6ヶ月分の管理費及び修繕積立金の額を考慮。

### 【備考】

マンション(一棟の建物及びその敷地)は、敷地、専有部分、共用部分が一体としてその効用を発揮するものであり、専有部分、共用部分等に係る利用権、並びにそれらの経済価値(ないしは利用価値)は密接不可分の関係にある。また、目的物件の存するマンション(メゾン大手)では、専有部分と敷地及び共用部分の共有持分とを分離して売買することは認められていない。但し、本件においては、配当等の判断のために物件1、2の内訳価格を算出する必要があるため、それぞれに備忘価格を付すものとした。

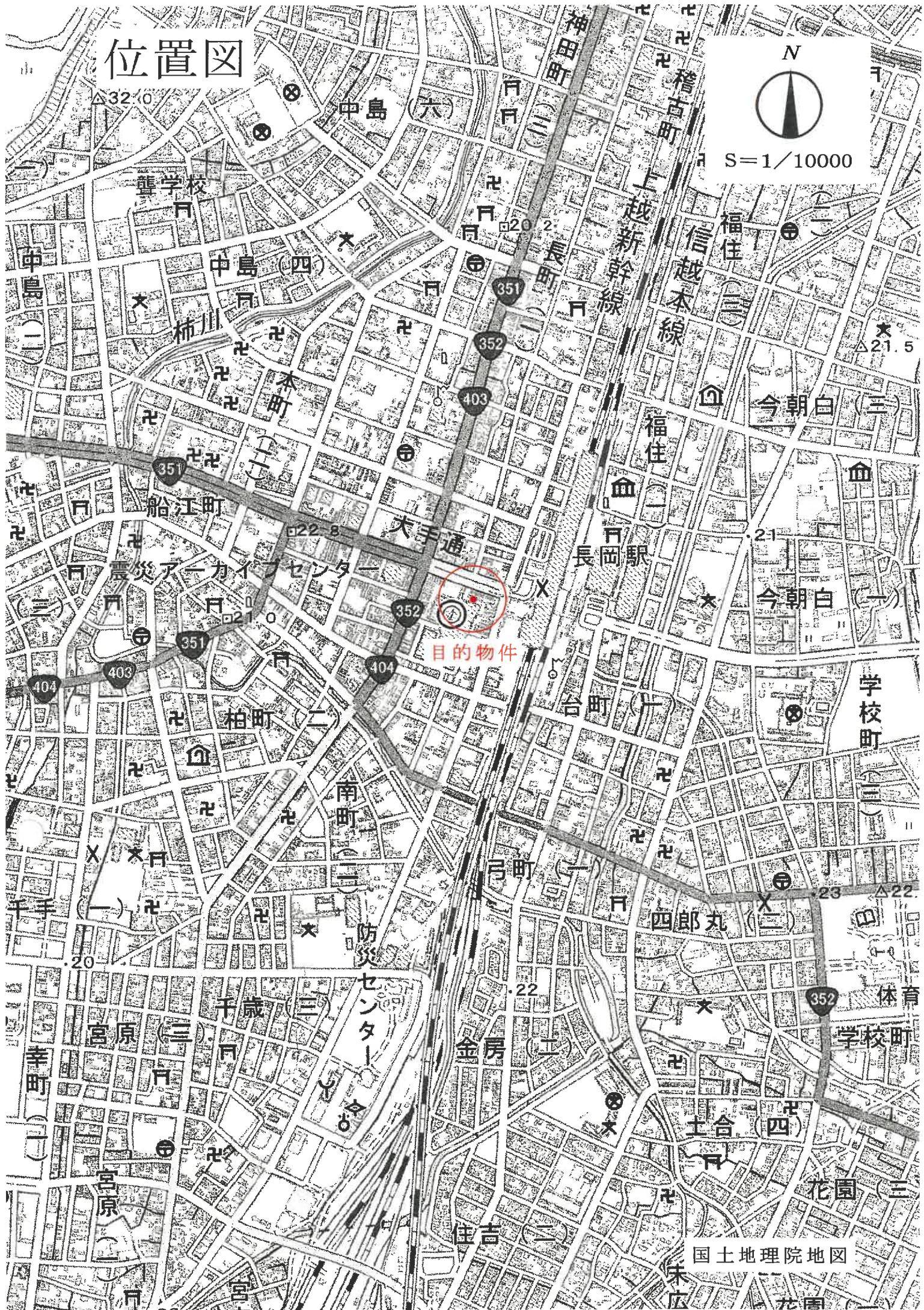
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

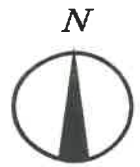
# 位置図



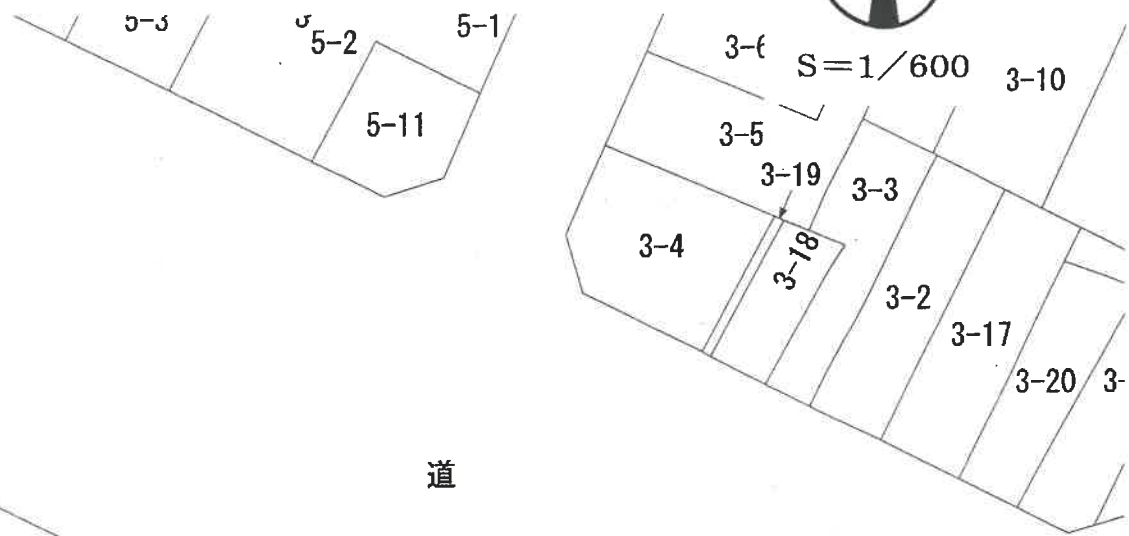
S=1/10000



# 公図写



S=1/600



登記年月日：昭和54年11月9日

物件2

各階平面図

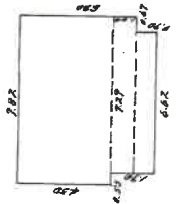
建築物図面

2/1-28

家屋番号 大井町1丁目4番9028

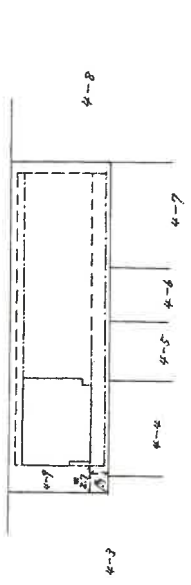
建物の所在 長岡市大井町1丁目4番地9

建物の存する部分7階



求積

階	㎡	㎡	㎡
1F	4.30	-	33.6260
2F	4.00	-	32.7600
6.62	6.30	=	5.9580
			<u>66.8740</u>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

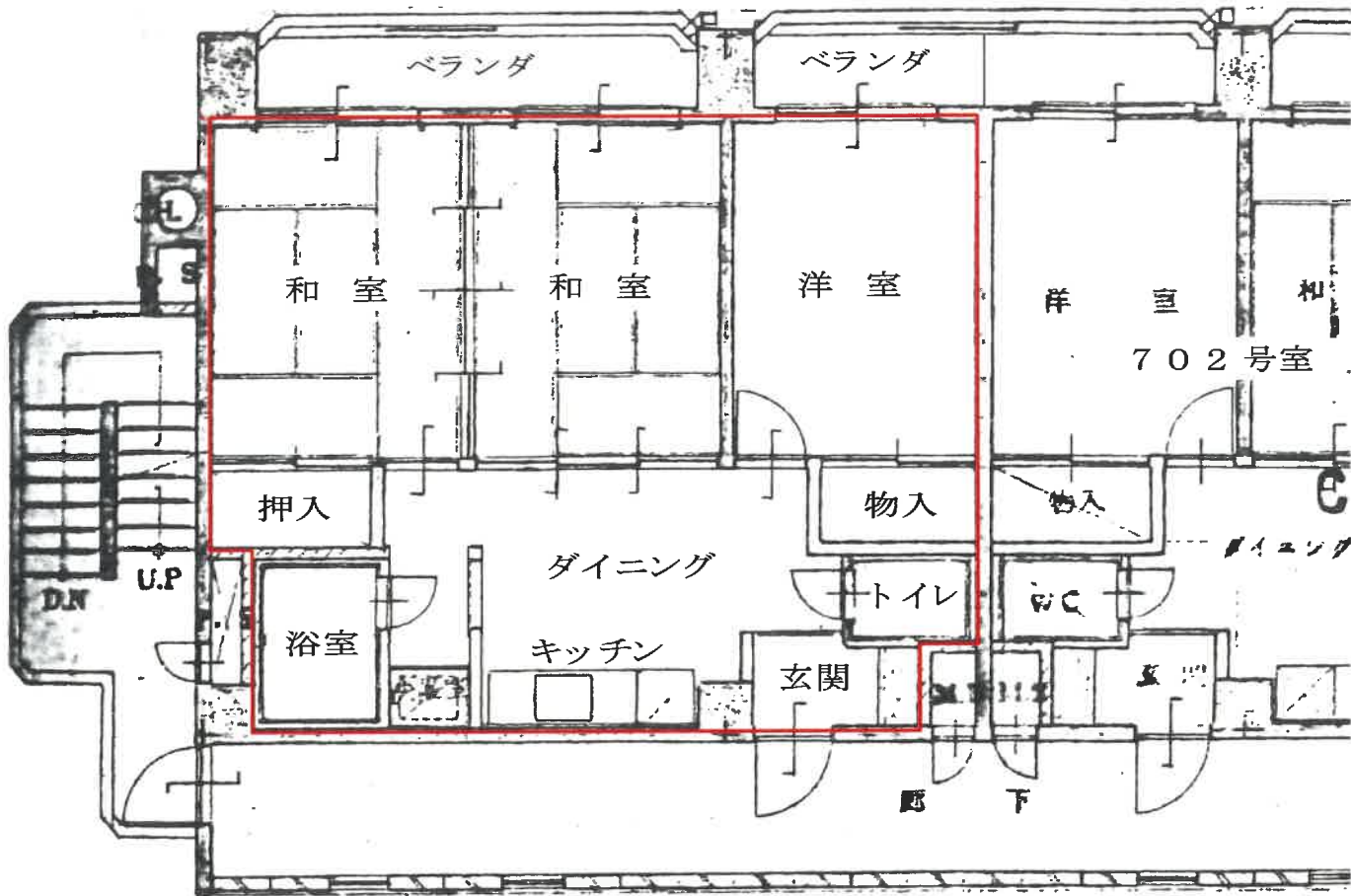
昭和54年11月9日(製)

昭54・平成54年/月/日登記

# 間取図



## 物件2 居宅 (701号室)



※本図は、評価人がメゾン大手の平面図を修正して作成した図面である。