

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 5 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 6 月 11 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 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 21 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	3, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	67, 312	0
1	600, 000				
2	2, 410, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長岡市鳥越字たて
 - 地 番 乙 1 1 9 5 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 8 0 6 . 6 1 平方メートル

 - 2 所 在 長岡市鳥越字たて乙 1 1 9 5 番地 2
 - 家屋 番号 乙 1 1 9 5 番 2
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造アルミニューム板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 1 2 2 . 4 0 平方メートル
 - 2 階 7 6 . 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 - 種 類 物置
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 1 9 . 8 7 平方メートル
 - 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月15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2】

北側道路及び隣地（地番乙1198番）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 長岡市鳥越字たて

地 番	乙 1 1 9 5 番 2
地 目	宅地
地 積	8 0 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 長岡市鳥越字たて乙 1 1 9 5 番地 2

家屋 番号	乙 1 1 9 5 番 2
種 類	居宅
構 造	木造アルミニューム板葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 2 2 . 4 0 平方メートル 2 階 7 6 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 9 . 8 7 平方メートル 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル



令和6年(ケ)第27号
令和6年10月4日受理
令和6年10月**23**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 長岡市鳥越字たて
 地 番 乙1195番2
 地 目 宅地
 地 積 806.61平方メートル

- 2 所 在 長岡市鳥越字たて乙1195番地2
 家屋 番号 乙1195番2
 種 類 居宅
 構 造 木造アルミニューム板葺2階建
 床 面 積 1階 122.40平方メートル
 2階 76.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 19.87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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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	1 北側道路及び隣地乙 1 1 9 8 番との境界が不明確である。 2 隣地所有者等 乙 1 1 9 8 番 宅地 1 2 2 9 . 7 5 m ² 所有者 A		
建物	物件 2		
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 { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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	平成 1 6 年 1 0 月の中越地震によるクロスのひび割れがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者の妻)	1 物件2は所有者が居宅として使用している。第三者は使用していない。 平成16年10月の中越地震によるクロスのひび割れはあるが、今年1月の能登半島地震による被害は特にはない。 2 物件1と隣地との境界について争いなどは無い。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月4日 (金) 13:00-13:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年10月7日 (月) 8:30-8:45	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
6年10月7日 (月) 10:40-11:00	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10月7日 (月) 13:00-13:15	物件所在地	外観調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
6年10月17日 (木) 9:45-10:50	物件所在地	立入調査、所有者の妻に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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、立会人を立ち合わせ、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

(4 枚目)

A 3をA 4に縮小

[illegible]

登記年月日：平成8年7月25日

576142

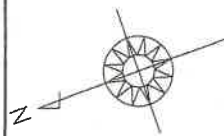
各階平面図

家屋番号 乙1195-2

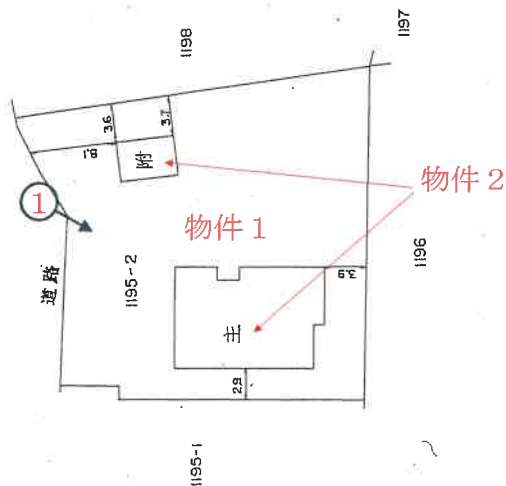
建物図面

建物の所在 新潟県三島町大字鳥越字壁乙1195番地2

長岡市



印は写真撮影位置，方向



作製者

(平成 8 年 7 月 22 日作製)

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 8 年 7 月 25 日登記

面
圖
物
建

家屋番号 乙1195-2

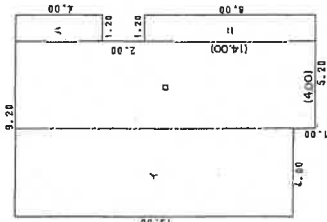
各階平面圖

576143

三島郡三島町大字鳥越字竪乙1195番地2

長岡市

(生) 1 題



求積表

イ	13.00	X	4.00	=	52.0000
ロ	14.00	X	4.00	=	56.0000
ハ	4.00	X	1.20	=	4.8000
ニ	8.00	X	1.20	=	9.6000
合計					122.4000
床面積					122.40 m ²

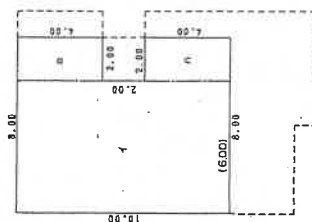
(附1) 1階・2階 (各階同型)



求積表

3.64 X	5.46	=	19.8744
床面積			19.8744
			19.87 m ²

五(三)



求積表

イ	10.00	X	5.00	=	50.0000
ロ	4.00	X	2.00	=	8.0000
ハ	4.00	X	2.00	=	8.0000
合計					76.0000
床面積					76.00 m ²

作者

人請

縮尺 $\frac{1}{250}$

(平成 8 年 7 月 22 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成8年7月25日登記

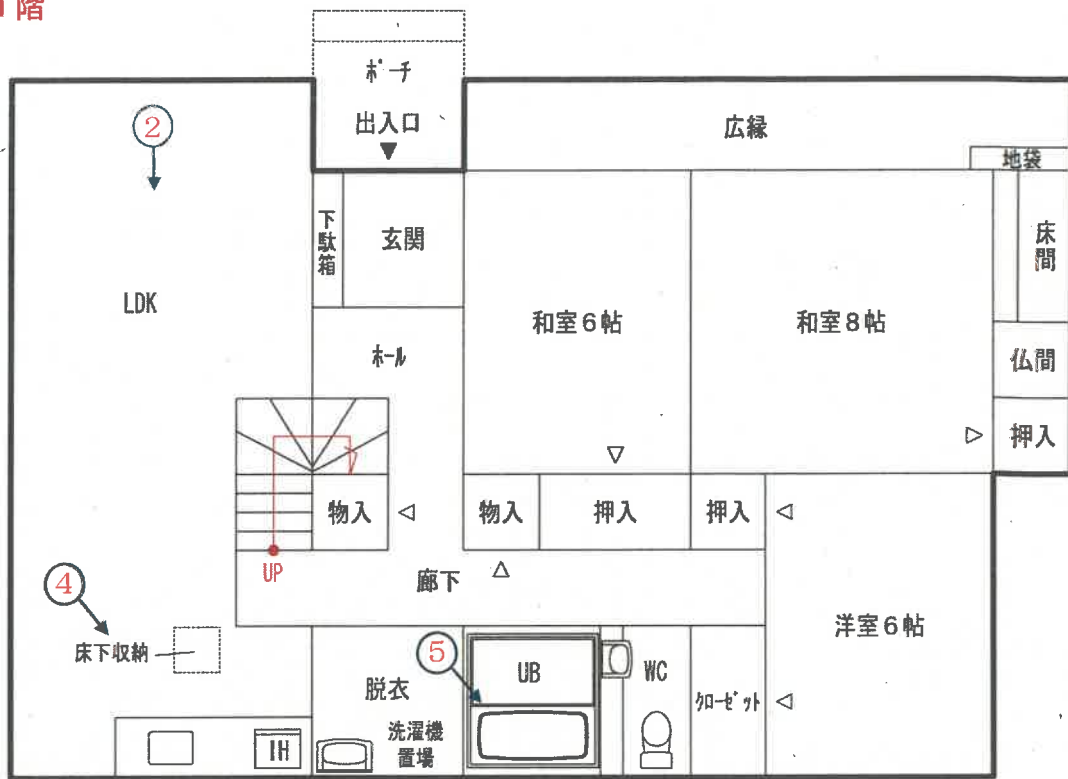
縮尺 $\frac{1}{250}$

建物間取図- 1

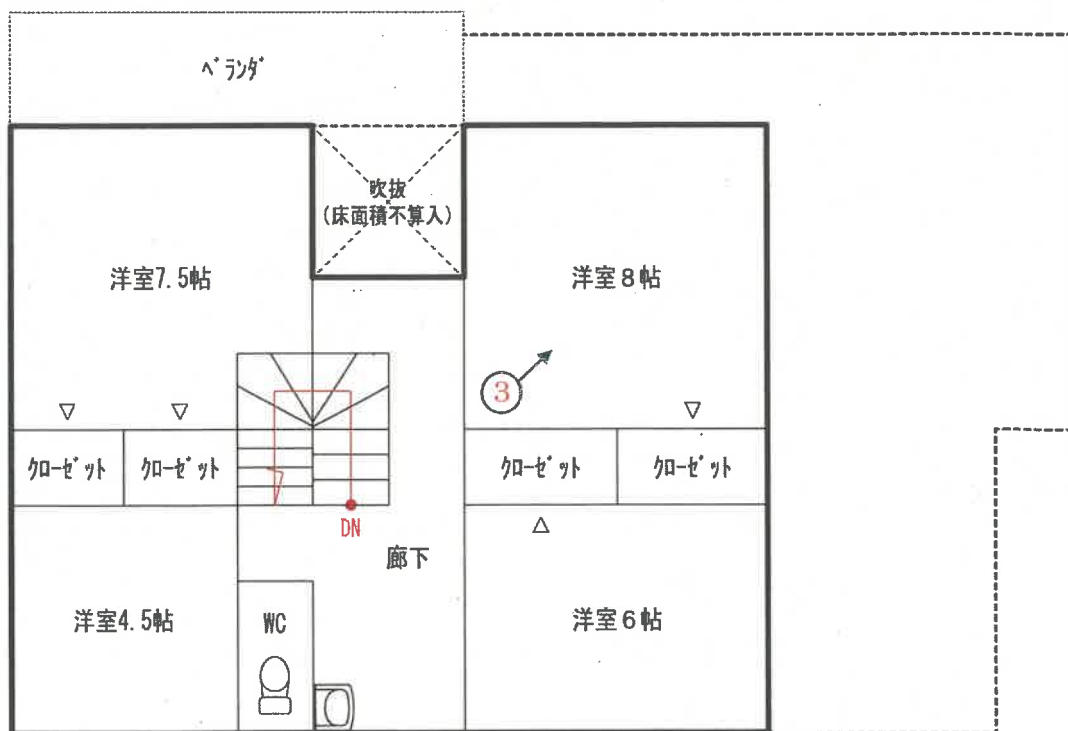
物件2 主たる建物 居宅



1 階



2 階



S = 1 / 100
(評価人作成)

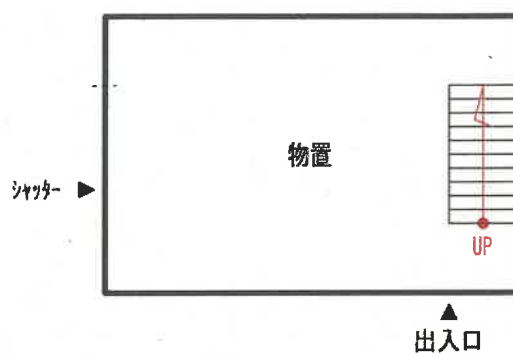
←○印は写真撮影位置，方向

建物間取図-2

物件2 附属建物符号1 物置



1階



2階



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



求 意 見 書

草間 格 殿

令和 7年 2月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月12日

評価人

草間

格

物 件 目 録

- 1 所 在 長岡市鳥越字たて
 - 地 番 乙1195番2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 806.61平方メートル

 - 2 所 在 長岡市鳥越字たて乙1195番地2
 - 家屋 番号 乙1195番2
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造アルミニューム板葺2階建
 - 床 面 積
 - 1階 122.40平方メートル
 - 2階 76.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 - 種 類 物置
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 - 床 面 積
 - 1階 19.87平方メートル
 - 2階 19.87平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,000,000	600,000	0
2	4,020,000	2,410,000	0
1, 2	5,020,000	3,010,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 (ケ) 第 27 号

令和 6 年 10 月 17 日 現地調査

令和 6 年 11 月 5 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5,020,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,000,000円
2 (建物)	金4,020,000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1の土地の内訳価格は物件2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の建物の内訳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 地 番 地 目 地 積	長岡市鳥越字たて 乙 1 1 9 5 番 2 宅地 806.61㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	長岡市鳥越字たて乙 1 1 9 5 番地 2 乙 1 1 9 5 番 2 居宅 木造アルミニウム板葺 2 階建 1 階 122.40㎡ 2 階 76.00㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 19.87㎡ 2 階 19.87㎡	
番号	特 記 事 項		
1、2	目的物件は市街化調整区域に存するため、買受人は都市計画法第 4 3 条等に係る許可を受けなければ、目的物件を合法的に使用し、建物の建替え、増改築等を行うことはできない(詳細は第 4. 1. 特記事項のとおり)。		

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	J R 信越本線「長岡駅」の西方、約9.9 k m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「鳥越」の南東方、約250mに位置する。												
付近の状況	長岡市三島地域（旧三島町）の南端部に存する既成住宅地域であり、西山丘陵近くを南北に県道が通っており、その背後に中規模一般住宅や農家住宅が見られる。地域内は曲がった街路や狭い未舗装街路も多い。付近に小学校があり、工業団地（雲出）に程近い。 支所等がある三島地域中心部やスーパー等がある旧長岡市関原市街地まで約3～4 k m、旧長岡市川西路線商業地まで約5～6 k mとなっている。												
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> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化調整区域（後記「特記事項1」参照）</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>指定建ぺい率 70%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>指定容積率 200%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>なし</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	市街化調整区域（後記「特記事項1」参照）	用途地域	指定なし	建ぺい率	指定建ぺい率 70%	容積率	指定容積率 200%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	市街化調整区域（後記「特記事項1」参照）												
用途地域	指定なし												
建ぺい率	指定建ぺい率 70%												
容積率	指定容積率 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）	北側が市道に等高に接面する間口約24.5m、奥行約30～34m、ほぼ台形の平坦な中間画地である。現地の境界標やBの説明によると、対象土地の形状は公図や建物図面の形状と類似していると考えられるが、北側市道界及び東側隣地乙1 1 9 8番との境界がやや不明確である。北側市道の現況は緩やかにカーブしている。 現況地積については、添付の公図や建物図面、境界標等を基に推定範囲を概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。												
接面道路	北側が有効幅員約1.6～2.7m未舗装市道「三島4 2 5号線」に接面する。このやや狭い前面市道を通して東西両側で広幅員の市道につながっているが、対象土地より前面市道東側のみ普通車が通行可能な幅がある。 当該北側市道は建築基準法上の道路に該当しない。												
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の各建物の敷地に供されている。物件2主たる建物（居宅）の玄関前、附属建物（物置）のシャッター前の一部がコンクリート敷である以外、土地全体は未舗装、草地となっている。土地の北西角付近（市道付近）及び南東角付近には数本の雑木が茂っている。主たる建物（居宅）の北西側に浄化槽が埋設されている。 隣地は、西側が住宅敷地やその菜園に、南側は畑に概ね等高に接する。東側は住宅敷地に接するが、境界がやや不明確である。												

供給処理施設	上水道 有り（引込済） ガ ス 有り（引込済） 下水道 有り（引込済）
特記事項	1. 市街化調整区域内における使用、建替え、増改築等に関する許可 市街化調整区域内の土地において建築物の建替え、増改築等を行う場合、都市計画法第43条の許可を要する。また開発行為に該当する場合、同法第29条の許可（いずれも所管は長岡市建築・開発審査課）を要する。 対象土地は、同法第34条第11号に規定する条例で指定された要件の土地に該当するため、第三者であっても当該許可を受けて住宅等の用途であれば、かつ下記2の建築基準法の接道義務を満たすと認められたならば、建替え、増改築等を行うことが可能である。詳しくは同課に相談に行くことが望ましい。 2. 建築基準法の接道義務 建築基準法第43条第1項により、建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接しなければならないとされている（接道義務）。対象土地の北側市道は建築基準法上の道路に該当しないが、同法第34条第2項第2号により、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認められるものとして市長が許可する場合は当該義務を満たすとされる。 対象土地の接道状況は、市長が許可する場合の通則的な基準に該当し、接道義務を満たす土地として認められる可能性が高いと考えられるが、詳しくは長岡市建築・開発審査課に相談に行くことが望ましい。

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主たる建物 居宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 平成8年7月21日新築（登記記載） 経過年数 約28.0年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 アルミニューム板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、京壁等 天 井 ビニールクロス、合板目透し等 床 フローリング、畳、クッションフロア、磁器タイル等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（電気：ヒートポンプ）、換気 浄化槽等 その他 I Hクッキングヒーター ※上記設備の動作確認は行っていない ※排水施設は公共下水道に接続されていない
床面積(現況)	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 7LDK及び広縁、ベランダ 1mを基本寸法とするメーターモジュールを用いた住宅であり、一般的な6帖間や8帖間、廊下や階段の幅よりも広くなっている。各階にトイレがある。
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る Bによると、3年前に外壁の改修工事と2階洋室（7.5帖）天井裏雨漏り箇所の修繕工事が行われている。 現地調査時に損傷が確認された箇所は下記であるが、損傷状態は軽度であり、建物は経年相応か経年を下回る損耗状態と考えられる。 ・ 2階洋室（7.5帖）天井部は修繕済であるが、外観の現状はかつて雨漏りがあったとは分からない状態にある。 ・ 中越地震による壁（クロス）の亀裂の程度は軽度である。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。

区 分	附属建物符号 1 物置	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	平成 8 年 7 月頃と推定 (Bより主たる建物と同時期と聴き取り)
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	着色亜鉛鉄板
	内 壁	石膏ボード
	天 井	現し
	床	コンクリート、合板
	設 備	電気 (照明、コンセント) ※上記設備の動作確認は行っていない
床面積(現況)	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	物置
	間取り	添付の「建物間取図－2」のとおり 天井高は 1 階が3.0m、 2 階が2.6mである。
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 (目立つ損傷等は認められない)	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を附属の物置として使用している。	

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/㎡) 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	4,910	1.00	806.61	0.85	3,366,000

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。なお、標準画地は有効幅員約1.6～2.7m未舗装市道沿い、約800㎡のほぼ整形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{長岡(県)-36} & \text{を規(比)準した価格} & & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\
 7,060\text{円/㎡} & \times \frac{99.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{143} & \div & 4,910\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

- ◇ 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。
- ◇ 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、行政的条件 +43

イ 個別格差

・標準的 ± 0 (1.00)

エ 建付減価補正率

物件2の各建物は経年等による劣化が進行し、建物と敷地との適応状態が劣ることを考慮して -15%と判定した。

② 物件 2（建物）

主たる建物については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も考慮した上、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。

附属建物符号 1 は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同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した上、標準的な建築費に比準して求め、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2 主たる建物 居宅	156,000	198.40	0.18	5,571,000
2 附属建物符号 1 物置	71,000	39.74	0.13	367,000
合計				5,938,000

ウ 現価率

○ 主たる建物 居宅

経過年数約 28.0 年、経済的残存耐用年数 5.0 年、観察減価率 5%、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。

保守管理の状態が比較的良いこと、3 年前に外壁の改修工事等が行われていること等について経済的残存耐用年数に反映した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + (1 - 5\%) \times \frac{\begin{array}{c} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 5.0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{(経過年数)} \\ 28.0\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 5.0\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{(観察減価率)} \\ 5\% \end{array}) \div 0.18$$

○ 附属建物符号 1 物置

査定に当たっては、目立つ損傷等は認められず状態が比較的良いことを勘案した。

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	3,366,000	0.45	法定地上権	1,515,000

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 (土地)	3,366,000	－ 1,515,000	—	0.90	0.60	1,000,000
2 (建物)	5,938,000	＋ 1,515,000	—	0.90	0.60	4,020,000
一括価格(合計)						5,020,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

目的物件は市街化調整区域に存するため、買受人は都市計画法第43条等に係る許可を受けなければ、目的物件を合法的に使用し、建物の建替え、増改築等を行うことはできない。また建替え、増改築等の際には建築物の敷地として建築基準法の接道義務を満たす必要がある。土地境界の一部にやや不明確な部分もあり、これらにより需要がやや限定されること等を考慮して、－10%の市場性修正を施した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「長岡(県)－36」

所在	長岡市鳥越字原乙1394番
価格	7,060 円/㎡
位置	J R 信越本線「長岡駅」の西方約9.2km (道路距離) に位置する
価格時点	令和6年7月1日
地積	1,089 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	北東側幅員約6m舗装市道に接面
用途指定等	市街化調整区域、用途地域の指定なし (指定建ぺい率 70% 、指定容積率 200%)
地域の概要	農家住宅の中に一般住宅も混在する住宅地域

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 建物間取図

以上

位置図



目的物件所在地

地価調査基準地 長岡(県)ー36

S=1/10,000

(長岡市白図を使用)

イ 乙1190-1 ハ 乙1202-4 ホ 乙1202-7 ト 乙1208-2 リ 乙1212-3 ル 乙1180-7
ロ 乙1195-4 ニ 乙1202-5 ヘ 乙1202-8 チ 乙1212-1 ス 水 つづく



建物図面写

576142

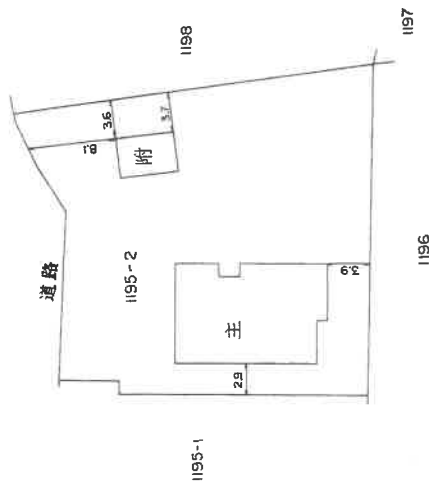
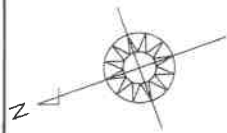
各階平面図

家屋番号 乙1195-2

建物図面

建物の所在 三島郡三島町大字鳥越字堅乙1195番地2

長岡市



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成8年7月25日登記

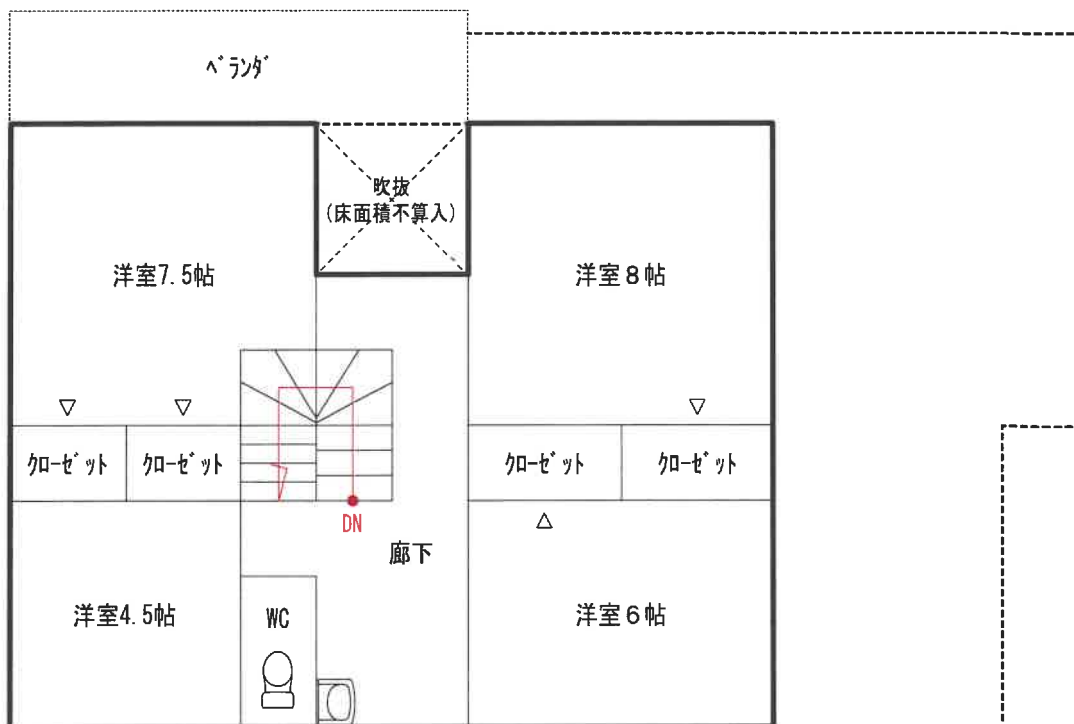
建物図面写

576143	各階平面図	建物平面図	家屋番号 Z1195-2	建築物の所在 三島郡三島町大字鳥越字竪Z1195番地2	縮尺 1/250																							
長岡市					申請人																							
(主) 1 階					作製者																							
(附1) 1階, 2階 (各階同型) 3.64 3.64 5.46 5.46 3.64 X 5.46 = 19.8744 19.8744 床面積 19.87 m² 9.20 13.00 4.00 5.20 114.00 8.00 1.20 1.20 4.00 1.20 1.20 4.00 求積表 <table><tr><td>イ</td><td>13.00 X 4.00</td><td>=</td><td>52.0000</td></tr><tr><td>ロ</td><td>14.00 X 4.00</td><td>=</td><td>56.0000</td></tr><tr><td>ハ</td><td>4.00 X 1.20</td><td>=</td><td>4.8000</td></tr><tr><td>ニ</td><td>8.00 X 1.20</td><td>=</td><td>9.6000</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td></td><td>122.4000</td></tr><tr><td>床面積</td><td></td><td></td><td>122.40 m²</td></tr></table>					イ	13.00 X 4.00	=	52.0000	ロ	14.00 X 4.00	=	56.0000	ハ	4.00 X 1.20	=	4.8000	ニ	8.00 X 1.20	=	9.6000	合計			122.4000	床面積			122.40 m ²
イ	13.00 X 4.00	=	52.0000																									
ロ	14.00 X 4.00	=	56.0000																									
ハ	4.00 X 1.20	=	4.8000																									
ニ	8.00 X 1.20	=	9.6000																									
合計			122.4000																									
床面積			122.40 m ²																									

| (主) 2 階 | | | | | 縮尺 1/250 |
| 8.00 10.00 6.00 16.00 2.00 2.00 4.00 2.00 4.00 求積表 | | | | | |-----|--------------|---|----------------------| | イ | 10.00 X 6.00 | = | 60.0000 | | ロ | 4.00 X 2.00 | = | 8.0000 | | ハ | 4.00 X 2.00 | = | 8.0000 | | 合計 | | | 76.0000 | | 床面積 | | | 76.00 m ² | | 縮尺 1/250 | | | | | | | | | |

(A3判をA4判に縮小)

物件 2 主たる建物 居宅



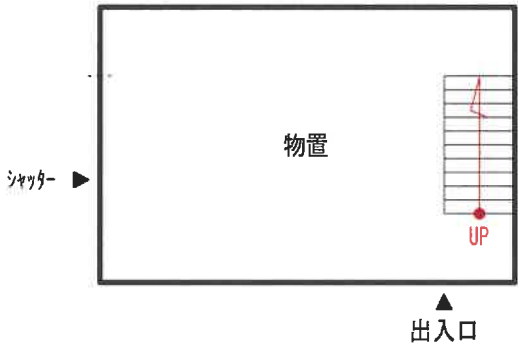
$S = 1 / 100$
(評価人作成)

建物間取図- 2

物件 2 附属建物符号 1 物置



1 階



2 階

