

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 近 藤 勝

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）
2～4	1,040,000 832,000	一括	208,000	170,547	0
2	350,000				
3	30,000				
4	660,000				



物件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 地 | 長岡市狐興野字村前 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 5. 2 3平方メートル |
| 3 | 所 在 地 | 長岡市狐興野字村前 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 5 8平方メートル |
| 4 | 所 在 地 | 長岡市狐興野字村前 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8. 7 9平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0. 4 4平方メートル
2 階 7 7. 7 6平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1階 100.44平方メートル
2階 約80.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 附属建物符号1の2階部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 上記以外の部分につき、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

- 2 所 在 長岡市狐興野字村前
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 595.23 平方メートル
- 3 所 在 長岡市狐興野字村前
地 番 1 番 2
地 目 宅地
地 積 44.58 平方メートル
- 4 所 在 長岡市狐興野字村前 1 番地 1
家屋 番号 1 番 1
種 類 事務所
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 58.79 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 100.44 平方メートル
2 階 77.76 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	事務所・居宅
床 面 積	1階 100.44平方メートル
	2階 約80.76平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年6月6日受理
令和7年7月**17**日提出

現況調査報告書 (物件2ないし4関係)

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

2 所 在 長岡市狐興野字村前
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 595.23平方メートル

3 所 在 長岡市狐興野字村前
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 44.58平方メートル

4 所 在 長岡市狐興野字村前1番地1
 家屋 番号 1 番 1
 種 類 事務所
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 58.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 100.44平方メートル
 2階 77.76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 2、3					
現 況 地 目	■宅地（物件 2、3） □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 2)上に下記主たる建物及び同附属建物符号 1 の建物を所有し、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 4					
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：倉庫 □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 ■その他の者(A) 建物所有者が主たる建物を倉庫として、附属建物符号 1 の建物の 1 階部分を事務所として各々使用している。 その他の者が附属建物符号 1 の建物の 2 階部分を居室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						
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件4の附属建物符号1の建物の2階部分全部		
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(債務者兼所有者会社前代表者))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	平成14年ころ、		
最初の契約日	平成 年 月 日(不明)		
契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	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 (限り 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

- 1 物件2及び物件3の土地は、物件4の主たる建物及び同附属建物符号1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2及び物件3の土地は東側で幅員約4メートルの市道中之島310号線に、南側で幅員約6.8メートルの市道中之島757号線に、物件2の土地は西側で幅員約5.5メートルの市道中之島328号線に各々接面する。
- 3 物件4の主たる建物の東側に仮設の倉庫(約4.5メートル×約7.7メートル)が存在する。本件仮設の倉庫は基礎が認められないので建物と認定しなかった。
- 4 物件4の附属建物符号1の建物の西側に仮設の休憩室(約4.5メートル×約5.4メートル)と下屋が存在する。仮設の休憩室はプレハブ式の休憩室を置いただけの構造で基礎が認められないので、建物と認定しなかった。
- 5 物件2の土地上に建物を解体した際に出た産業廃棄物の廃材が大量に残置されている。
- 6 物件2の土地上に普通乗用自動車(長岡530む7778)が1台存在する。本件普通乗用自動車は新潟県長岡地域振興局の県税滞納処分による差押えがされている。
- 7 物件4の主たる建物は建物の北西側倉庫部分の外壁及び天井板が一部損壊している。
- 8 物件4の附属建物符号1の建物は公簿上の記載と次の点が異なる。
- 種 類：事務所・居宅
- 床面積：1階100.44平方メートル、2階約80.76平方メートル
- 9 物件4の附属建物符号1の建物は、総じて外壁の傷みが目立つ。
- 10 物件4の附属建物符号1の建物は建物の1階事務室の天井部分に漏水の跡が確認できる。漏水は2階の浴室から伝わった水漏れと推認される。
- 11 物件4の附属建物符号1の建物の躯体(鉄骨)部分にアスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられている。債務者兼所有者会社前代表者Aによれば、物件4の附属建物符号1の建物は石綿が建物の躯体部分全部に吹き付けられているほか、外壁材にも石綿が含有された建材が使用されている旨、述べている。
- 12 物件4の附属建物符号1の建物の1階事務室、応接室、書庫兼作業室の壁面はタバコの脂等による汚れがある。
- 13 債務者兼所有者会社前代表者Aによれば、物件4の附属建物符号1の建物の1階事務室内にB(Aの子)が所有するピアノ及び食器棚1つが存在する旨、述べている。
- 14 物件4の附属建物符号1の建物の2階居宅部分は、一つのフロアーを間仕切りで仕切っただけの簡易なものである。
- 15 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 長岡市狐興野字村前25番1、同所1番4、同所1番3、同所1番5、同所1番6、同所2番2、同所3番2(いずれも公衆用道路)の所有者：南蒲原郡中之島町
- ② 長岡市狐興野字村前2番1、同所3番1の所有者：A

(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 (債務者兼所有者会社前代表者)	1 株式会社タカラは平成3年12月に物件2ないし4の土地建物を売買で取得しました。そして、平成4年10月に物件4の附属建物符号1の建物を新築し、保存登記を行いました。 2 株式会社タカラは土木・建築業を主たる目的とする会社でしたが、会社は令和5年9月に不渡りを出し、会社の業務を停止しました。 3 株式会社タカラは物件4の主たる建物を倉庫として、物件4の附属建物符号1の建物の1階部分を事務所として各々使用していましたが、会社の業務を停止した平成5年9月12日以後は、建物は不使用の状態になっています。 4 物件4の附属建物符号1の建物の2階部分は、私が平成14年ころから居宅として使用しています。2階の居宅部分は間仕切りを施ただけで、浴室を平成15年ころに新調(増築)しました。 5 私が物件4の附属建物符号1の建物の2階部分を使用することにつき、私と会社との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありません。 6 物件4の附属建物符号1の建物の1階事務室内にある目的外動産のうち、電話機がリース物件になります。また、1階の事務室内にあるピアノと食器棚は私の子Bの所有物です。それ以外の目的外動産はすべて株式会社タカラが所有する動産です。 7 物件4の附属建物符号1の建物の躯体部分には石綿が吹き付けられています。また、建築業者に確認しましたが、建物の外壁材は、石綿が含有した外壁材が使用されている旨の連絡がありました。 8 物件2及び物件3の土地の境界に関し、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。 9 長岡市狐興野字村前2番1及び同所3番1の土地は私の所有地で、これらの土地は、株式会社タカラが資材置場として使用していた土地です。 10 長岡市狐興野字村前3番1の土地の東側隣地は昔、狐興野地区の火葬場があった土地です。現在、火葬がされていることはありませんが、この付近はそのような因縁がある場所です。

(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6月12日 (木) 12:45-12:50	長岡市役所財務部資産 税課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年6月 18日評価証明書等取得)
7年6月12日 (木) 13:15-13:20	新潟地方法務局長岡支 局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年6月12日 (木) 14:40-15:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年7月2日 (水) 10:30-11:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者会社前代表者A と面談
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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

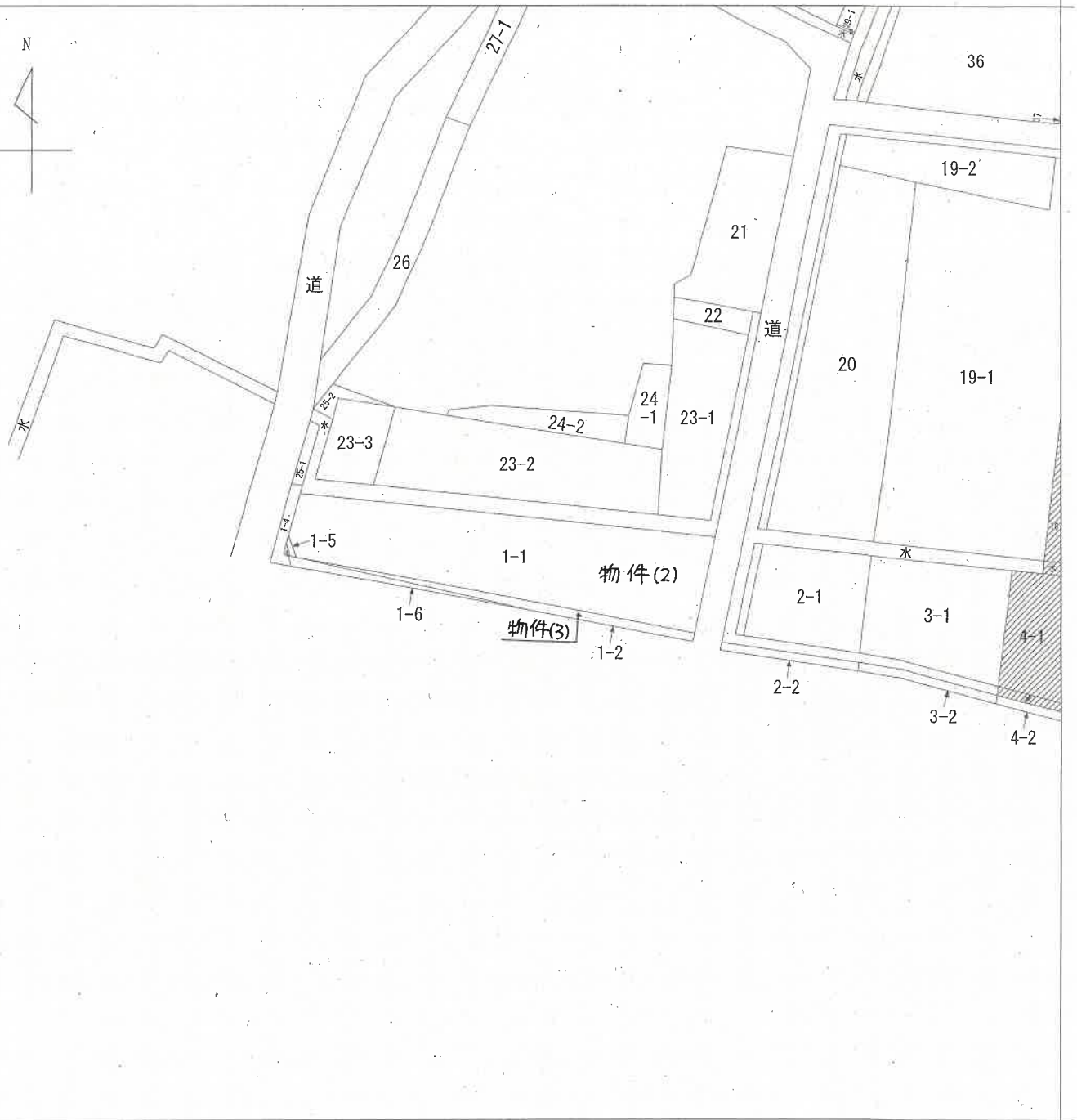
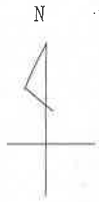


新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
 (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

地番区域見出
 中野西

請求部		地番	712番3	(7枚目)
-----	--	----	-------	-------

イ 1-3
ロ 29-2



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	長岡市狐興野字村前				地番	1番1			
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43年3月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

(8 枚目)

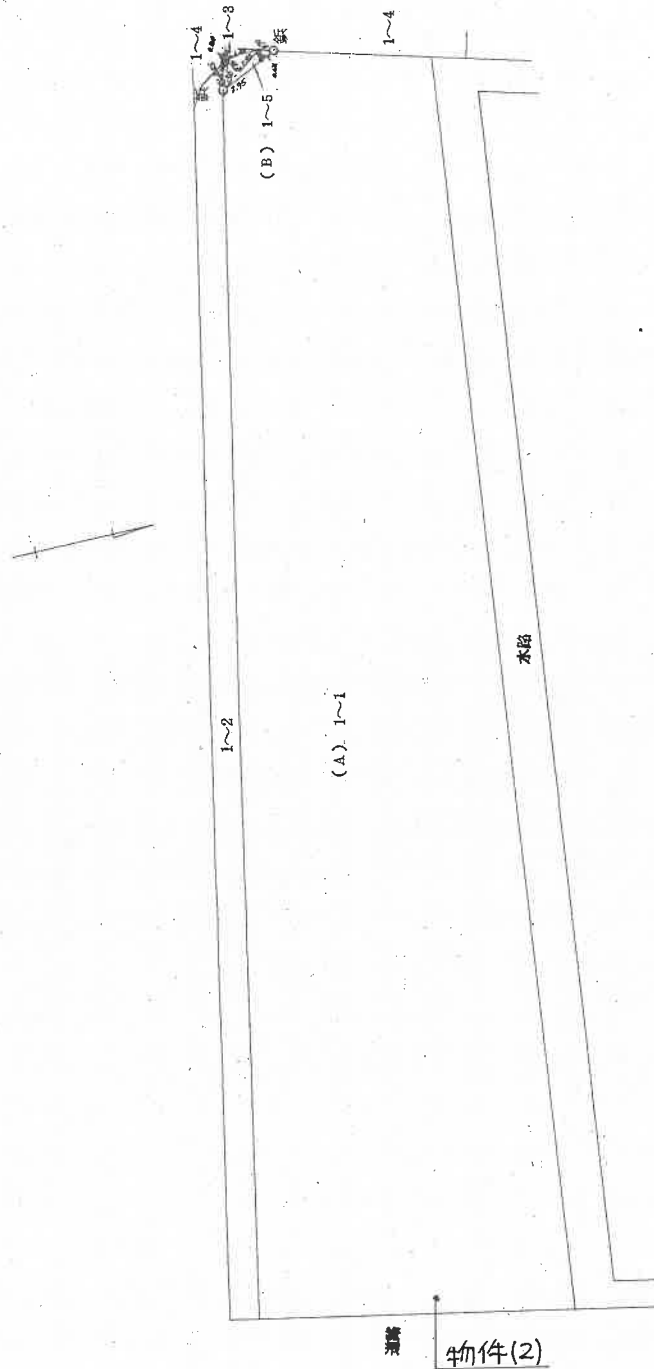
登記年月日：昭和63年6月3日

110439

前 1/1 後 新 同一

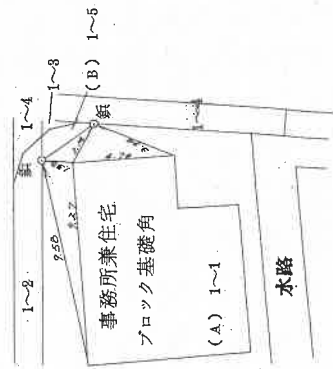
地 番 1~5 - / 地 積 測 量 図

土地の所在 長岡市 南蒲原郡中之島町大字須野字村前



物件(2)

詳細図



求 積

(B) 1~5
2.95 × 0.45 = 1.8275
2.45 × 0.75 = 1.8375
1.50 × 0.25 = 0.8750
計 8.5400
地 積 1/7700

(A) 1~1
597^m - 1.7700 = 595.2300

⑤石杭・⑥金網・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作 製 者

(昭和63年 5 月10 日作製)

代位委託者
申請 大

縮尺 1/250

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会 昭 和 平 成 63 年 6 月 3 日 登 記

登記年月日：昭和63年6月3日

110440

地積測量図

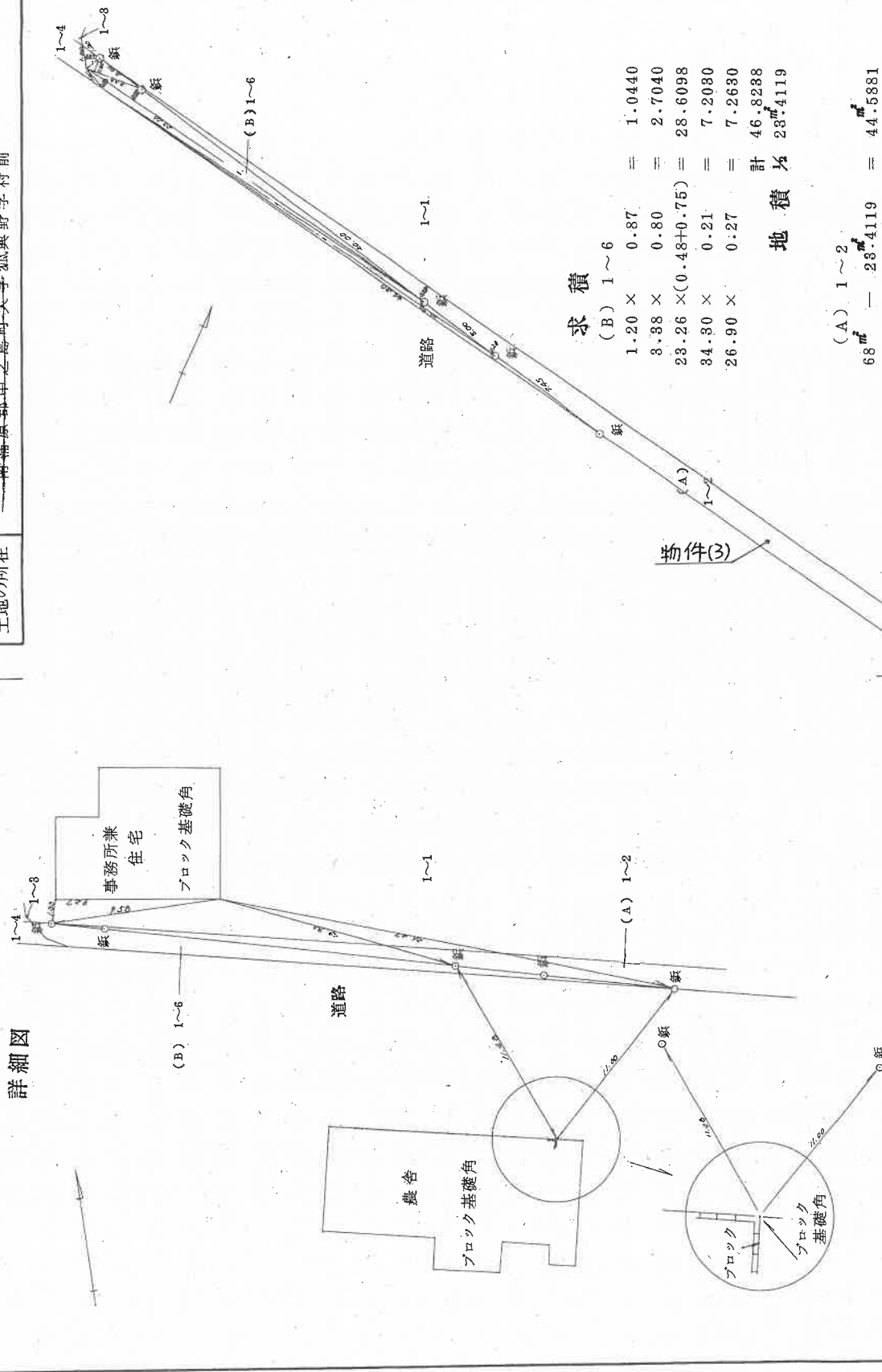
地番

1~6, 1~2

土地の所在

新潟県長岡市南蒲原郡中之島町大字狐野字村前

詳細図



求積

(B) 1~6	
1.20 × 0.87	= 1.0440
3.38 × 0.80	= 2.7040
23.26 × (0.48 + 0.75)	= 28.6098
84.30 × 0.21	= 7.2030
26.90 × 0.27	= 7.2630
計	46.8238
(A) 1~2	
68.00 × 28.4119	= 44.5881
地積	28.4119

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

代位嘱託者
申請人

(昭和63年5月10日作製)

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和63年6月3日登記

登記年月日：平成4年9月10日

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 早 (ただし A3をA4に縮小)

694054

各 階 平 面 図

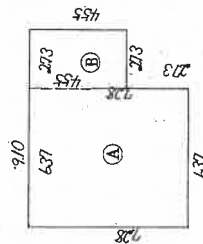
家 屋 番 号 1 番 1

建 物 図 面

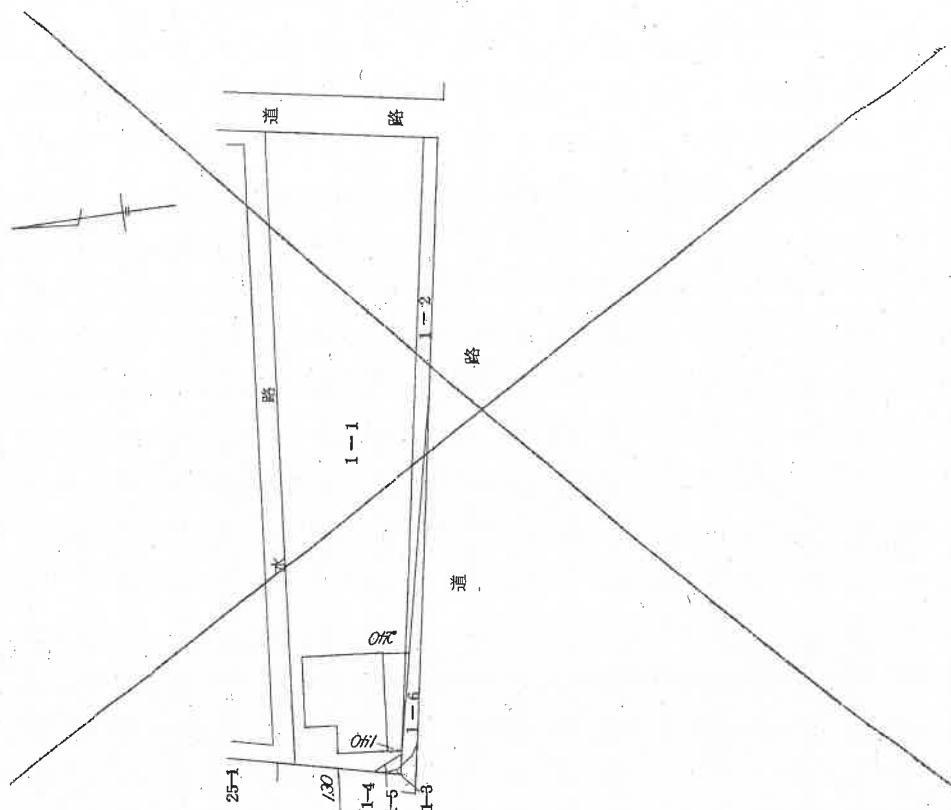
建物の所在 新潟県南蒲原郡中津島町大字奥野字村前 1番地1

長 岡 市

平 面 図



求積計算
① $728 \times 637 = 463736$
② $455 \times 273 = 124215$
合 計 = 587951
床面積 = 5879 m^2



作 製 者

月 24 日 (作製)

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 4 年 7 月 10 日 登記

登記年月日：平成4年11月27日

694053

各階平面図

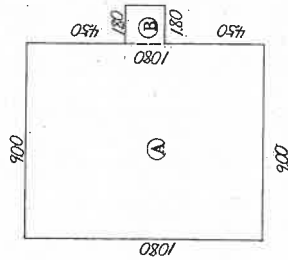
家屋番号 1番1

建物図面

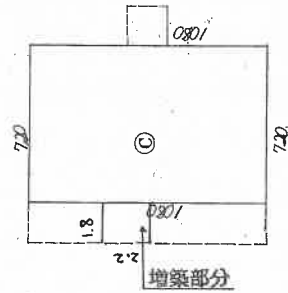
建物の所在 新潟県新潟市東区長岡市 1番地1

長岡市

1階平面図



2階平面図



求積計算

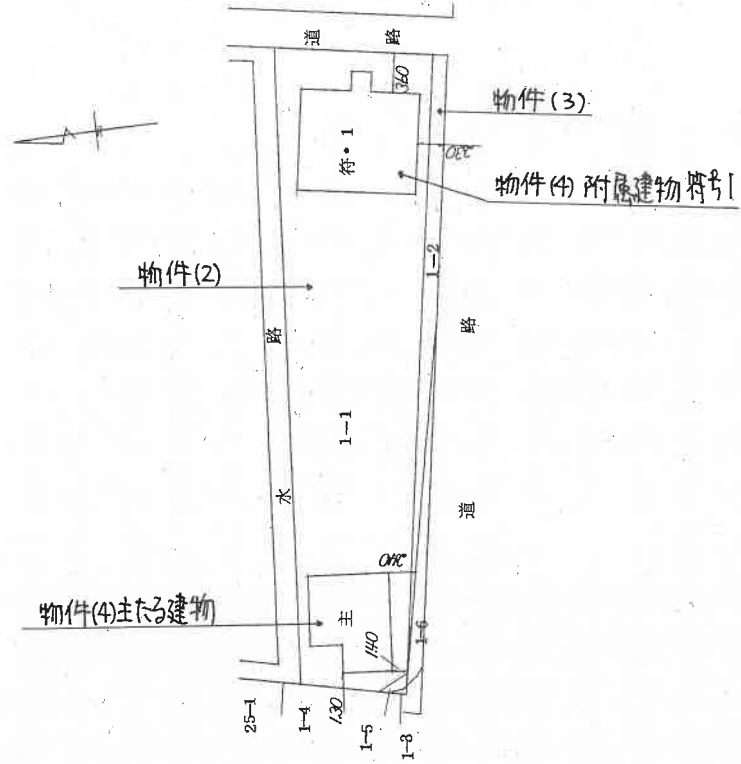
① $1080 \times 900 = 972000$
② $180 \times 180 = 32400$
合計 $= 1004400$
床面積 $= 1004400 \text{ m}^2$

求積計算

③ $1080 \times 720 = 777600$
床面積 $= 777600 \text{ m}^2$

増築部分(概測)

$2.2 \times 1.8 = 3.96 \text{ (概測)}$
 $\div 3 \text{ (概測)}$
 $77.76 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 = 80.76 \text{ m}^2 \text{ (概測)}$



作製者

1月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

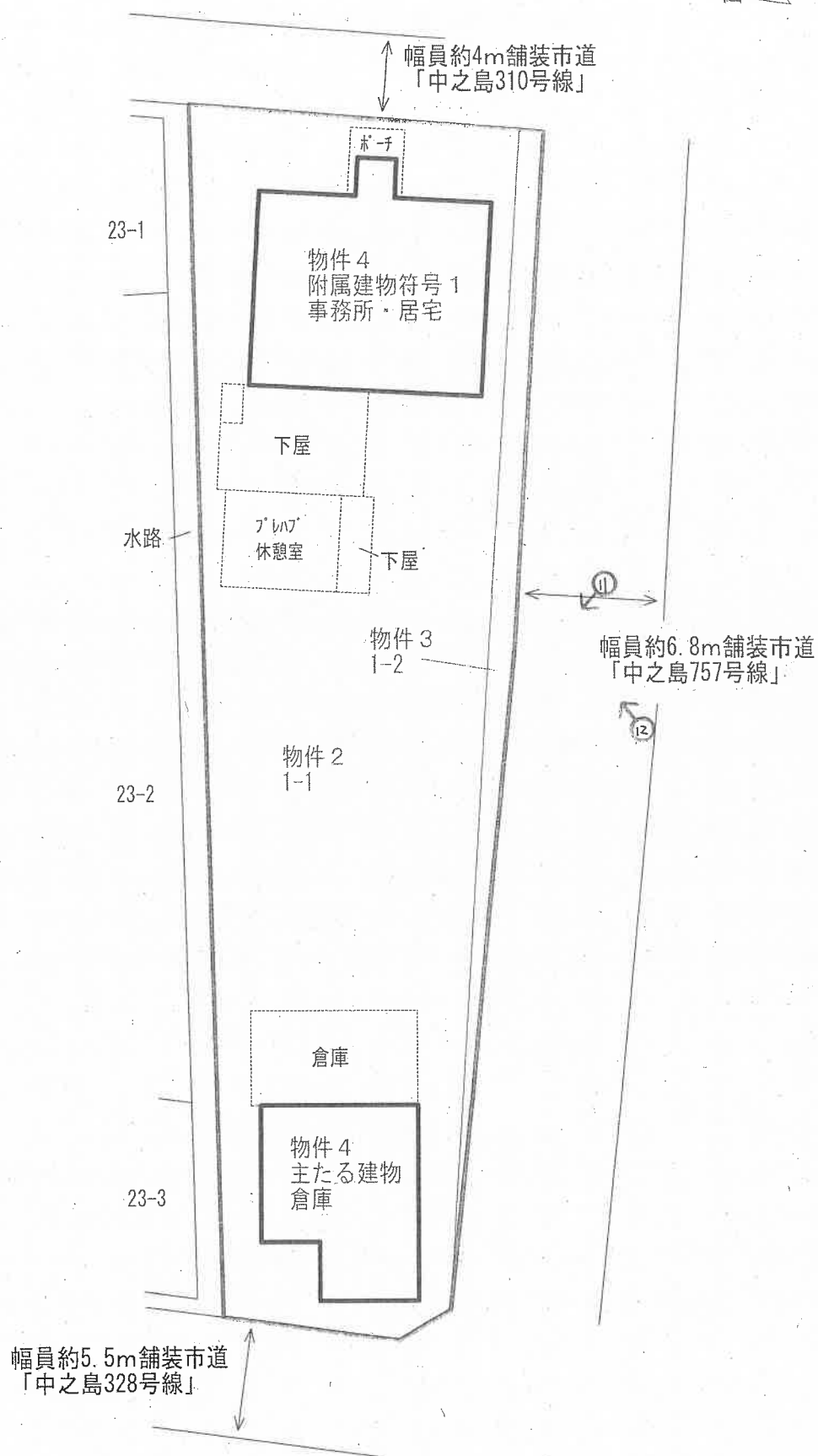
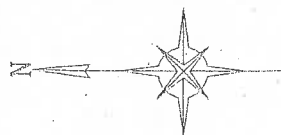
昭和47年11月27日登記

縮尺 1/500

新潟地方方法務局長岡支局備付の図面 写に増築部分の床面積を執行官が加筆した図面である(ただし A3をA4に縮小)。

土地建物位置関係図 (概 略)

②



※ 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 / 300

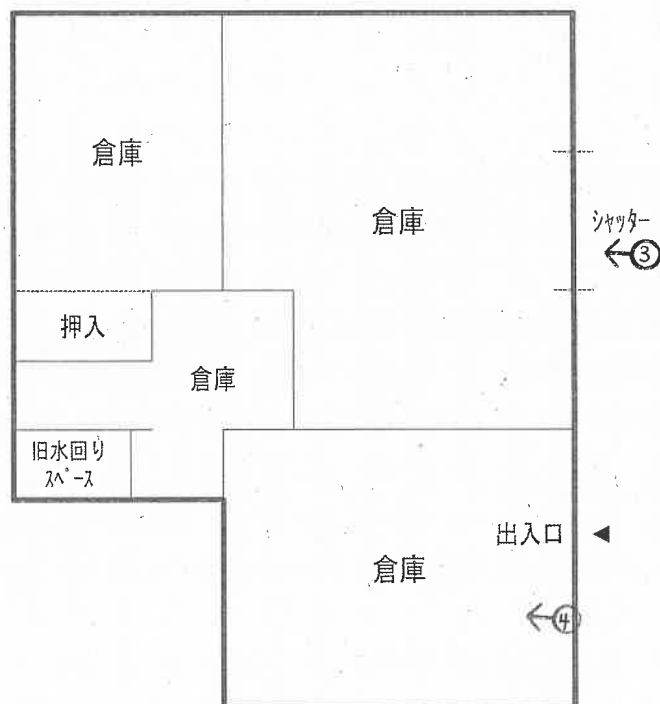
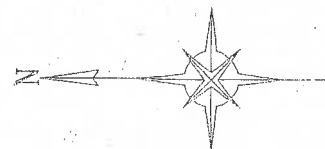
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(13 枚目)

(評価人作成)

建物間取図-1 (概 略)

物件 4 主たる建物 倉庫



➡ 印は写真撮影位置、方向

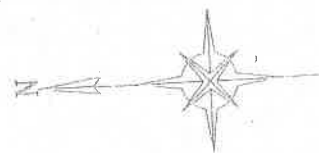
(14 枚目)

S = 1 / 100

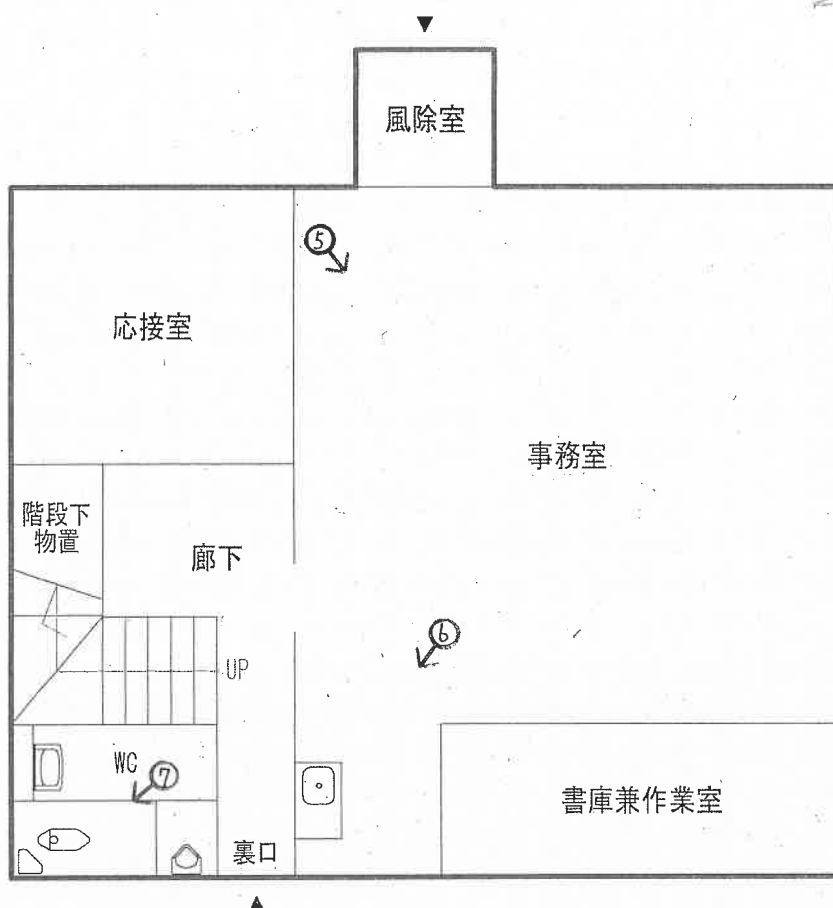
(評価人作成)

建物間取図-2 (概 略)

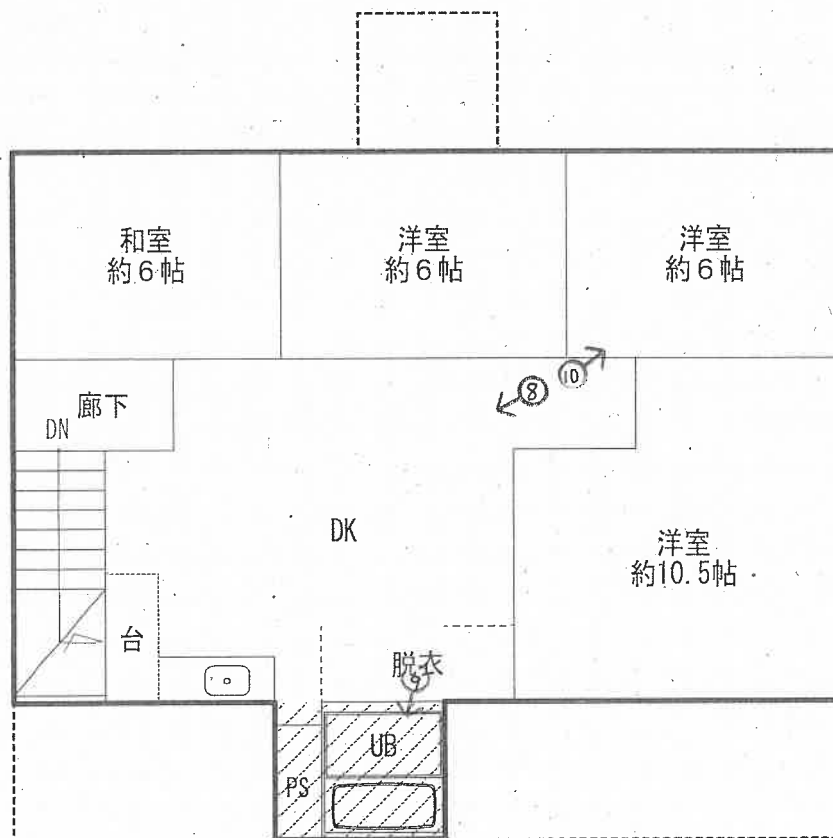
物件 4 附属建物符号 1 事務所・居宅



1 階



2 階



※未登記増築部分 (平成15年頃増築)

S = 1 / 100

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

(評価人作成)

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 / /



写真 12



令和 7 年 (ㄥ) 第 13 号

令和 7 年 7 月 2 日 現地調査

令和 7 年 8 月 5 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

(物件 2 ～ 4)

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,040,000円	
物件番号	内 訳 価 格
2 (土地)	金350,000円
3 (土地)	金30,000円
4 (建物)	金660,000円

- ① 一括価格は、物件2～3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2、3の土地の内訳価格は物件4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4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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市狐興野字村前 1 番 1 宅地 595.23㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市狐興野字村前 1 番 2 宅地 44.58㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	長岡市狐興野字村前 1 番地 1 1 番 1 事務所 木造セメント瓦葺平家建 58.79㎡ (附属建物) 1 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 100.44㎡ 2 階 77.76㎡	倉庫 事務所・居宅 現況床面積を概測により次の とおり認定した。 1 階 100.44㎡ 2 階 約80.76㎡

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2、3）

位置・交通	J R 信越本線「見附駅」の西方、約6.8km（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「末宝下口」の東方、約150mに位置する。	
付近の状況	長岡市中之島市街地の西方郊外、与板方面に伸びる国道403号線沿線背後、与板橋付近に存する集落地域である。目的物件は国道背後の集落端部に存する。集落は広大な水田地帯のなかに位置し、集落内には農家住宅を中心に事業所、作業所等もみられる。与板市街地中心部や中之島・今町市街地中心部まで約4～5kmの距離にある。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別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	市街化調整区域（後記「特記事項」参照） 指定なし 指定建ぺい率 70% 指定容積率 200% なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	南側、西側、東側の三方が市道に等高に接面する南側間口約56.5m、奥行約10.5～16.5m、細長いほぼ長方形の平坦な三方路地である。 現況地積については、添付の公図や地積測量図等を基に現に使用されている推定範囲を概測した結果、登記地積（計639.81㎡）をやや上回る可能性が認められた。	
接面道路	南側が幅員約6.8m舗装市道「中之島757号線」に、西側が幅員約5.5m舗装市道「中之島328号線」に、東側が幅員約4m舗装市道「中之島310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2、3の一体地は物件4の各建物の敷地に供されている。一体地は物件4附属建物符号1の北側一部を除き、全体が舗装されている。物件4主たる建物の東側に塩化ビニール波板等で簡易に組まれた倉庫（動産、内部に大量の営業用備品あり）が造り付けられている。物件4附属建物符号1の西側にプレハブ休憩室（動産）が設置され、その間は鉄骨造の下屋（動産）により繋がられている。債務者兼所有者会社前代表者Aによると、物件4附属建物符号1の北側に浄化槽が埋設されているとのことであるが、草に覆われ確認できなかった。一体地内にはビニール管などの廃材（産業廃棄物）、普通自動車1台が置かれている。 隣地は、北側が幅約0.7mのコンクリート水路を挟んで畑に対してやや高く接する。なお、東側市道を挟んだ長岡市狐興野字村前2番1、3番1の土地は債務者兼所有者会社前代表者Aの所有地である。また、その東側隣地はかつて集落の火葬場であったとの話が聞かれた。	

供給処理施設	上水道 有り（引込済） ガ ス 無し（供給区域外） 下水道 有り（引込済）
特記事項	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都市計画法上の開発行為（建築物の建築等の目的）を行う場合、同法第29条第1項の開発許可を受けなければならない。後記物件4の各建物の新築時においても既に当該許可が必要な状況にあったと考えられる。 しかし、当該許可権者（長岡市）にて確認したところ、新築当時の許可権者（新潟県）による許可の時期を含め、後記物件4の各建物について当該許可を行った記録（履歴）が存在していないとの回答であった。 これに関して、債務者兼所有者会社前代表者Aによると、物件4主たる建物は新潟県からの指摘を受けて当該許可を事後的に受けたと記憶しているが、開発許可証は無いとのことであった。物件4附属建物符号1は主たる建物から事務所を移転し、その後に主たる建物は解体するという理由で新築時に代理人（建築士）が当該許可を受けたと記憶しているが、同様に開発許可証は無いとのことであった。主たる建物は結果的には解体しなかったとの話である。 Aは許可を受けていると主張するが、各建物の新築に係る開発許可証が無く、許可の存在を明らかにすることはできない。買受人は新規に当該許可を受けること無しに、各建物等の目的物件を合法的に使用することはできない。買受人が当該許可を受ける場合、開発許可権者（長岡市）は明らかとなっている資料により判断する他にないため、許可済みの建物は無いものとして（更地として）、同法第34条の基準に照らして継続使用や建替え等に対して審査することになる。現在の用途の継続使用として許可を得ることは容易ではないと考えられる。

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主たる建物 倉庫
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和48年10月15日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 着色亜鉛鉄板 内 壁 プリント合板等 天 井 合板、化粧石膏ボード等 床 コンクリート等 設 備 電気 ※上記設備の動作確認は行っていない ※給排水設備は蛇口や排水設備は撤去されていて現存していない
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 平家建 現況用途 倉庫 間取り 添付の「建物間取図－1」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 債務者兼所有者会社前代表者Aによると、附属建物符号1の新築以降、当該建物は事務所として使用されなくなり、以降は事業用備品の倉庫となっている。調査時、天井や内壁の剥離、損傷等が認められ、保守管理は特に行われておらず、建物は経年相応か経年を上回る損耗状態と考えられる。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。 建物内には、営業用備品、事務機などが乱雑に置かれている。

区 分	附属建物符号1 事務所・居宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 平成4年10月27日新築（登記記載） 平成15年頃（推定）に2階西側に浴室が未登記増築されている。 経過年数 約33.0年 経済的残存耐用年数 2年

仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 A L C 板 内 壁 ビニールクロス、石膏ボード、タイル等 天 井 化粧石膏ボード、吸音板等 床 長尺塩ビシート、クッションフロア、タイル等 設 備 電気、給排水衛生、空調、給湯（L P ガス）、換気 浄化槽等 ※上記設備の動作確認は行っていない ※Aによると、排水設備は浄化槽に接続されているとのことである その他 —																
床面積(現況)	概測により床面積（現況）、内訳を次のとおり認定した。 <table><tr><td></td><td></td><td>登記済部分 (H4.10新築)</td><td>未登記増築部分 (H15頃増築)</td></tr><tr><td>1階</td><td>100.44㎡ (=</td><td>100.44㎡</td><td>)</td></tr><tr><td>2階</td><td>約80.76㎡ (=</td><td>77.76㎡</td><td>+ 約3㎡)</td></tr><tr><td>合計</td><td>約181.20㎡</td><td></td><td></td></tr></table>			登記済部分 (H4.10新築)	未登記増築部分 (H15頃増築)	1階	100.44㎡ (=	100.44㎡	)	2階	約80.76㎡ (=	77.76㎡	+ 約3㎡)	合計	約181.20㎡		
		登記済部分 (H4.10新築)	未登記増築部分 (H15頃増築)														
1階	100.44㎡ (=	100.44㎡	)														
2階	約80.76㎡ (=	77.76㎡	+ 約3㎡)														
合計	約181.20㎡																
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 事務所・居宅 間取り 添付の「建物間取図ー2」のとおり 1 階事務所部分は事務室、応接室、書庫兼作業室等 2 階居宅部分は4 D K で、トイレは1 階のみ有り																
品 等	普通																
保守管理の状態	劣る 債務者兼所有者会社前代表者Aによると、平成14年頃に事務所であった2階の1室を簡易な間仕切りを設置し各部屋に区切ることで居宅として使用するようになり、その翌年（平成15年頃）、西側に浴室を増築したとのことである。 現地調査時に顕著な損傷が確認された箇所は下記であるが、他にも築年を経過しており、長年の使用による内装表面の色褪せ、摩耗等が広範囲で認められる。建物は経年相応か経年を上回る損耗状態と考えられる。 ・ 外壁の損傷が顕著であり、広範囲に表面が剥がれ、内部のコンクリートがあらわになっている。当該外壁の損傷が下記雨漏りの一因となっている可能性がある。 ・ 1階事務室の天井（南東角及び流し台付近）、2階の各部屋の天井において雨漏り跡が見られる。2階は北東側和室の天井が特に広範囲に雨漏り跡が見られる。 ・ 1階トイレ天井の一部が雨漏りにより腐食、損傷し、天井の一部が無く、天井裏が見える状態となっている。 ・ 1階の空調設備は壊れており、使用できないとのことである。																

建物の利用状況	建物所有者が本建物の1階部分を事務所として使用している。 下記の使用借権により、債務者兼所有者会社前代表者Aが本建物の2階部分を居宅として使用している。 Aは、建物1階事務室内にB（Aの子）が所有するピアノ及び食器棚1つが存在する旨述べている。 【占有者及び占有権原の概要】 <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>附属建物符号1の2階部分全部</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>債務者兼所有者会社前代表者A</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>居宅</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>平成14年ころ</td></tr> <tr> <td>契約期間</td><td>期間の定めなし</td></tr> </table>	占有範囲	附属建物符号1の2階部分全部	占有者	債務者兼所有者会社前代表者A	占有状況	居宅	占有権原	使用借権	貸主	所有者	借主	占有者	占有開始時期	平成14年ころ	契約期間	期間の定めなし
占有範囲	附属建物符号1の2階部分全部																
占有者	債務者兼所有者会社前代表者A																
占有状況	居宅																
占有権原	使用借権																
貸主	所有者																
借主	占有者																
占有開始時期	平成14年ころ																
契約期間	期間の定めなし																
特記事項	アスベストが使用されている可能性 債務者兼所有者会社前代表者Aによると、以前に建築業者から当該建物の躯体（鉄骨の柱、梁）にアスベストが吹き付けられており、外壁材にもアスベストが含まれているとの話を聞いたとのことであった。 1階トイレ天井の一部損傷部から天井裏を目視すると、梁の鉄骨に吹付け材が付着している状況を確認した。床板など面的に広く吹き付けられてはいない。 新築時期としてアスベスト含有率5%以内の吹付け材は使用可能であったため、当該吹付け材に含有率5%以内のアスベスト（石綿等）が含まれている可能性は否定できない。 仮にアスベスト（石綿等）が含有している場合、建物の改装時等の一部解体や全解体時には飛散しないような対策が必要となり、費用が大きくなると考えられる。																

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2、3（土地）

物件2、3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
2	7,780	1.08	595.23	0.60	3,001,000
3	7,780	1.08	44.58	0.60	225,000

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6.8m舗装市道沿い、約600㎡のほぼ整形の平坦な中間画地を想定している。

地価公示標準地 長岡－46 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 7,540\text{円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \div & 7,780\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 : 公示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 -4

イ 個別格差

- ・ 形状
 - ・ 三方路地
 - ・ 現況地積は登記地積をやや上回る可能性がある
- } + 8

ウ 地積

登記地積を採用し、現況地積が登記地積をやや上回る可能性は上記イで考慮した

エ 建付減価補正率

物件4の各建物は経年や保守管理不良等による劣化が進行し、建物と敷地との適応状態が大きく劣ること、建物が配置されていない空間部分の存在等を考慮して -40%と判定した。

② 物件4（建物）

主たる建物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。

附属建物符号1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。

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
4 主たる建物 倉庫	113,000	58.79	0.01	66,000
4 附属建物符号1 事務所・居宅	182,000	181.20	0.05	1,649,000
合計				1,715,000

ウ 現価率

○ 主たる建物 倉庫

査定に当たっては、長期間保守管理が行われておらず、残存使用価値が僅かと考えられることを勘案した。

○ 附属建物符号1 事務所・居宅

経過年数約 33.0年、経済的残存耐用年数 2.0年、観察減価率 50%、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。

外壁が広範囲に損傷していること、雨漏り箇所が多いこと、空調設備が使用できないこと等保守管理状態が劣ることを経済的残存耐用年数及び観察減価率に反映した。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{l} \text{(残価率)} \\ 5\% \end{array} + (1 - 5\%) \times \frac{\begin{array}{l} \text{(経済的残存耐用年数)} \\ 2.0\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{(経過年数)} \\ 33.0\text{年} + 2.0\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{(観察減価率)} \\ 50\% \end{array}) \div 0.05$$

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
2	3,001,000	0.45	法定地上権	1,350,000
3	225,000	0.45	法定地上権	101,000
敷地利用権価格(合計)				1,451,000

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
2 (土地)	3,001,000	－ 1,350,000	—	0.30	0.70	350,000
3 (土地)	225,000	－ 101,000	—	0.30	0.70	30,000
4 (建物)	1,715,000	＋ 1,451,000	1.00	0.30	0.70	660,000
一括価格(合計)						1,040,000

ウ 占有減価率

物件4附属建物符号1の2階部分の使用借権については減価不要と判断した。

エ 市場性修正率

次のとおり目的物件には市場性の減退につながる要因が多いことを考慮して、－70%の市場性修正を施した。

- ・ 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29条第1項に係る許可を受けなければ、各建物等の目的物件を合法的に使用することはできない。各建物の現在の許可の有無が確かでないため、買受人による許可取得は容易ではない可能性がある。建替え等の支障となる可能性もある。
- ・ 目的物件には廃材（産業廃棄物）、営業用備品等が多く置かれている。
- ・ 物件4附属建物符号1はアスベスト含有建材（躯体の吹き付け材、外壁材）が使用されている可能性がある。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格 「長岡－46」

所在	長岡市中之島中条字宮村丙502番
価格	7,540 円/㎡
位置	J R 信越本線「見附駅」の北西方約9.3km（道路距離）に位置する
価格時点	令和7年1月1日
地積	604 ㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接面街路	西側幅員約5m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	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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

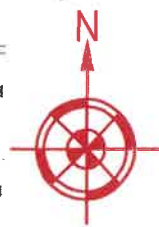
以上

位置図



(国土地理院地図を使用)

位置図



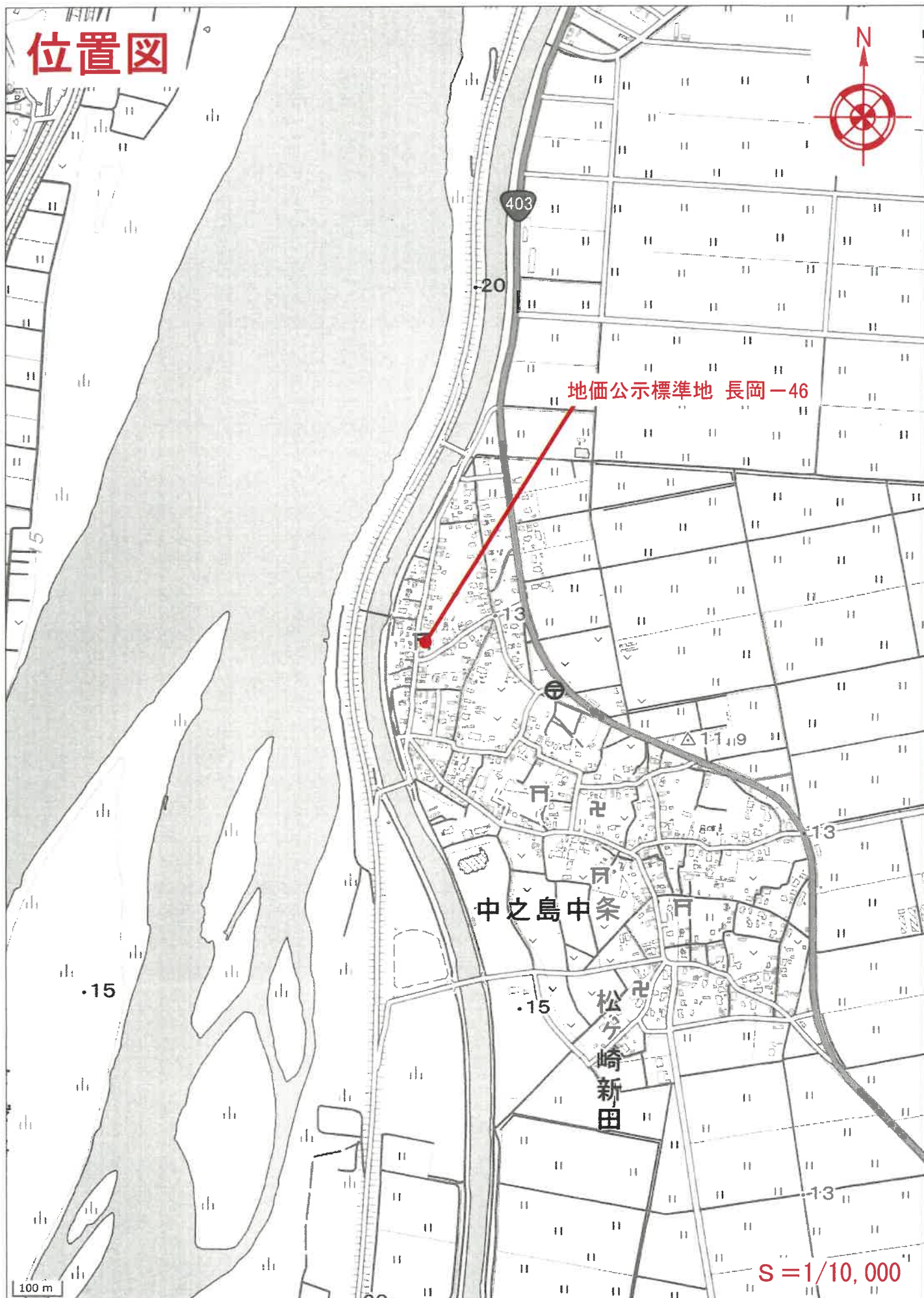
地価公示標準地 長岡-46

中之島中条

松ヶ崎新田

S = 1/10,000

(国土地理院地図を使用)



公図写



S = 1/600

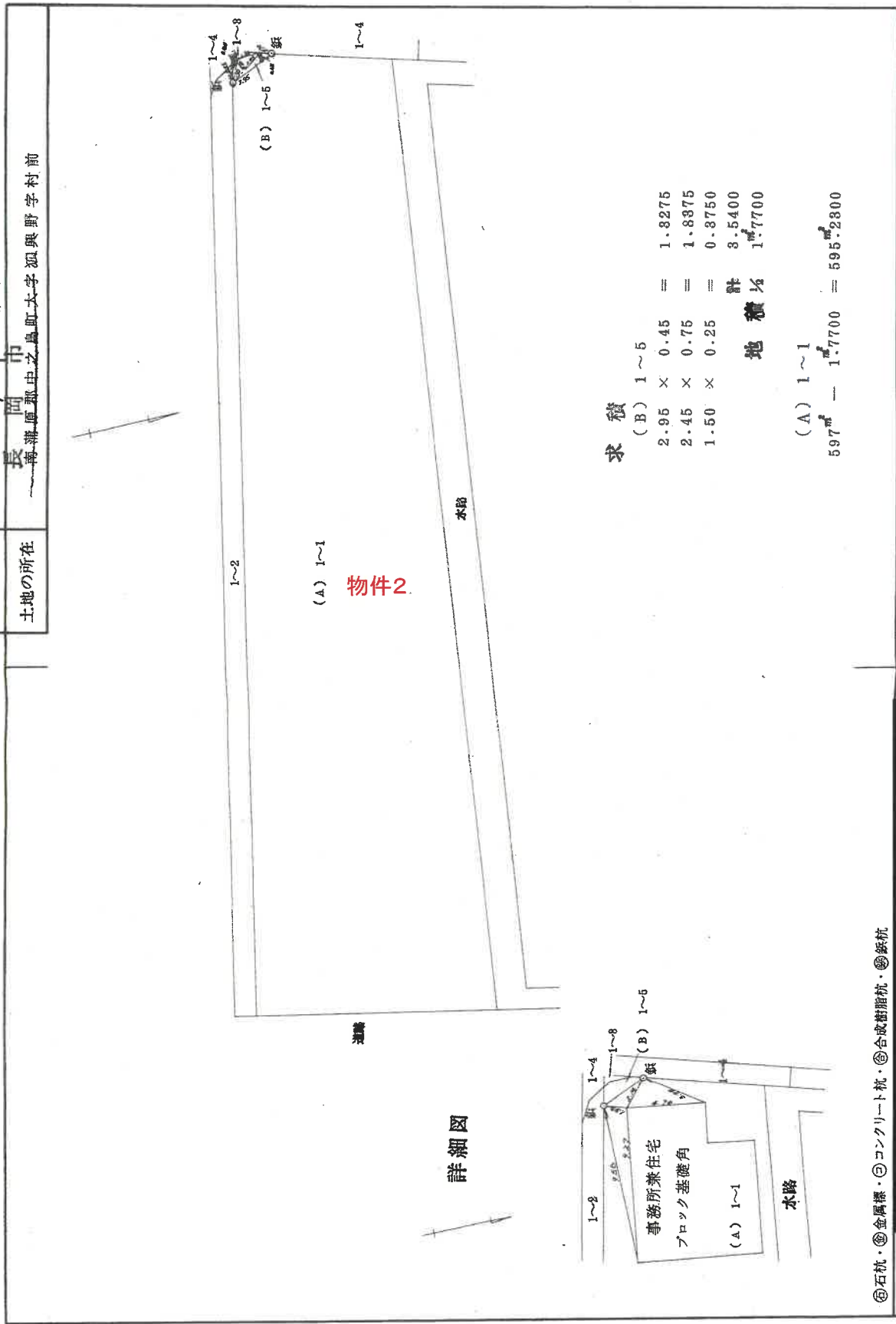
登記年月日：昭和63年6月3日

地積測量図写

110439

地積測量図

地番	1~5
土地の所在	新潟県新潟市南蒲原郡中之島町大字廻興野字村前



求積	(B) 1~5	
	2.95×0.45	$= 1.8275$
	2.45×0.75	$= 1.8375$
	1.50×0.25	$= 0.3750$
	計	3.5400
地積	(A) 1~1	
	597 m^2	$- 1.7700 = 595.2300$

代位保証者 申請大	縮尺	1/250
新潟県土地家屋調査士会 昭和63年6月3日登記		

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和63年6月3日

110440

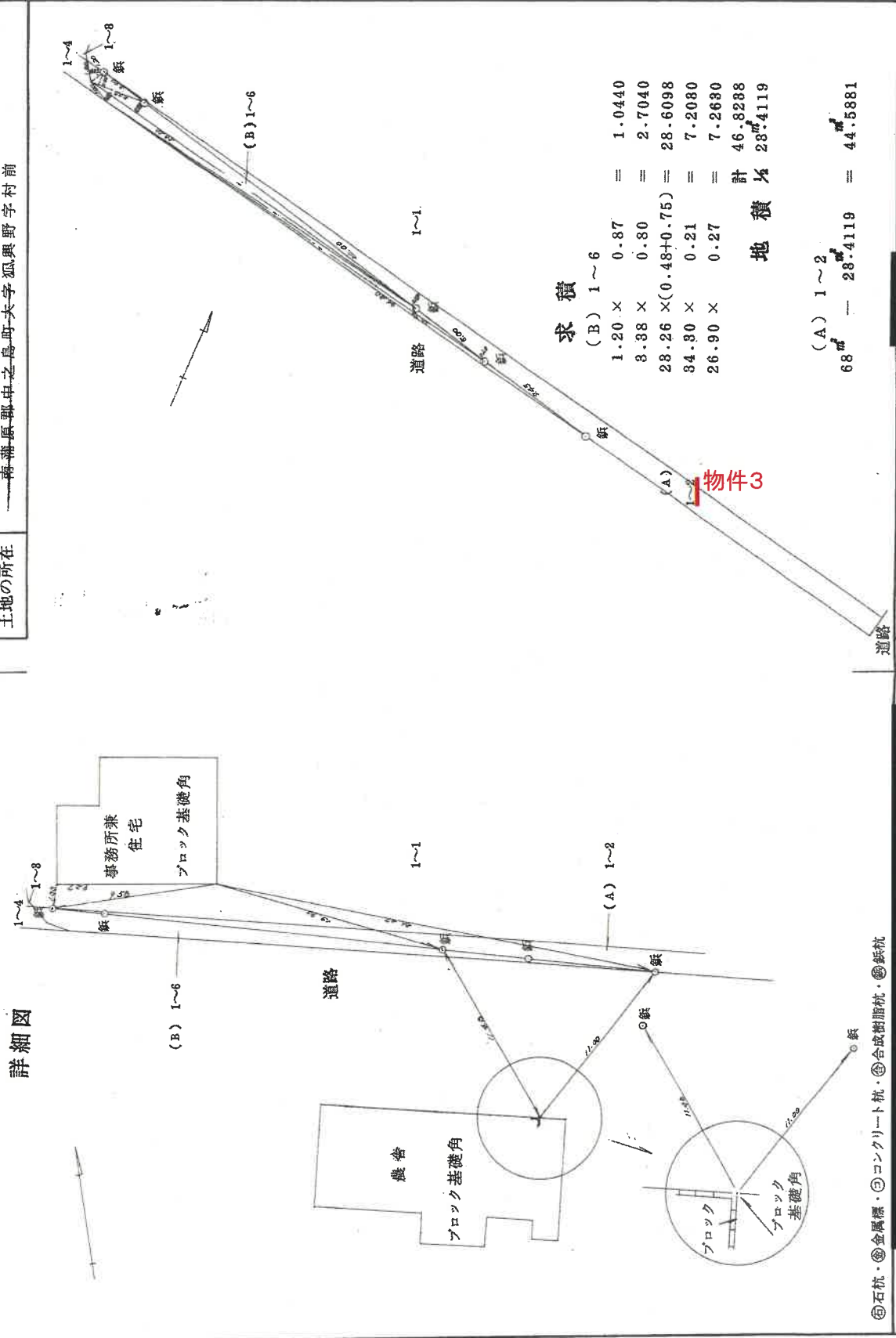
地積測量図

(用) 1-2 後・新同

番 1-6, 1-2

土地の所在 長岡市 南蒲原郡中之島町大字狐興野字村前

詳細図



求積

(B) 1~6		
1.20×0.87	$=$	1.0440
8.38×0.80	$=$	2.7040
$28.26 \times (0.48 + 0.75)$	$=$	28.6098
34.80×0.21	$=$	7.2080
26.90×0.27	$=$	7.2630
計		46.8288
地積		28.4119

(A) 1~2		
68 m^2	$-$	28.4119 m^2
	$=$	44.5881

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

代位煩託者
中・請人

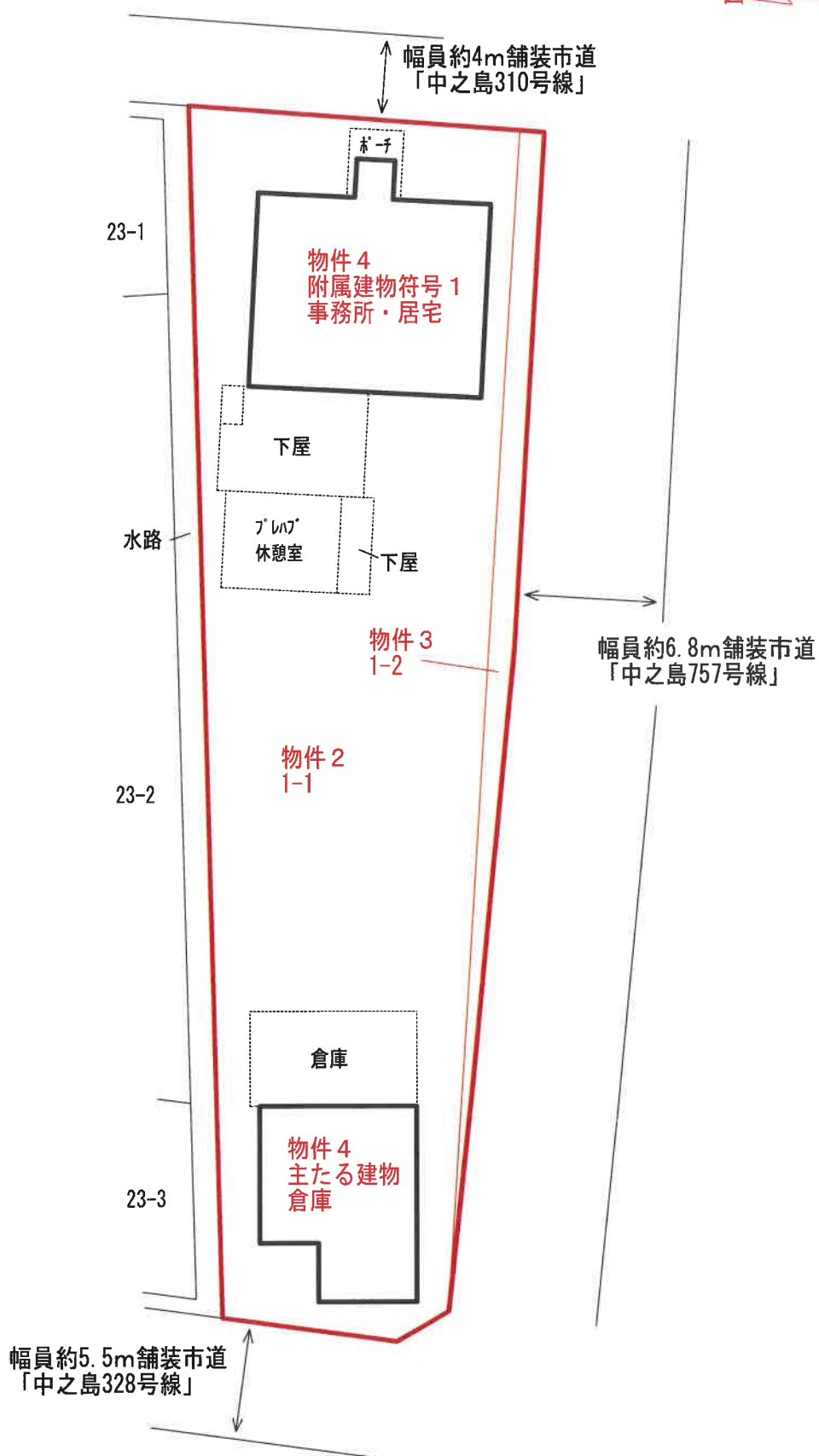
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成63年6月3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

建物図面写(物件4)

登記年月日：平成4年9月10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25日 新潟地方方法務局長岡支局

改題品三

請求番号: 7-4

694054

各階平面図

家屋番号 1番1

建物図面

南陽市大字奥野字村前 1番地1

長岡市

平面図

求積計算
① $7.28 \times 6.37 = 46.3736$
② $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
合計 = 58.7951
床面積 = 58.79 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

建物図面写(物件4)

登記年月日：平成4年11月27日

令和7年3月25日 新潟地方支局最南支局

登記官

請求番号：7-2

694053

各階平面図

家屋番号 1 番 1

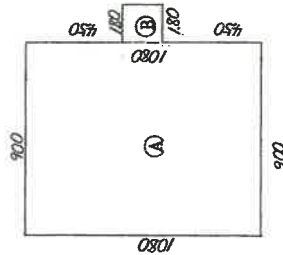
建物図面

建物の所在

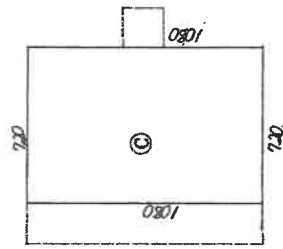
新潟県中越前市大字 長岡市 1 番地 1

長岡市

1 階平面図



2 階平面図



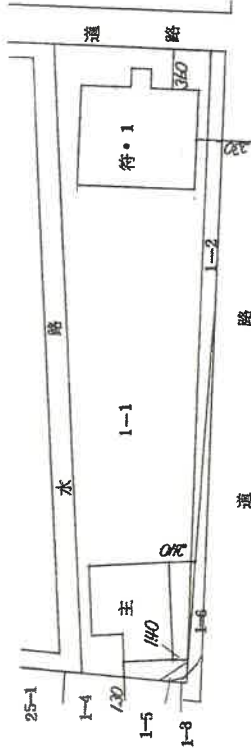
求積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{A} & 1080 \times 900 = 972000 \\ \textcircled{B} & 180 \times 180 = 32400 \\ \text{合計} & = 1004400 \\ \text{床面積} & = 10044 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

求積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{C} & 1080 \times 720 = 777600 \\ \text{床面積} & = 7776 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

※現況の床面積は異なる



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

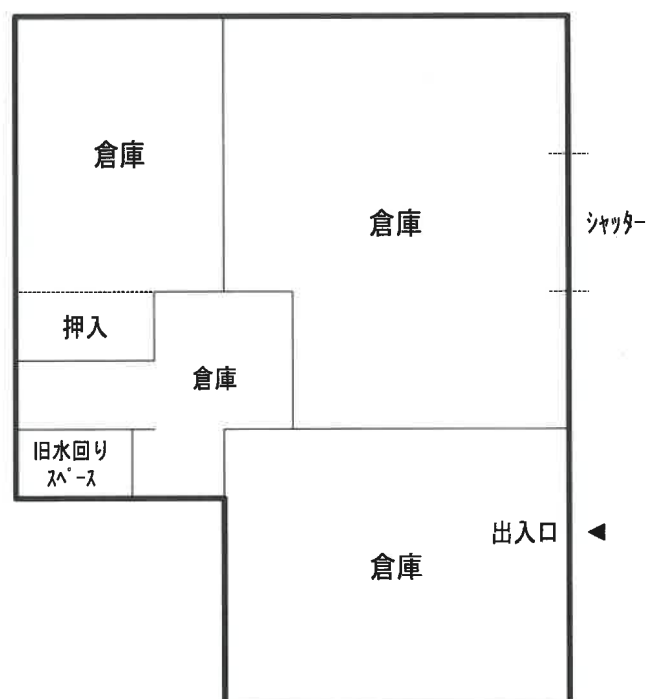
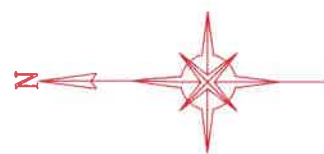
新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 44 年 11 月 27 日 登記

(A3判をA4判に縮小)

建物間取図- 1

物件 4 主たる建物 倉庫



物件4 附属建物符号1 事務所・居宅



1F

和室
約6帖

洋室
約6帖

洋室
約6帖

廊下
DN

DK

洋室
約10.5帖

台

脱衣

UB

PS

$$S = 1 / 100$$

(評価人作成)