

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10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

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11月10日 午前 9時00分から 令和 7年11月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月10日 午前 9時30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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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10月14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 長岡市楡原字山本
地 番 1344番11
地 目 宅地
地 積 243.09平方メートル
- 2 所 在 長岡市楡原字山本1344番地11
家屋 番号 1344番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.18平方メートル
2階 56.18平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約59.18平方メートル
2階 56.18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ぶき平家建
床 面 積 28.55平方メートル
(現況)
種 類 車庫



物 件 明 細 書

令和 7年 8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

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

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 長岡市楡原字山本
 地 番 1 3 4 4 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 3. 0 9 平方メートル

- 2 所 在 長岡市楡原字山本 1 3 4 4 番地 1 1
 家屋 番号 1 3 4 4 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 1 8 平方メートル
 2 階 5 6. 1 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 9. 1 8 平方メートル
 2 階 5 6. 1 8 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ぶき平家建
 床 面 積 2 8. 5 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫



令和7年(ケ)第12号
令和7年5月14日受理
令和7年6月 5 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 | 長岡市楡原字山本 |
| | 地 番 | 1 3 4 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 0 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 長岡市楡原字山本 1 3 4 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 1 8 平方メートル
2 階 5 6. 1 8 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ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 8. 5 5 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	隣地所有者等 1 1 3 4 4 番 2 公衆用道路 1 8 3 3 m ² 所有者 建設省 2 1 3 4 4 番 8 雑種地 1 . 9 9 m ² 所有者 栃尾市					
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 5 9 . 1 8 m ²					
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	「その他の事項 」のとおり					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

■物件2の主たる建物と附属建物は接続されており、内部から往来できるようになっている。

■物件2は中越地震などの地震によるクロスのひび割れがある。また、2階天井に雨漏りによる染みがある。

■物件2 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: 車庫

(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 (物件2所有者)	1 物件1の占有権原は「占有者及び占有権原(物件1関係)」記載のとおりである。なお、物件1所有者Bは私の妻である。 2 物件2は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。 3 物件2は以前、雨どいの水が敷地外に排水されるようになっておらず、底地部分に流出し、しかも底地部分をコンクリート敷にしていなかったため泥地のようにになっていた。そのため床下収納部分にカビが生えたり湿気がひどかった。現在はU字溝に雨どいの水を流すようにしたので以前ほどびちゃびちゃにはならなくなっている。また、中越地震などの地震によりクロスにひび割れがあり、2階には雨漏りによる染みがある。 4 物件2は平成14年に建てた2年後にオール電化にしている。昨年エコキュートの機器を入れ替えた。
■ B (物件1所有者)	上記1はそのとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日 (木) 11:15-11:35	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
7年5月15日 (木) 13:25-13:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月15日 (木) 14:05-14:45	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図請求
7年5月20日 (火) 14:00-14:20	物件所在地	外観調査、物件1所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年5月21日 (水) 9:10-9:15	電話照会	物件2所有者に占有関係等調査
7年6月1日 (日) 13:50-15:00	物件所在地	立入調査、物件1, 2所有者らに占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

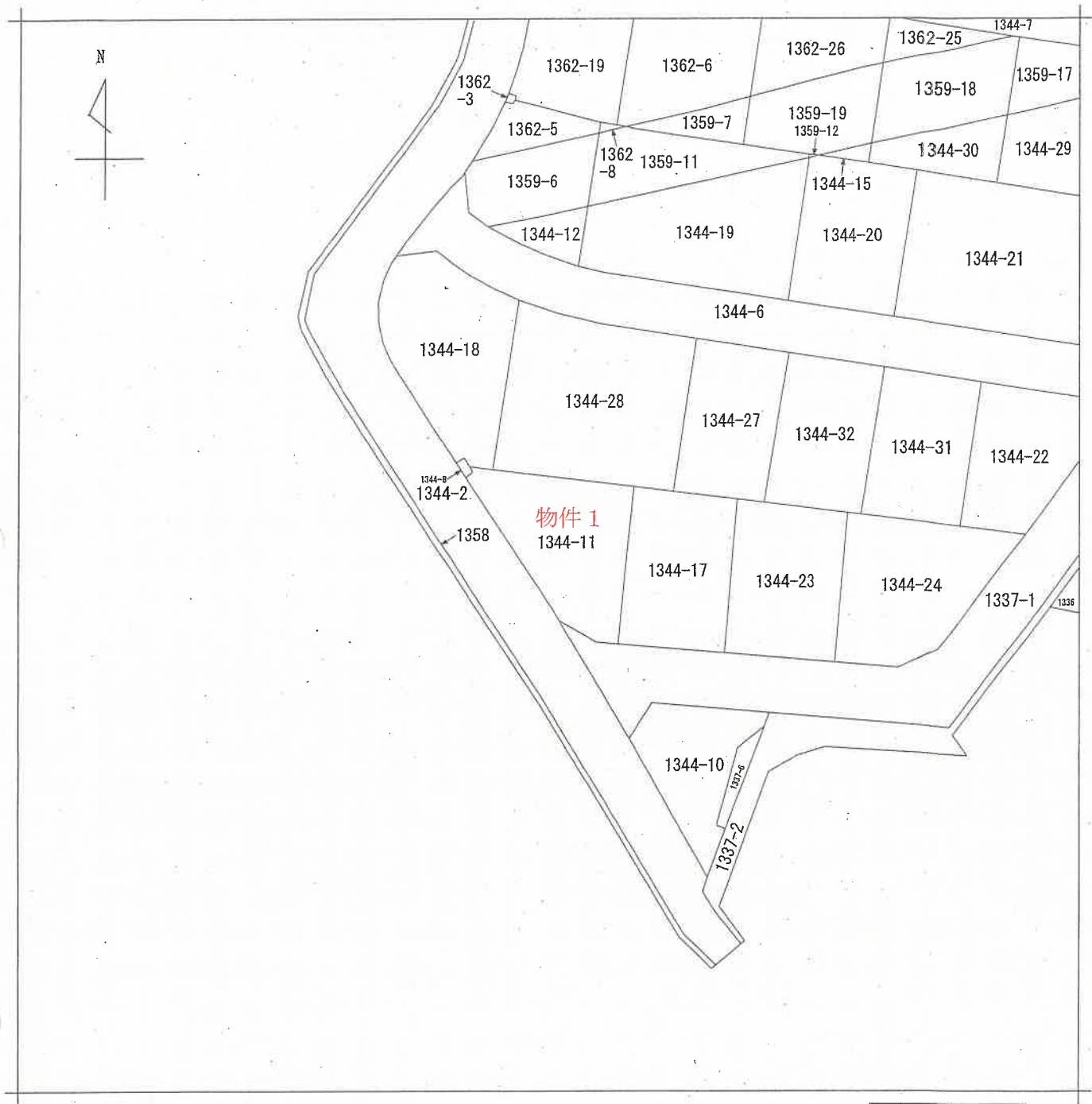
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月1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



請求部分	所在	長岡市楡原字山本				地番	1344番11			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年4月24日				備付年月日 (原図)		補記事項			

登記年月日：平成8年5月7日

127506-22
1344-17
1344-18
1344-19
1344-20
1344-21
1344-22

前 1344-11 後 新 同

地 積 測 量 図

地 番 1344-11
1344-17, 1344-18

土地の所在 長岡市 榎原字山本

地番	(A) 1344-11	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	
B60	907.397	904.402	-14638.650772
B59	905.514	909.032	-1507.175056
B240	905.739	912.361	16744.561433
B241	923.867	911.134	15827.308714
B236	923.110	891.491	-1333.670536
B138	922.371	892.165	-1257.952650
B139	921.700	891.427	-13346.227898
地積	243.0966175		486.193235
地積	243.09		243.09 m ²

地番	(B) 1344-17	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	
B240	905.739	912.361	-14493.768846
B52	907.981	945.499	4710.476018
B51	910.721	949.710	16794.671640
B239	925.665	957.743	12590.489478
B241	923.867	911.134	-18155.256084
地積	1446.614206		723.3071030
地積	723.30		723.30 m ²

地番	(C) 1344-18	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	
B239	925.665	957.743	14450.426384
B48	938.196	964.480	16212.908800
B47	942.475	961.891	3632.100416
B114	941.974	904.990	-413.580430
B115	942.018	902.960	153.503200
B116	942.018	900.948	327.044124
B117	942.381	898.941	498.912255
B118	942.699	896.944	851.181344
B119	943.107	894.960	800.989200
B120	943.594	892.998	947.470878
B121	944.168	891.053	1115.596356
B122	944.846	889.151	1314.165178
B123	945.646	887.278	1363.746286
B124	946.383	885.766	1489.858412
B125	947.328	883.996	-325.310528
B126	946.015	879.172	-2386.072808
B127	944.614	878.622	-2922.296772
B128	942.689	878.196	-3001.673928
B129	941.196	878.094	-2626.379154
B130	939.698	878.166	-2617.812846
B131	938.215	878.392	-2555.242328
B132	936.789	878.837	-2462.501274
B133	935.413	879.464	-2331.459064
B134	934.138	880.255	-2135.450110
B135	932.987	881.182	-9656.873558
B136	923.179	890.076	-8133.514488
B137	923.849	890.817	-61.466373
B238	923.110	891.491	1618.947656
地積	2947.216848		1473.6094240
地積	1473.60		1473.60 m ²

算 計 2440.0131445

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

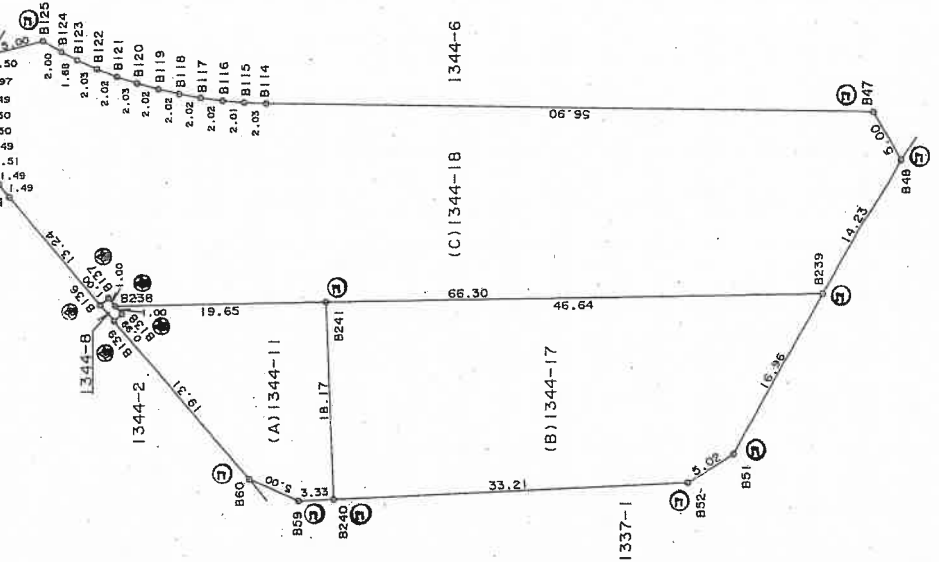
作製者

(平成 8 年 4 月 30 日作製)

申請人

昭和 平成 8 年 5 月 7 日登記

縮尺 1/500



登記年月日：平成18年8月3日

685549

建物図面

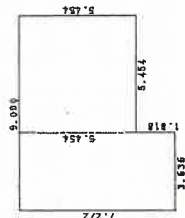
1344番11

家屋番号

長岡市楡原字山本1344番地11

建物の所在

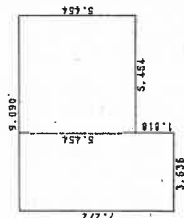
(主) 1 階



求積表

7.272	X	3.636	=	26.440992
5.454	X	5.454	=	29.746116
合 計			56.187108	
床面積			56.18	m ²

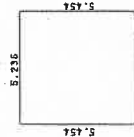
(主) 2 階



求積表

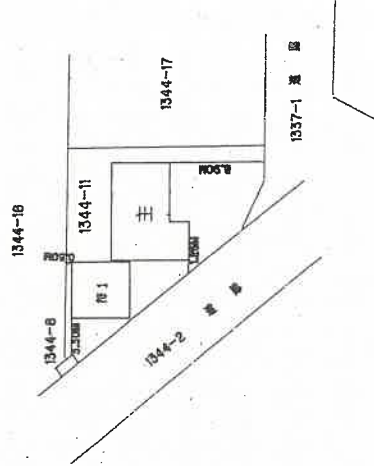
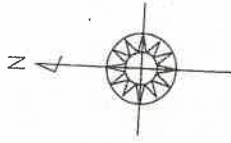
7.272	X	3.636	=	26.440992
5.454	X	5.454	=	29.746116
合 計			56.187108	
床面積			56.18	m ²

(符1)



求積表

5.454	X	5.236	=	28.557144
床面積			28.55	m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成18年7月28日作成)

新潟県土地家屋調査士会

平成18年8月3日登記

平成18年8月3日 登記

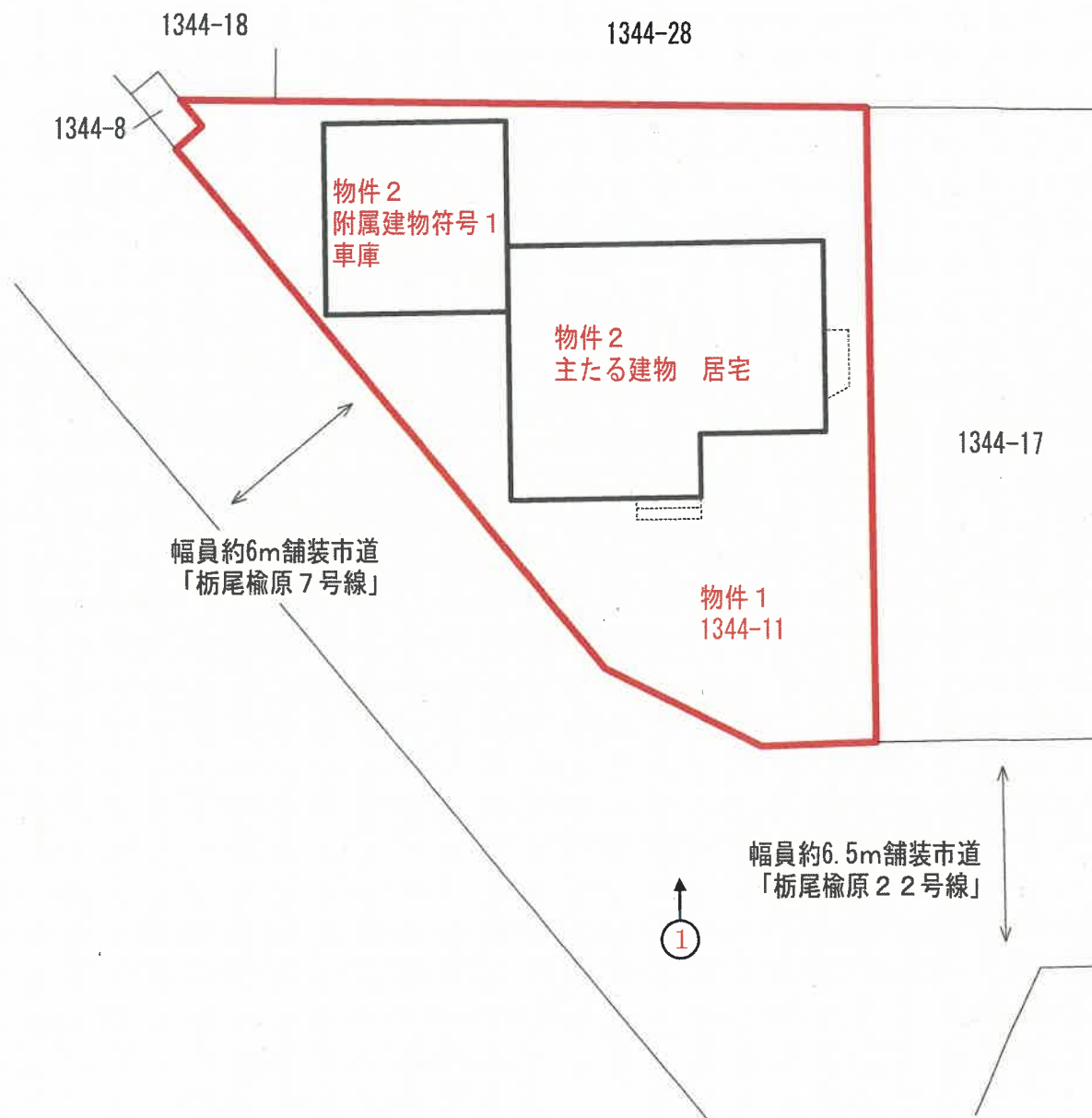
新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



←○印は写真撮影位置，方向



※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

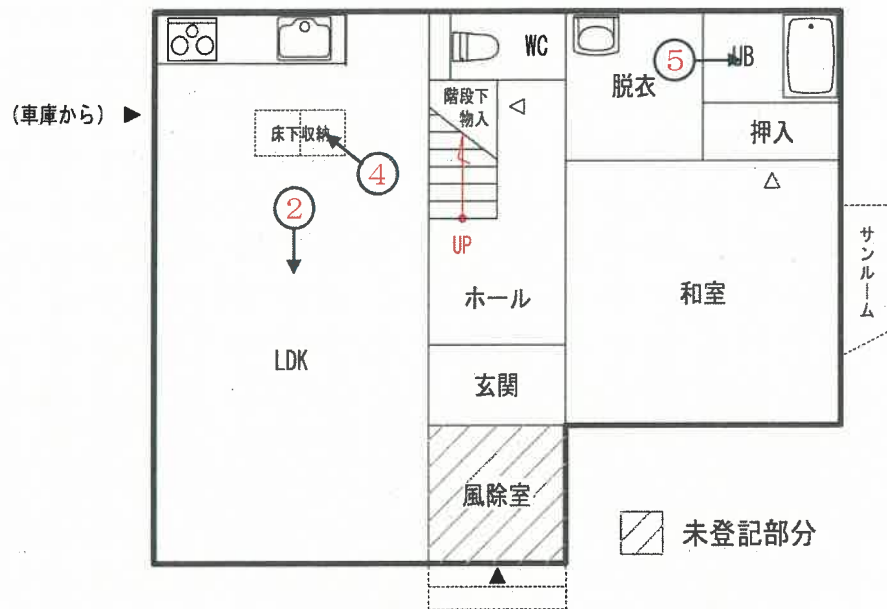
建物間取図- 1

物件 2 主たる建物 居宅

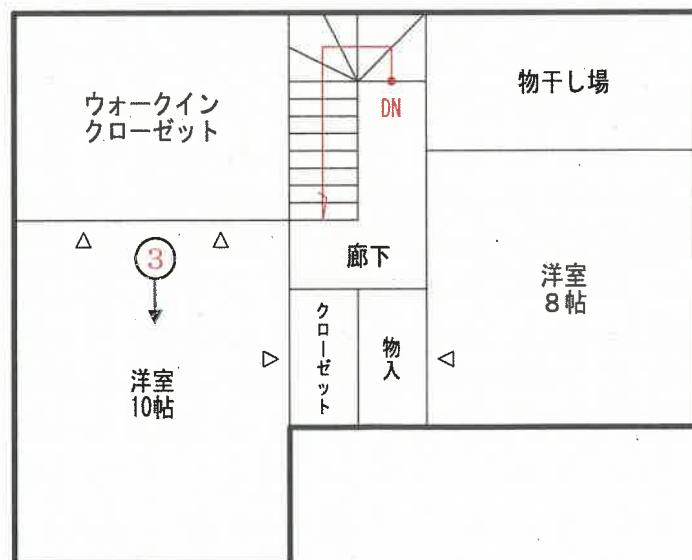


←○印は写真撮影位置，方向

1 階

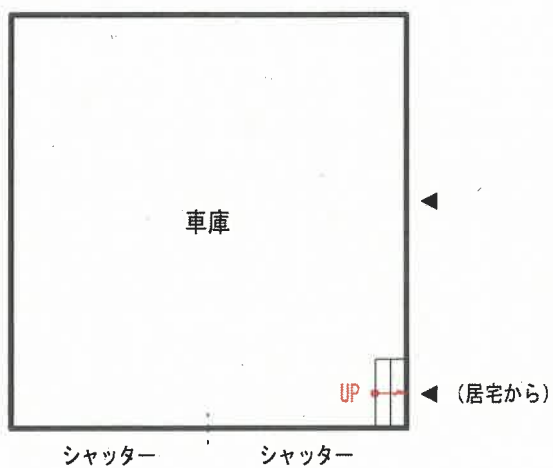


2 階



建物間取図-2

物件2 附属建物符号1 車庫



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 12 号

令和 7 年 6 月 1 日 現地調査

令和 7 年 6 月 17 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5,630,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1（土地）	金1,640,000円
2（建物）	金3,990,000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	長岡市楡原字山本 1 3 4 4 番 1 1 宅地 243.09㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	長岡市楡原字山本 1 3 4 4 番地 1 1 1 3 4 4 番 1 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 56.18㎡ 2 階 56.18㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 28.55㎡	現況床面積を概測により、 次のとおり認定した。 1 階 約59.18㎡ 2 階 56.18㎡ 車庫

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「見附駅」の南東方、約11.5 k m（道路距離、以下同じ）に位する。 最寄バス停「上楡原」の南西方、約300mに位置する。	
付近の状況	長岡市栃尾地域（旧栃尾市）中心部の北方、山地付近に造成された住宅団地である。1 k m圏内にショッピングセンターやホームセンター、ドラッグストア、コンビニ等が存在し、比較的生活利便性は高い。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定建ぺい率 70% 指定容積率 200% なし 土砂災害警戒区域（後記「特記事項」参照）

画地条件 (規模、形状等)	南西側及び南側が市道にほぼ等高に接面する、南西側間口約22m、奥行約16m（最長部）、ほぼ台形の平坦な角地である。 現況地積については、添付の公図や地積測量図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	南西側が幅員約6m舗装市道「枋尾楡原7号線」に、南側が幅員約6.5m舗装市道「枋尾楡原22号線」に接面する。 当該各市道は建築基準法第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	物件1の土地は物件2の各建物の敷地に供されている。なお、物件2の建物所有に係る物件1の土地占有権原は使用借権（占有範囲：土地全部、占有者：A）と認められる。 物件2主たる建物（居宅）の玄関前から南側市道へ伸びるアプローチ、附属建物（車庫）のシャッター前面がそれぞれコンクリート敷である以外、建物外周は庭や花壇、植栽ある緑地等となっている。土地内、居宅の外周に雨水排水のコンクリート排水路（U字溝）が通っている。 隣地は、東側及び北側が住宅敷地に概ね等高に接する。北西側隣地1344番8はゴミ置場のようなコンクリート区画となっている。																			
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	対象土地の全部または一部が次の土砂災害警戒区域の指定範囲内にある。 <table><tr><td>種類</td><td>告示番号</td><td>溪流(箇所)番号</td><td>溪流(箇所)名</td></tr><tr><td>・土石流</td><td>新潟県告示第140号</td><td>215-長岡-036</td><td>楡原(2)</td></tr><tr><td>・土石流</td><td>新潟県告示第140号</td><td>215-長岡-037</td><td>楡原(3)</td></tr><tr><td>・急傾斜地の崩壊</td><td>新潟県告示第140・141号</td><td>I-215.080(2001)</td><td>楡原</td></tr></table> 土砂災害警戒区域に指定されると、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われ、不動産取引に際しては宅地建物取引業者による重要事項説明にて相手方への説明が義務付けられる事項とされており、価格形成上の影響が若干懸念される。				種類	告示番号	溪流(箇所)番号	溪流(箇所)名	・土石流	新潟県告示第140号	215-長岡-036	楡原(2)	・土石流	新潟県告示第140号	215-長岡-037	楡原(3)	・急傾斜地の崩壊	新潟県告示第140・141号	I-215.080(2001)	楡原
種類	告示番号	溪流(箇所)番号	溪流(箇所)名																	
・土石流	新潟県告示第140号	215-長岡-036	楡原(2)																	
・土石流	新潟県告示第140号	215-長岡-037	楡原(3)																	
・急傾斜地の崩壊	新潟県告示第140・141号	I-215.080(2001)	楡原																	

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（登記記載） 平成14年5月9日新築 経過年数 約23.0年 経済的残存耐用年数 8.0年																			
仕 様	構 造	木造																		
	屋 根	瓦葺																		
	外 壁	サイディング																		
	内 壁	ビニールクロス等																		
	天 井	ビニールクロス、合板目透し等																		
	床	フローリング、畳、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																		
	その他	IH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																		
床面積(現況)	概測により床面積（現況）を次のとおり認定した。 <table><tr><td></td><td></td><td>登記済部分</td><td>未登記部分 (風除室)</td></tr><tr><td>1階</td><td>約59.18㎡ (=</td><td>56.18㎡ +</td><td>約3㎡)</td></tr><tr><td>2階</td><td>56.18㎡ (=</td><td>56.18㎡</td><td>)</td></tr><tr><td>合計</td><td>約115.36㎡</td><td></td><td></td></tr></table>						登記済部分	未登記部分 (風除室)	1階	約59.18㎡ (=	56.18㎡ +	約3㎡)	2階	56.18㎡ (=	56.18㎡	)	合計	約115.36㎡		
		登記済部分	未登記部分 (風除室)																	
1階	約59.18㎡ (=	56.18㎡ +	約3㎡)																	
2階	56.18㎡ (=	56.18㎡	)																	
合計	約115.36㎡																			
現況用途等	階 層	2階建																		
	現況用途	居宅																		
	間取り	3LDK、ウォークインクローゼット、物干し場 1階LDKより車庫（附属建物）と行き来できるようになっている。																		
品 等	普通																			
保守管理の状態	やや優る 建物所有者A及び土地所有者Bによると、新築の2年後にオール電化住宅に設備変更している。具体的には、容量（アンペア数）変更、ヒートポンプ式電気給湯器、IHクッキングヒーターに入れ替えた。なお昨年、同電気給湯器は更新されている。 現地調査時に損傷が確認された箇所は下記であるが、損傷状態は比較的軽度と考えられる。建物の清掃等の管理状態は比較的良く、経年に比べてやや浅い損耗状態と考えられる。 ・ 以前、建築業者に床下を調べてもらった際、床下全面にコンクリートが敷かれていない布基礎のため地面からの湿気がこもっていると指摘された。また、以前は雨といからの雨水が土地内に流れてしまっていた。そのため床下収納内にカビが生えたり、建物内																			

	が湿気気味であり、車庫（附属建物）との接合部（車庫内の階段付近）から水がしみ出ることがあった。 2階廊下天井で雨漏り跡のようなシミが認められる。その対策として業者にコンクリート排水路（U字溝）に雨水が流れるように補修してもらっている。 ・ 中越地震等によると思われるクロスの亀裂（ひび割れ）が多数箇所認められる。
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 車庫	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成15年5月1日新築 約22.0年 4.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 着色亜鉛鉄板 現し 現し コンクリート なし
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 現況用途 間取り	平家建 車庫 添付の「建物間取図ー2」のとおり 普通車2台駐車可能、床から梁までの高さは約2.5m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車庫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	15,100	0.88	243.09	0.85	2,746,000

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、標準画地は幅員約6m舗装市道沿い、約220㎡の長方形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{長岡(県)-2} & \text{を規(比)準した価格} & & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\
 17,900\text{円/㎡} & \times \frac{96.7}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & \div & 15,100\text{円/㎡} &
 \end{array}$$

- ◇ 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 +15

イ 個別格差

- ・ 形状（ほぼ台形）
 - ・ 角地
- } - 12

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）

当該各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。

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	166,000	115.36	0.28	5,362,000
2 附属建物符号1 車庫	67,000	28.55	0.19	363,000
合計				5,725,000

ウ 現価率

○ 主たる建物 居宅

経過年数約 23.0年、経済的残存耐用年数 8.0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好なこと、電気給湯器など設備の更新が実施さ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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + (1 - 5\%) \times \frac{\begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 8.0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(経過年数)} \\ 23.0\text{年} \end{array} + \begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 8.0\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{(観察減価率)} \\ 5\% \end{array}) \div 0.28$$

○ 附属建物符号 1 車庫

経過年数約 22.0年、経済的残存耐用年数 4.0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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + (1 - 5\%) \times \frac{\begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 4.0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(経過年数)} \\ 22.0\text{年} \end{array} + \begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 4.0\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{(観察減価率)} \\ 5\% \end{array}) \div 0.19$$

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	2,746,000	0.10	使用借権	275,000

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)	2,746,000	－ 275,000	—	0.95	0.70	1,640,000
2 (建物)	5,725,000	＋ 275,000	—	0.95	0.70	3,990,000
一括価格(合計)						5,630,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

目的物件は土砂災害警戒区域に指定されている範囲内の山地付近に存することが、心理的な需要減退要因になり得ることを考慮して、－5%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)－2」

所在	長岡市新栄町2丁目8番2外、「新栄町2－7－4」
価格	17,900 円/㎡
位置	J R 信越本線「見附駅」の南東方約12 k m (道路距離) に位置する
価格時点	令和6年7月1日
地積	293 ㎡
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6.5m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、第二種住居地域 (指定建ぺい率 60% 、指定容積率 200%)
地域の概要	一般住宅に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 建物間取図

以上

位置図



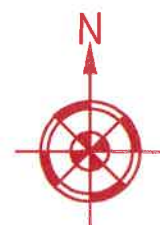
目的物件所在地

地価調査基準地 長岡(県) - 2

S = 1/10,000

(長岡市白図を使用)

公図写



S = 1/500

登記年月日：平成8年5月7日

地積測量図写

1844-17 (18) 1044-18 (23) 1044-18 (27) 1044-18 (24)

地積測量図

前 1844-17 後 新 同

地番 1344-11
1344-17, 1344-18

土地の所在 栃尾市 栃尾市大字原字山本

地番	(A) 1344-11	Yn	(Xn) - (Xn-1)Yn
860	907.397	904.402	-14639.650772
859	905.514	909.032	-1507.175056
8240	905.739	912.361	16744.561433
8241	923.667	911.134	15827.308714
8238	923.110	891.491	-1333.670536
8138	922.371	892.165	-1257.952650
8139	921.700	891.427	-13348.227698
合 計			486.193235
面積			243.09 m ²

地番	(B) 1344-17	Yn	(Xn) - (Xn-1)Yn
8240	905.739	912.361	-14493.768846
852	907.981	945.499	4710.476018
851	910.721	949.710	16794.671640
8239	923.665	957.743	12590.48478
8241	923.667	911.134	-18155.256084
合 計			1446.614206
面積			723.30 m ²

地番	(C) 1344-18	Yn	(Xn) - (Xn-1)Yn
8239	925.655	957.743	14450.426394
846	936.196	964.460	16212.908600
847	942.475	961.891	3632.100416
8114	941.974	904.980	-413.580430
8115	942.018	902.960	153.503200
8116	942.144	900.948	327.044124
8117	942.381	898.941	498.912255
8118	942.693	896.944	651.181344
8119	943.107	894.960	800.989200
8120	943.594	892.988	947.470878
8121	944.166	891.053	1115.596536
8122	944.846	889.151	1314.165178
8123	945.646	887.278	1363.748286
8124	946.383	885.766	1489.858412
8125	947.328	883.996	-325.310528
8126	946.015	879.172	-2386.072808
8127	944.614	878.622	-2922.286772
8128	942.659	878.196	-3001.673928
8129	941.196	878.094	-2826.379154
8130	939.698	878.166	-2617.812946
8131	938.215	878.392	-2555.242328
8132	936.789	878.837	-2462.501274
8133	935.413	879.464	-2331.459064
8134	934.136	880.235	-2135.450110
8135	932.987	881.182	-1965.673538
8136	931.179	890.076	-8133.514468
8137	923.849	890.817	-61.466373
8238	923.110	891.491	1618.947656
合 計			2947.218848
面積			1473.60 m ²

合 計 2440.013445

④石杭・⑤金属杭・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

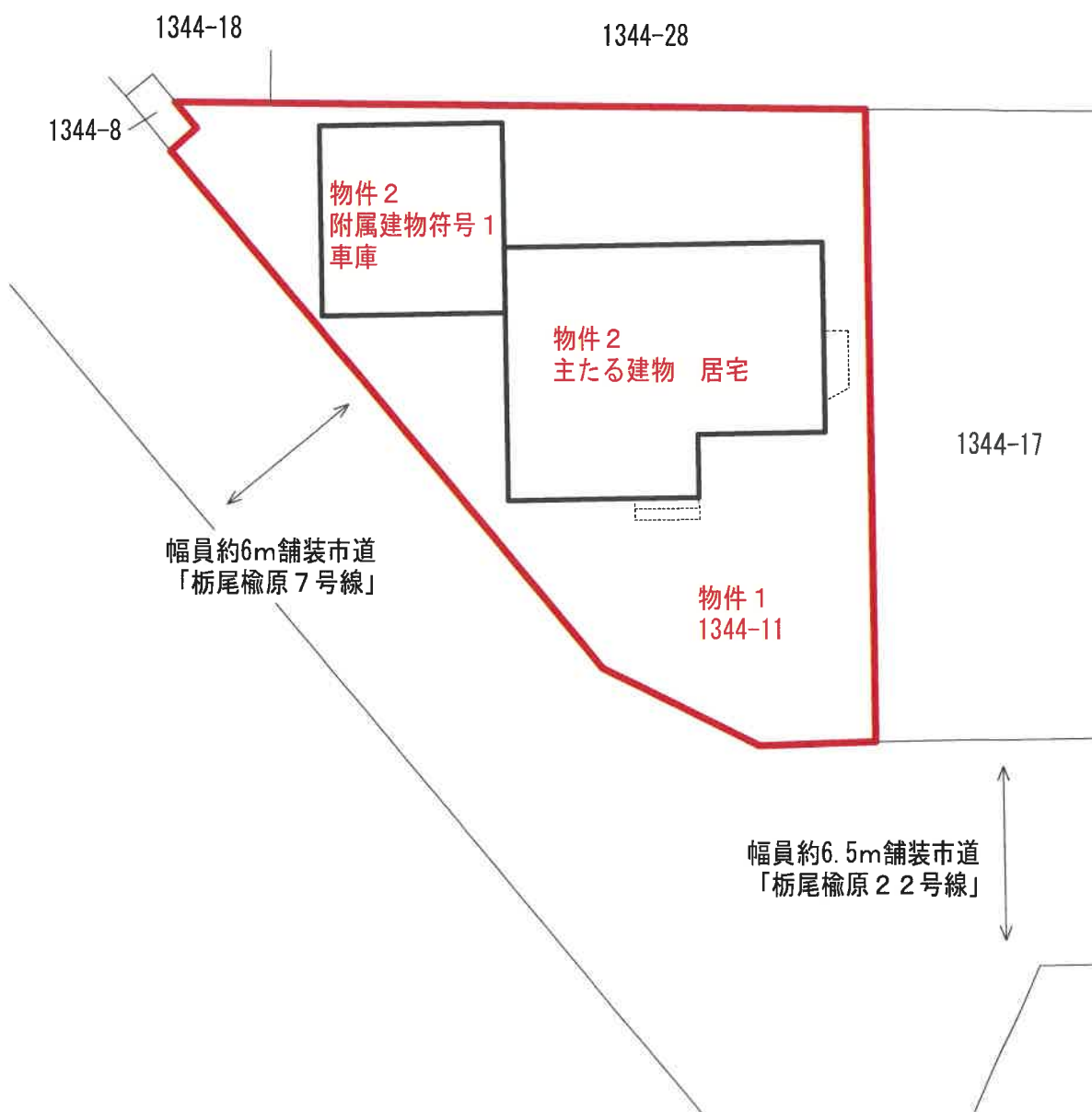
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成8年5月7日登記

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

S = 1 / 200
(評価人作成)

建物図面写

登記年月日：平成18年8月3日

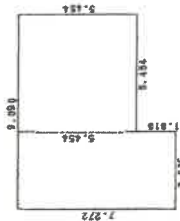
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月17日 新潟地方方法務局長岡支局 登記官

685549

家屋番号 1344番11 建物各階平面図

建物の所在 長岡市樺原字山本1344番地11

(主) 1 階

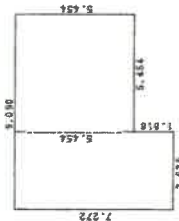


求積表

7.272 X 3.636	=	26.440992
5.454 X 5.454	=	29.746116
合計		56.187108
床面積		56.18 m ²

※現況の床面積
は異なっている

(主) 2 階



求積表

7.272 X 3.636	=	26.440992
5.454 X 5.454	=	29.746116
合計		56.187108
床面積		56.18 m ²

(符1)



求積表

5.454 X 5.236	=	28.557144
床面積		28.55 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成18年8月3日登記

平成18年8月3日登記

(A3判をA4判に縮小)

建物間取図-1

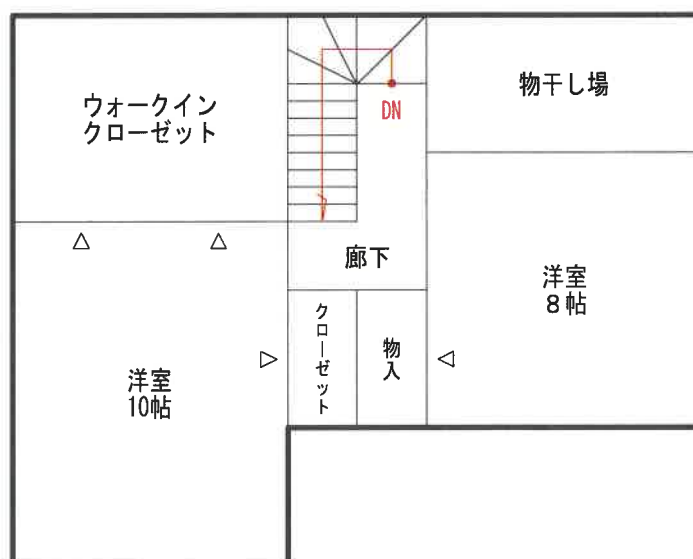
物件2 主たる建物 居宅



1 階

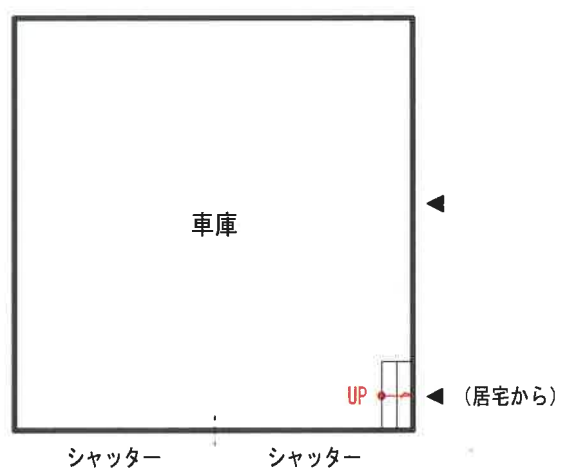


2 階



建物間取図- 2

物件 2 附属建物符号 1 車庫



S = 1 / 100
(評価人作成)