

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 1日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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24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12月15日 午前 9時00分から 令和 7年12月17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11月 4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 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番2
地 目 宅地
地 積 217.45平方メートル

2 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番1
地 目 公衆用道路
地 積 102平方メートル

持分4分の1

3 所 在 長岡市喜多町字鑑潟
地 番 924番20
地 目 公衆用道路
地 積 58平方メートル

持分4分の1

4 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池1605番地2
家屋 番号 1605番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番2
地 目 宅地
地 積 217.45平方メートル

2 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番1
地 目 公衆用道路
地 積 102平方メートル

持分4分の1

3 所 在 長岡市喜多町字鑑潟
地 番 924番20
地 目 公衆用道路
地 積 58平方メートル

持分4分の1

4 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池1605番地2
家屋 番号 1605番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



令和7年(ケ)第35号
令和7年8月6日受理
令和7年9月17日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番2
地 目 宅地
地 積 217.45平方メートル

2 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池
地 番 1605番1
地 目 公衆用道路
地 積 102平方メートル

持分4分の1

3 所 在 長岡市喜多町字鑑潟
地 番 924番20
地 目 公衆用道路
地 積 58平方メートル

持分4分の1

4 所 在 長岡市喜多町字菖蒲池1605番地2
家屋 番号 1605番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 69.00平方メートル
2階 65.00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ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ （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1）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	「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： ☐ 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 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

その他の事項

- 1 本件は、物件1及び物件4の土地建物と物件2及び物件3の土地のうち、債務者兼所有者Aの共有持分(4分の1)についての担保不動産競売手続である。
- 2 物件1の土地は物件4の建物の敷地として、物件2及び物件3の土地は公衆用道路として相互に一体となって利用されている。
- 3 物件1の土地は、南側の間口が約22.11メートル、奥行きが約8.45メートルないし9.68メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 物件1の土地は西側で幅員約1.35メートルの未舗装公道に接面する。
- 5 物件2及び物件3の土地は幅員約5メートル、長さ約33.70メートル(ただし、水路敷を含む)くらいの共有私道であり、物件3の土地は東側で市道日越301号線に接続する。物件2及び物件3の土地については平成18年10月16日付第8号により道路位置指定がなされている。
- 6 新潟地方法務局長岡支局には物件1及び物件2の土地の公図は備え付けられていない。
- 7 物件1の土地の南西側の端に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(喜多町線6-A南6)1本が存在するほか、土地の西側にカーポート(約5.1メートル×約5.3メートル)が存在する。
- 8 物件4の建物は外壁の剥離や一部損傷している箇所が確認できるものの、建物内は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 物件4の建物の占有に関し、立入調査の際に物件4の建物内を搜索するも、債務者兼所有者Aの妻B宛の郵便物や書類が存在するのみで、A宛の郵便物等を発見することができなかった。物件4の建物内の状況から債務者兼所有者Aの妻子が居住していることが認められた。住民票の表記及びBからの回答書等からBの占有権原についてはAの占有補助者と認定した。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 長岡市喜多町字鑑潟924番1、同所924番2、同所924番5(いずれも公衆用道路)、同所924番4(用悪水路)の所有者：長岡市
 - ② 長岡市喜多町字鑑潟924番21の所有者：株式会社長岡総合開発
 - ③ 長岡市喜多町字鑑潟921番の所有者：C
 - ④ 長岡市喜多町字菖蒲池1616番1、同所1618番、同所1617番3の所有者：D

(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8月13日 (水) 12:50-13:00	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8月13日 (水) 13:40-13:45	長岡市役所財務部資産税課	固定資産評価証明書及び間取図等の交付申請書持参 (令和7年8月20日固定資産評価証明書等取得)
7年8月13日 (水) 14:05-14:15	目的物件所在地	外観調査
7年8月28日 (木) 10:00-10:15	目的物件所在地	全戸不在。立入調査(中止)
7年9月4日 (木) 10:00-10:55	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年9月5日 (金) 16:05-16:10	当庁	Bに対し占有関係の照会書送付(令和7年9月11日回答書受領)
7年9月12日 (金) 11:20-11:25	長岡市役所	住民票取得

(特記事項)

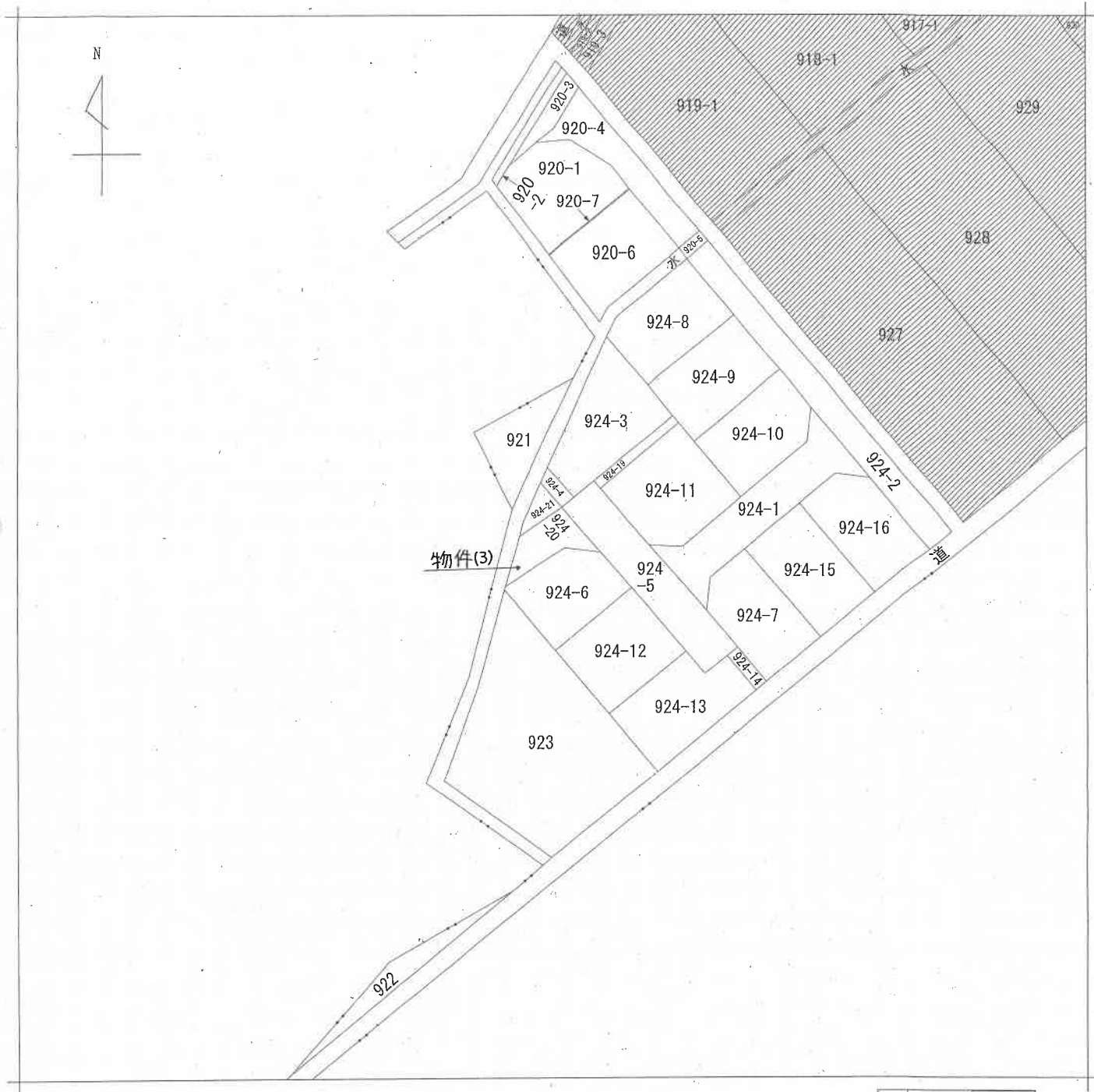
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 9 月 4 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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。

☒ 令和 7 年 8 月 2 8 日
債務者が不在で、かつ、目的物件は施錠されていた。立会人と解錠技術者を確保できなかったため立入調査は中止とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 早
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部 分	所 在	長岡市喜多町字鑑潟				地 番	924番20			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

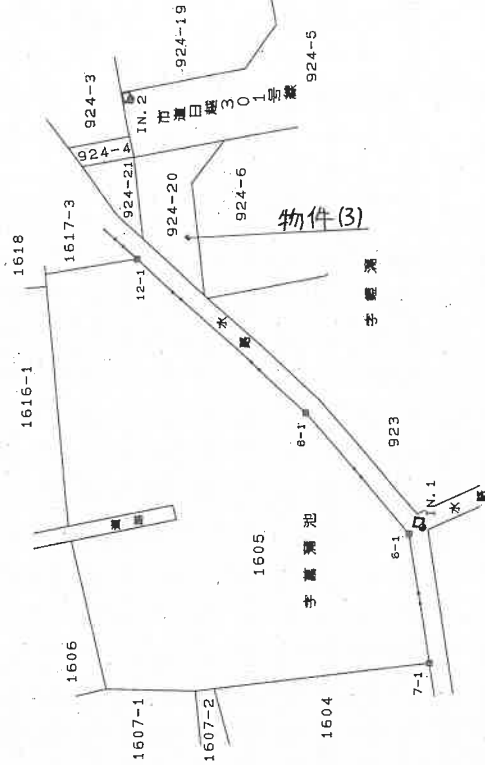
(5 枚目)

登記年月日：平成18年9月29日

227458

土地所在図

地番	1605 二ノ丁-4
土地の所在	長岡市津多町字菰蒲池



引張点	名称
IN. 1	東水田天端 旗
IN. 2	東水田天端 旗

引張点・境界点	距離	方向
IN. 1	495.798	
X座標	522.266	
Y座標	521.400	
方向角	236-12-00	距離 47.57
境界点	距離	方向
7-1	6-22-50	58.74
8-1	1-35-40	47.44
9-1	5-06-40	33.01
12-1	31-38-30	14.72

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
金	金 属 杭
合	合成樹脂杭
鋳	鋳 鉄 杭
▽	印

測量年月日	平成18年 9月20日
-------	-------------

③石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

新潟県土地家屋調査士会

平成18年 9月20日作製

昭和・平成18年9月20日登記

登記年月日：平成18年9月29日

227459

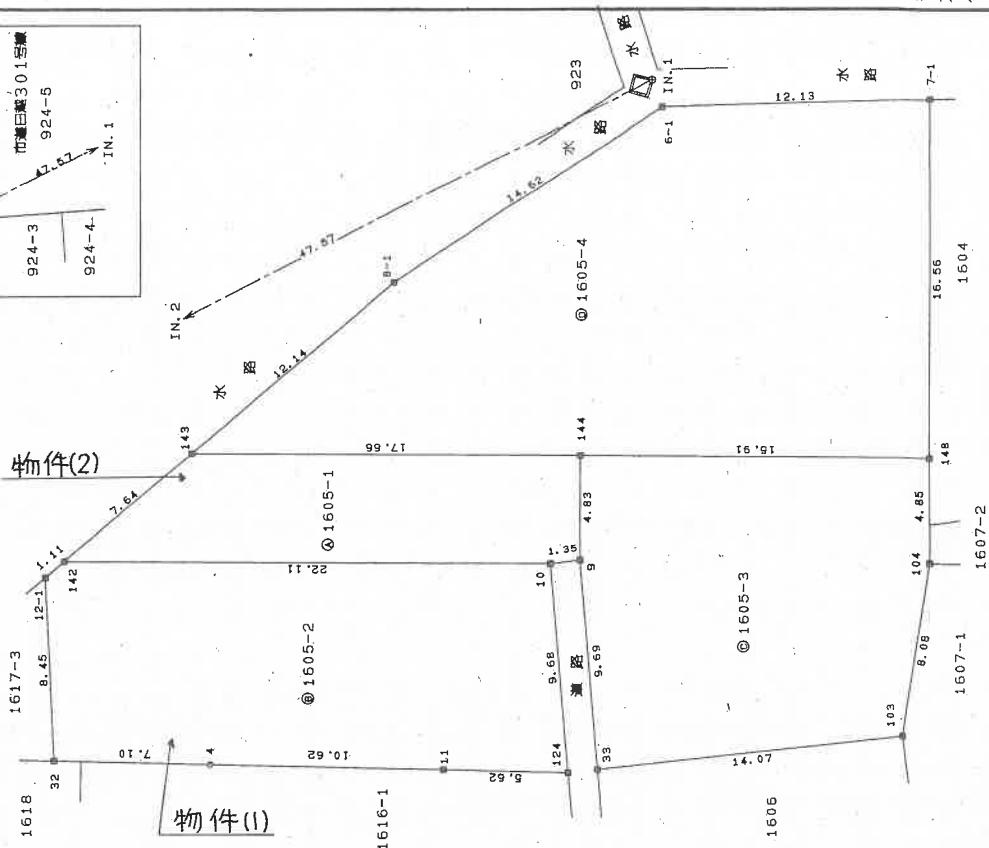
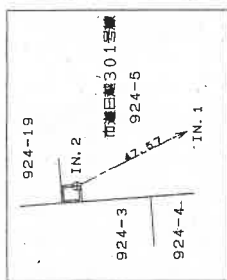
前1605 後・新田

地積測量図

地番 1605-1, 1605-2, 1605-3, 1605-4

土地の所在 長岡市喜多町字蘆蒲池

引張点図



引張点	名称
IN.1	高木村天満角 旗
IN.2	高木村天満角 旗

引張点・境界点	距離
IN.1	485.798
IN.2	522.266
X座標	481.864
Y座標	521.400
方向角	56-12-00
距離	47.57
境界点	
148	261-19-10
144	307-59-40
10	309-00-30

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金 属 標
区	合成樹脂杭
区	鉄 杭
区	印

測地系	任意座標
測量年月日	平成18年 9月20日

②石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

作製者

(平成18年 9月 20日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

平成18年 9月 20日登記

登記年月日：平成18年9月29日

227460

前 1605- 後・新 同

地 積 測 量

番 1605-1, 1605-2,
1605-3, 1605-4

土地の所在 長岡市着多町字着蒲池

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)

平成 18 年 9 月 29 日 登記

求積表

地 番 ⑤1605-3					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
9	518.193	482.619	-2.421	-1254.545253	
33	527.700	480.733	-15.609	-8236.869300	
103	524.574	467.010	-13.967	-7326.725058	
104	516.495	466.766	0.320	165.278490	
148	511.670	467.330	16.388	8385.247960	
144	513.389	483.154	15.289	7849.204421	
合 計				-418.408830	
合 計 面 積				209.204150	m

地 番 ⑥1605-4					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
143	515.301	500.712	-9.284	-4784.054484	
144	513.389	483.154	-33.382	-17137.951598	
148	511.670	467.330	-13.901	-7112.724670	
7-1	495.213	469.253	13.927	6896.831451	
6-1	496.982	481.257	23.185	11522.527670	
8-1	506.417	492.438	19.455	9852.342735	
合 計				-763.028896	
合 計 面 積				381.514480	m

総計面積 910.8928765 m

地 番 ⑦1605-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
10	518.506	483.934	-23.304	-12083.263324	
9	518.193	482.619	-0.780	-404.190540	
144	513.389	483.154	18.093	9288.747177	
143	515.301	500.712	22.769	11732.888469	
142	520.898	505.923	-16.778	-8739.626844	
合 計				-205.445362	
合 計 面 積				102.7228610	m

地 番 ⑧1605-2					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
10	518.506	483.934	23.873	12378.293738	
142	520.898	505.923	22.747	11848.866806	
12-1	521.711	506.881	-0.600	-313.026600	
32	530.057	505.923	-8.436	-4471.560852	
4	529.428	498.245	-17.665	-9352.345620	
11	528.487	487.858	-16.195	-8558.846965	
124	528.003	482.050	-3.724	-1966.283172	
合 計				-434.902665	
合 計 面 積				217.4513325	m

④石杭・⑤金風標・②コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑧鉄杭

作 製 者

(平成18年9月20日作製)

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

登記年月日：平成18年8月8日

226893

地積測量図

求積表

地番	⑨ 924-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
13	515.306	503.972	1.796	925.489576		
14	504.460	505.129	15.805	7972.990300		
125	507.084	518.877	-12.490	6333.479160		
147	513.727	517.619	-5.276	-2710.423652		
146	516.703	513.601	-14.266	-7361.619058		
140	515.586	503.333	-10.529	-5428.604994		
			合計	-288.686668		
			合計面積	144.343340		m

地番	⑩ 924-20					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
139	521.999	516.051	-9.068	-4733.486932		
141	521.183	508.551	-12.718	-6628.405394		
140	515.586	503.333	-5.050	-2603.709300		
146	516.703	513.601	14.286	7381.619058		
147	513.727	517.619	2.450	1258.631150		
			合計	-117.932818		
			合計面積	58.9664090		m

地番	⑪ 924-21					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
139	521.999	516.051	6.612	3451.457388		
77-1	526.687	515.163	-5.421	-2855.170227		
84	523.414	510.630	-6.612	-3460.813368		
141	521.183	508.551	5.421	2825.333043		
			合計	-39.193164		
			合計面積	19.5965820		m

合計面積 222.9073250 m

引地	点	名	称
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠

引地	点	名	称
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠
IN.1		無水排水溝	渠
IN.2		無水排水溝	渠

⑨石杭・⑩金属標・⑪コンクリート杭・⑫合成樹脂杭・⑬鉄杭

製作者

(平成18年8月4日作製)

新潟県土地家屋調査士会

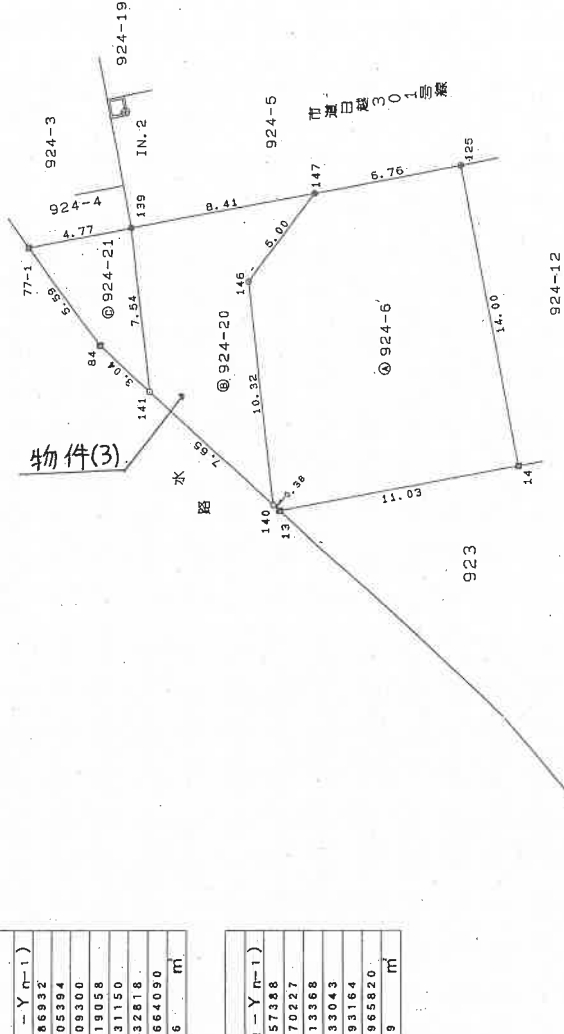
昭和・平成〇〇年〇月〇日登記

申請人

縮尺 1/250

境界点の種類	田	園	林	地	印
コンクリート杭	○	△	◇	◇	◇
金属標	○	△	◇	◇	◇
合成樹脂杭	○	△	◇	◇	◇
鉄杭	○	△	◇	◇	◇

測量年月日	平成18年 6月30日
測量系	任意座標



平成〇八年八月八日登記

登記年月日：平成19年6月20日

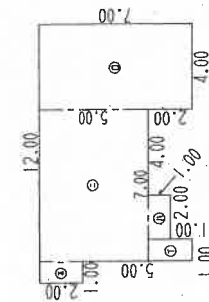
530559

建物各階平面図

家屋番号 1605番2

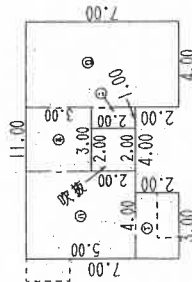
建物の所在 長岡市喜多町字菅蒲池 1605番地2

1 階

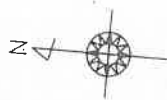
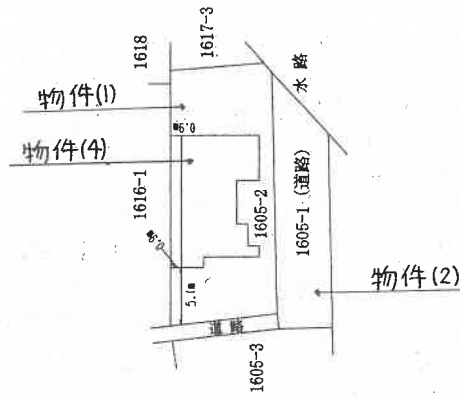


求 積 表		
①	1.00 x 2.00	= 2.0000
②	4.00 x 7.00	= 28.0000
③	2.00 x 1.00	= 2.0000
④	7.00 x 5.00	= 35.0000
⑤	1.00 x 2.00	= 2.0000
合 計		69.0000
床面積		69.00 m ²

2 階



求 積 表		
①	3.00 x 2.00	= 6.0000
②	4.00 x 7.00	= 28.0000
③	4.00 x 5.00	= 20.0000
④	1.00 x 2.00	= 2.0000
⑤	3.00 x 3.00	= 9.0000
合 計		65.0000
床面積		65.00 m ²



平成十九年六月貳〇日登記

昭和・平成 年 月 日登記

作成者

2019年6月18日作成

縮尺 1/250

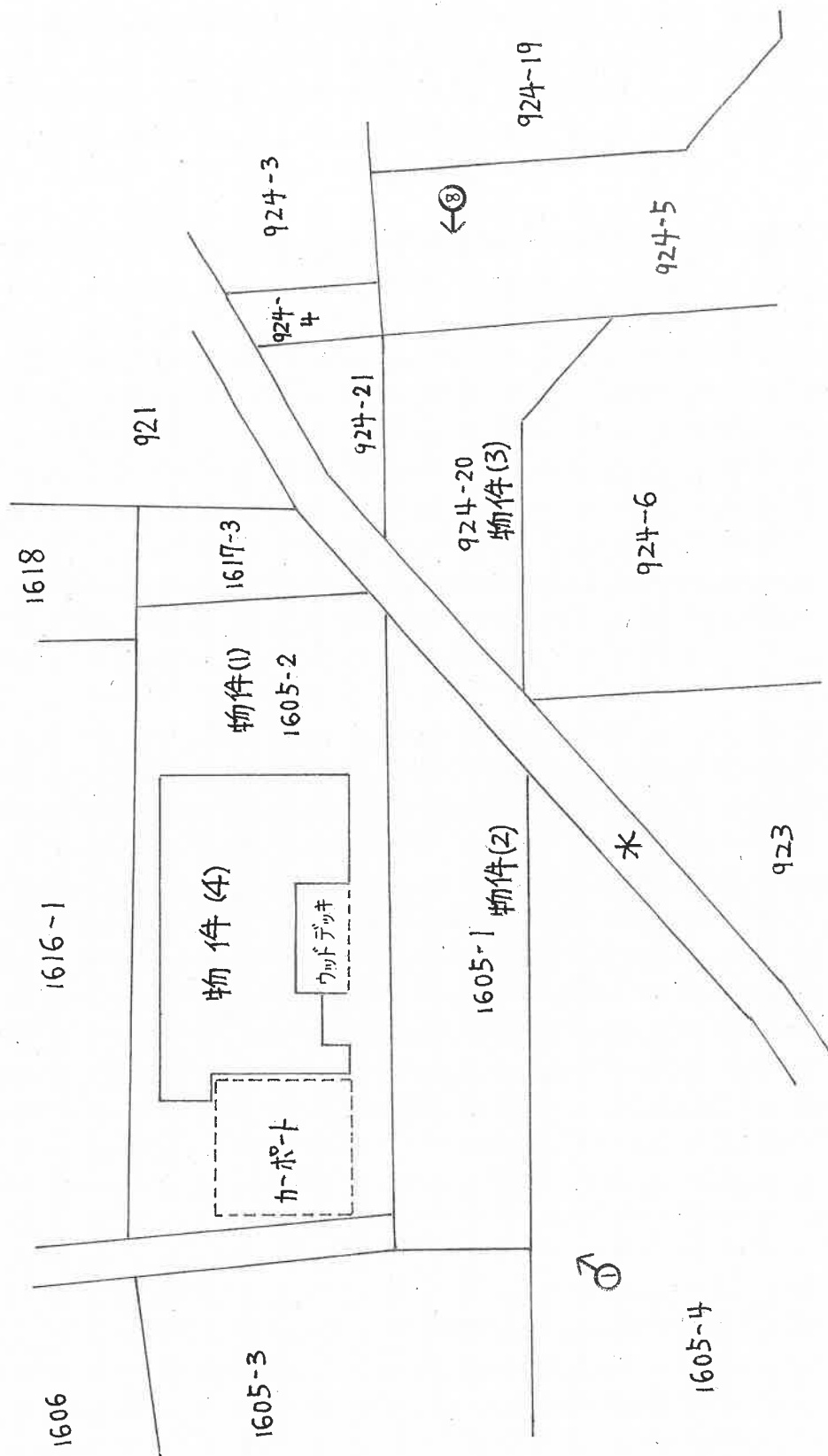
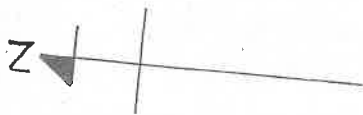
申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)



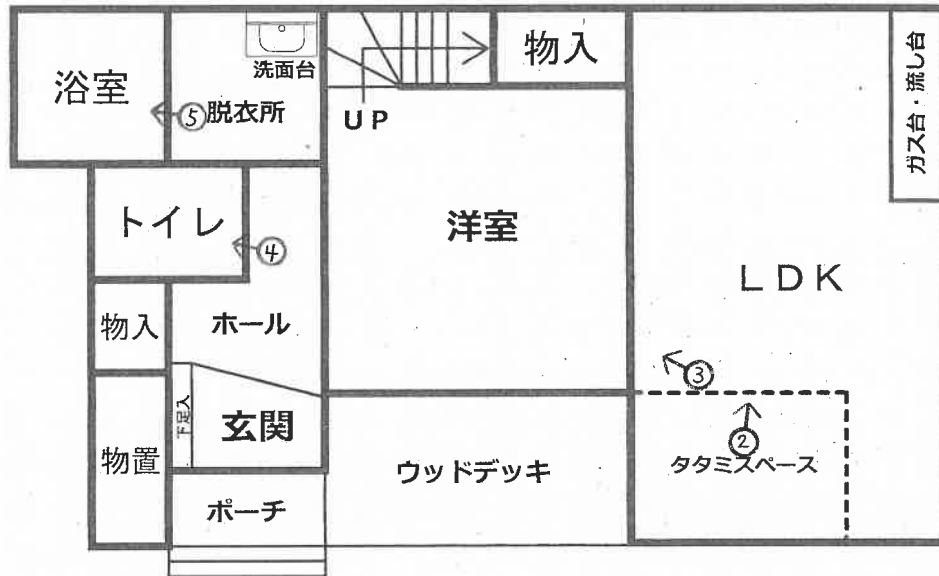
➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

(// 枚目)

評価人作成の概略の間取図

勝手口



1F

洋室

クロゼット

クロゼット

吹抜

サンルーム

ホール

DN

6

7

(12 枚目)

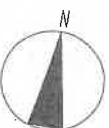


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年 (ケ) 第35号
令和7年 9月 4日 現地調査
令和7年 9月16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

水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,750,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,210,000円
2 (土地)	金 10,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (建物)	金 4,520,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市喜多町字菖蒲池 1 6 0 5 番 2 宅地 2 1 7 . 4 5 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市喜多町字菖蒲池 1 6 0 5 番 1 公衆用道路 1 0 2 m ² 持分4分の1	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡市喜多町字鑑潟 9 2 4 番 2 0 公衆用道路 5 8 m ² 持分4分の1	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市喜多町字菖蒲池 1 6 0 5 番地 2 1 6 0 5 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 6 9 . 0 0 m ² 2階 6 5 . 0 0 m ²	

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、2、3）

位 置 ・ 交 通	物件1～3の土地はJR信越本線「長岡駅」の西方、道路距離約4.5kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「喜多町」へ約400mの接近である。
付 近 の 状 況	長岡市のうち信濃川左岸の喜多町地区に位置し、国道404号線の北側に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 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 市街化区域 用途地域 準工業地域 建 ぺ イ 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 —
画 地 条 件	物件1の土地は南側幅員約5m舗装道路に接し、間口約22.11m、奥行約8.45～9.68mのほぼ整形の宅地（公簿217.45㎡）である。接面道路及び隣接地とはほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。
接 面 道 路	物件1の土地は南側で幅員約5m舗装道路（建築基準法42条1項5号の位置指定道路）に接している。この位置指定道路の敷地が物件2、3の土地に該当する。また、この位置指定道路は東側で長岡市道「日越301号線」に接続している。物件1の土地の西側には未舗装の赤道がある。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は、物件4の建物の敷地として利用されている。物件4の建物は敷地のほぼ中央部分に建てられている。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり。南側位置指定道路から引き込み済み。 ガス配管 あり。南側位置指定道路から引き込み済み。 下 水 道 あり。南側位置指定道路から引き込み済み。
特 記 事 項	位置指定道路の概要は以下のとおりである。 平成18年10月16日指定、第8号、幅員5m、延長33.70m。 物件2と物件3の2筆の土地が位置指定道路の敷地となっており、目的物件は2筆の土地のそれぞれ持分4分の1である。2筆の土地の間に存在する水路の敷地を含んで位置指定がなされている。 物件1と物件2の土地の公図は法務局に備え付けがないが、現地調査の結果、地積測量図と建物図面のとおりと判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
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19年6月15日新築。 経 過 年 数 新築後約18年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、銘木合板、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積(現況)	1階 69.00㎡ 2階 65.00㎡ 延 134.00㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK
建物の品等	使用資材 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が家族と共に居宅として使用している。
特記事項	物件4の建物の1階南側にウッドデッキが設置されている。また、西側にはカーポートが設置されている。 内装のビニールクロスの一部に汚れが見られ、外壁の塗装について剥落している部分が見られる。

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た。

物件2、3については位置指定道路の敷地であることから、備忘価格とする。

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	37,600	0.9	217.45	0.95	6,990,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価調査価格から比準し、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。

地価調査 長岡（県）－3 を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 60,200\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/160 & \div & 37,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (0.0\% \times 14\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 100.0\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、環境条件、交通接近条件（+60%）

イ 個別格差：行き止まりの私道に接面しており△10%と査定した。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 4（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮し、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	150,000	134.00	0.13	2,610,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 18年
- ◇経済的残存耐用年数 5年
- ◇観察減価 △50%（内外装の汚損等を考慮した。）
- ◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = \{ & 5/100 & + & (1 - 5/100) & \times & 5/23 & \} \times (1 - 50/100) \\ & \div & & 0.13 & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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等価格を控除し、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。

物件4の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	6,990,000	0.55	法定地上権	3,840,000

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	6,990,000	－3,840,000	1.0	1.0	0.7	2,210,000
2	10,000	－	－	－	－	※ 10,000
3	10,000	－	－	－	－	※ 10,000
4	2,610,000	＋3,840,000	1.0	1.0	0.7	4,520,000
一括価格（合計）						6,750,000

ア ※ 物件2と物件3は位置指定道路の敷地であるため備忘価格とした。

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価調査価格（長岡（県）－3）

所 在 : 長岡市古正寺町字中割2番11外
価 格 : 60,200円/㎡
位 置 : 信越本線「長岡駅」の西方、道路距離約3.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 南6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多い区画整然とした住宅地域

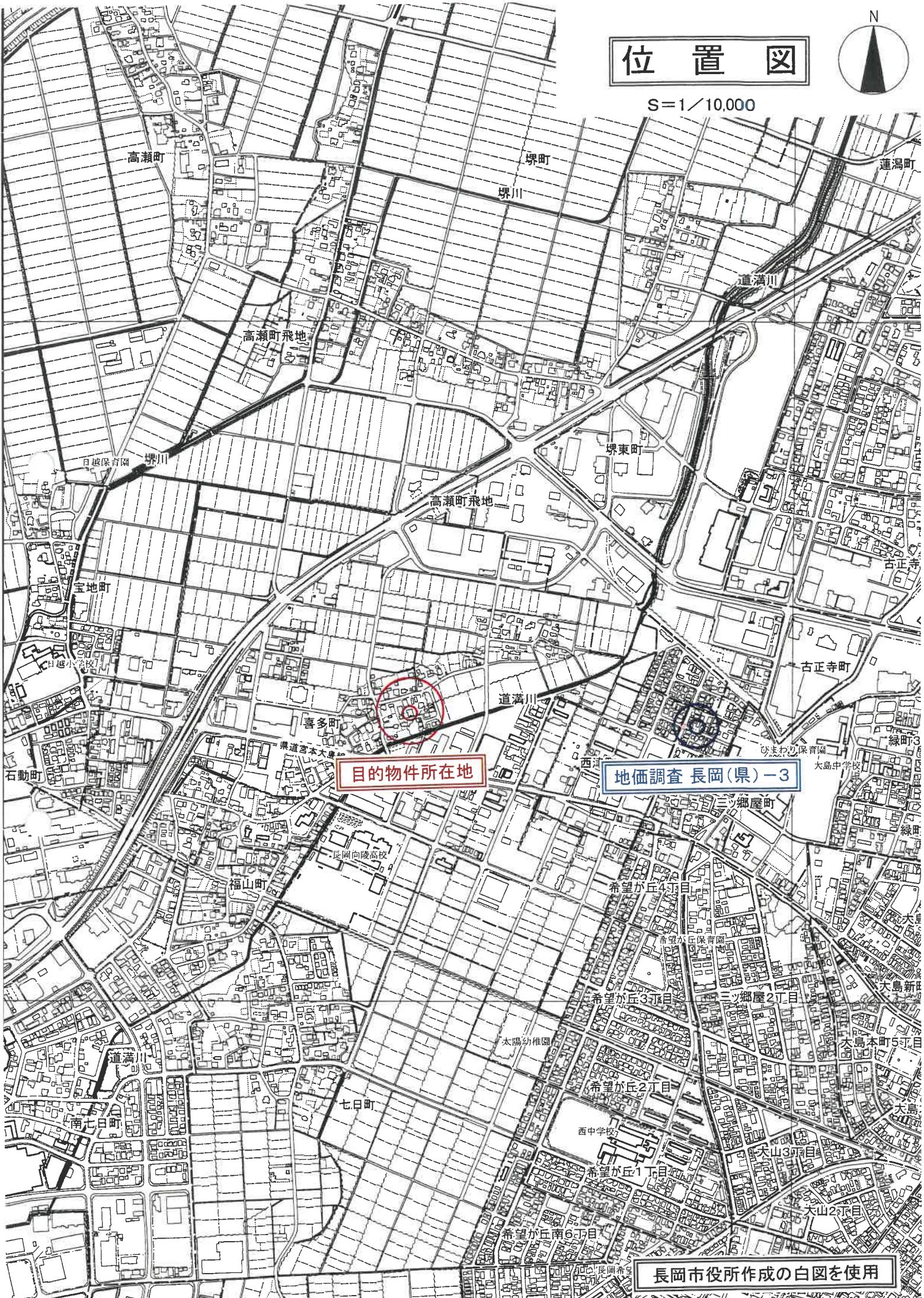
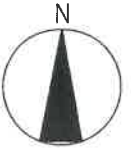
第7 附属資料の表示

- 1 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・各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



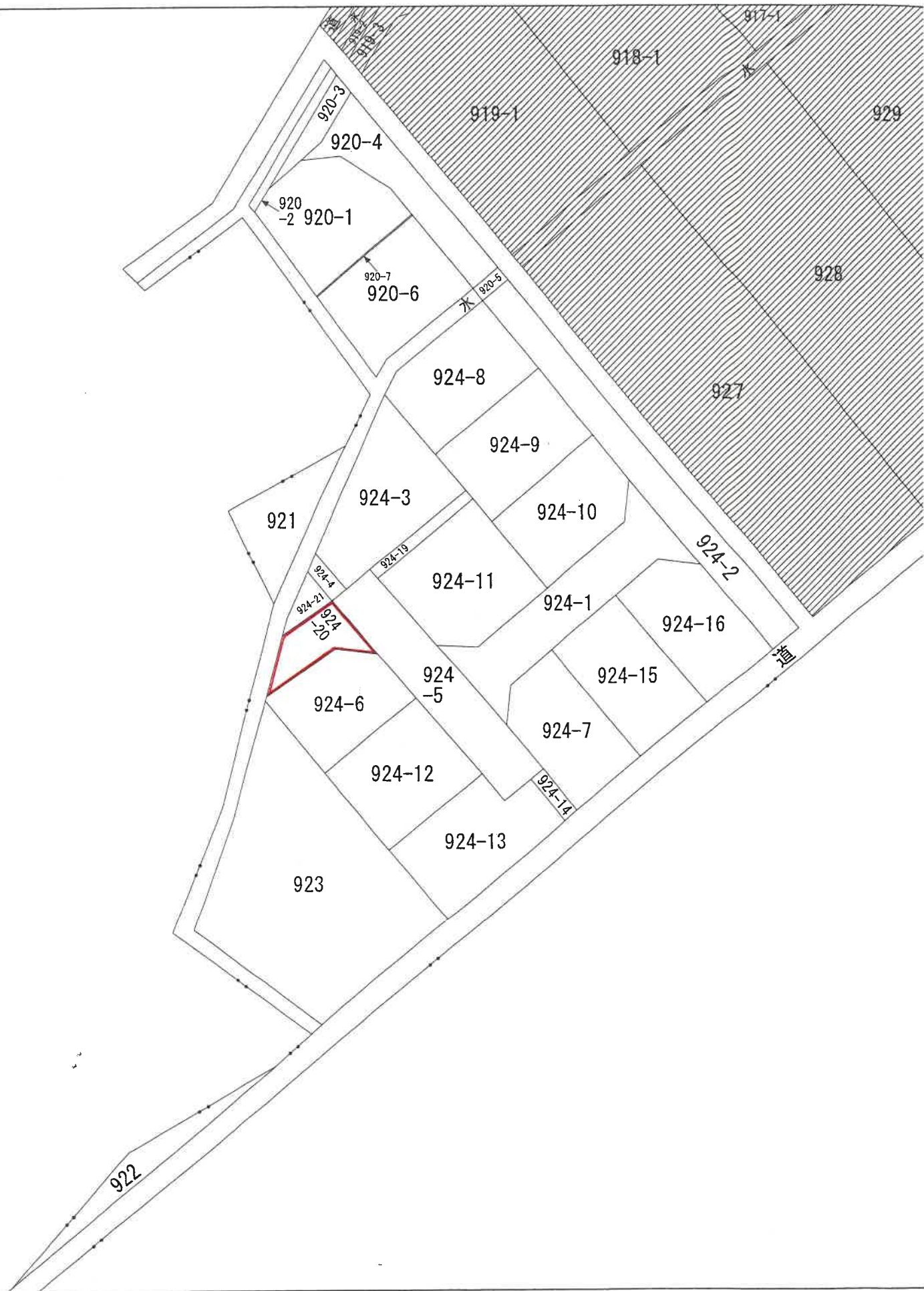
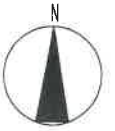
目的物件所在地

地価調査 長岡(県) - 3

長岡市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/600



地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

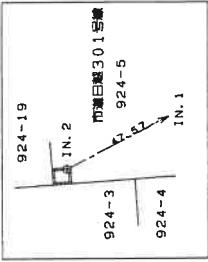
平成 28 年 9 月 20 日 登記

地積測量図

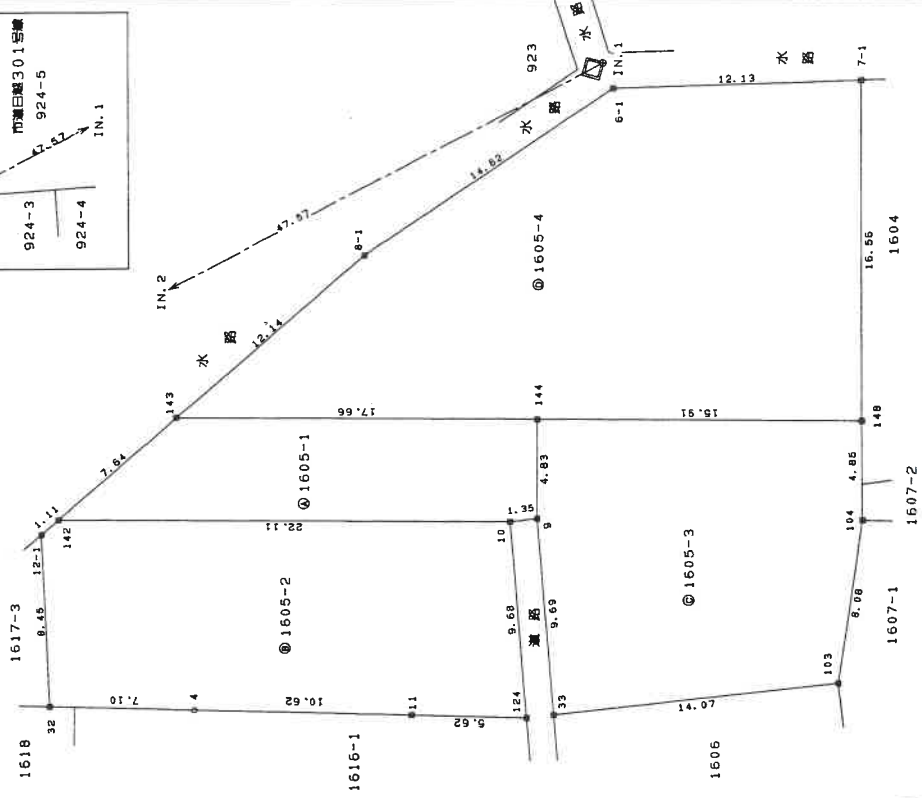
前 1605 後・新 1605

地番	1605-1, 1605-2, 1605-3, 1605-4
----	-----------------------------------

土地の所在
長岡市喜多町字蘆澤池



位置図



引	照	点	名	称
IN. 1			基本測量点	角
IN. 2			基本測量点	角

引照点・境界点表	
IN. 1	IN. 2
495.798	522.266
481.664	521.400
58-12-00	47.57
境界点	距離
148	261-19-10
144	307-59-40
10	309-00-30

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金 属 標
区	合成樹脂杭
区	鉄 杭
▽	印

測量年月日	平成 18 年 9 月 20 日
-------	------------------

⑤石杭・④金属標・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①鉄杭

申請人

(平成 18 年 9 月 20 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

製作者

縮尺
1/250

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

平成 28 年 9 月 20 日 登記

登記年月日：平成18年9月29日

227460

前 1605-1605-2
1605-3, 1605-4
長岡市喜多町字黒瀬池

地 番
土地の所在

2/2

求積表

地 番 ①1605-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
9	518.193	482.619	-2.421	-1254.545253
33	527.700	480.733	-15.609	-8236.893300
103	524.574	487.010	-13.957	-7326.755058
104	518.495	466.766	0.320	165.218400
148	511.670	467.330	16.388	8385.247860
144	513.389	483.154	15.289	7849.204421
合 計			209.2044150	
合 計 面 積			209.20	
			m	

地 番 ②1605-4				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
143	515.301	500.712	-9.284	-4764.054484
144	513.389	483.154	-33.382	-17137.951598
148	511.670	467.330	-13.901	-7112.724670
7-1	495.213	489.253	13.927	6896.831451
8-1	496.982	481.257	23.185	11522.527670
8-1	506.417	492.438	19.455	9852.342735
合 計			-763.028596	
合 計 面 積			381.514480	
			381.51	
			m	

総合計面積 810.8928765 m

地 番 ③1605-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
10	518.506	483.834	-23.304	-12083.263824
9	518.193	482.619	-0.780	-404.190540
144	513.389	483.154	18.093	9286.747177
143	515.301	500.712	22.769	11732.88489
142	520.898	505.923	-16.778	-8739.525644
合 計			-205.445362	
合 計 面 積			102.7228810	
			102.72	
			m	

地 番 ④1605-2				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
10	518.506	483.834	23.673	12376.293736
142	520.898	505.923	22.747	11848.866806
12-1	521.711	506.831	-0.600	-313.026600
32	530.057	505.323	-6.436	-4471.560552
4	529.428	498.245	-17.665	-9352.345620
11	528.487	487.858	-16.195	-8558.846865
124	528.003	482.050	-3.724	-1966.283172
合 計			-434.902865	
合 計 面 積			217.451325	
			217.45	
			m	

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧成樹版杭・⑨鉄杭

作 製 者

(平成 18 年 9 月 20 日作製)

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

縮 尺

登記年月日：平成18年8月8日

226893

地積測量図

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A 924-6	13	515.306	503.072	1.796	925.489576
	14	504.460	505.129	15.805	7972.990300
	125	507.084	518.877	12.490	6333.479160
	147	513.727	517.619	-5.276	-2710.423652
	146	516.703	513.601	-14.286	-7381.619056
	140	515.586	503.333	-10.529	-5428.604994
合計				合計	-288.68668
合計面積				合計面積	144.343340 m

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
B 924-20	139	521.999	516.051	-9.058	-4733.486932
	141	521.183	506.551	-12.718	-6626.405394
	140	515.586	503.333	5.050	2603.709300
	146	516.703	513.601	14.286	7381.619056
	147	513.727	517.619	2.450	-1258.631150
				合計	-117.932818
合計面積				合計面積	58.9664030 m

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
C 924-21	139	521.999	516.051	6.612	3451.457388
	77-1	526.687	515.163	-5.421	-2855.170227
	84	523.414	510.630	-6.612	-3460.813368
	141	521.183	506.551	5.421	2825.33043
				合計	-39.193164
				合計面積	19.5965820 m

総合計面積 222.9073250 m

引照点	名称
IN.1	取水側支線角 旗
IN.2	取水側支線角 旗

引照点・境界点	種類	距離
IN.1	境界点	IN.1
IN.2	境界点	IN.2
X座標	522.266	495.796
Y座標	521.400	481.664
方向角	236-12-00	距離 47.57
境界点	観測角	距離
147	327-41-00	9.33
146	358-18-00	9.57
140	13-30-30	19.26
139	30-56-30	5.35
141	28-59-00	12.89

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18年8月4日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成・年・月・日登記

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

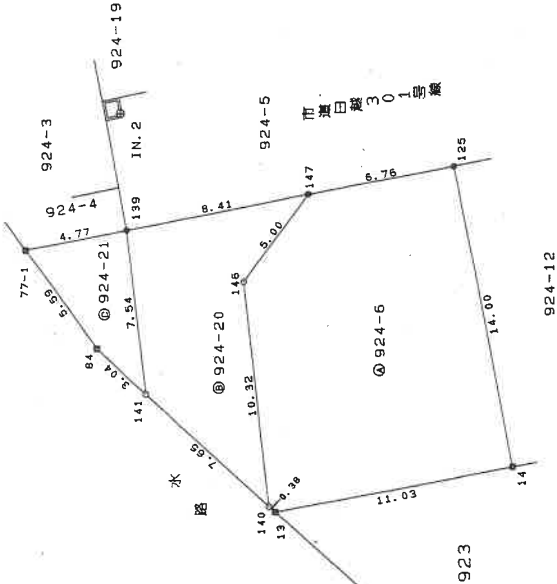
平成18年8月8日登記

924-6, 924-21

長岡市喜多町字登湯

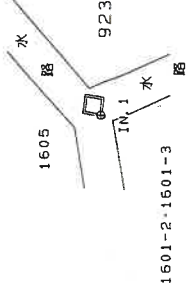
地番

土地の所在



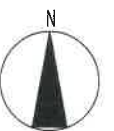
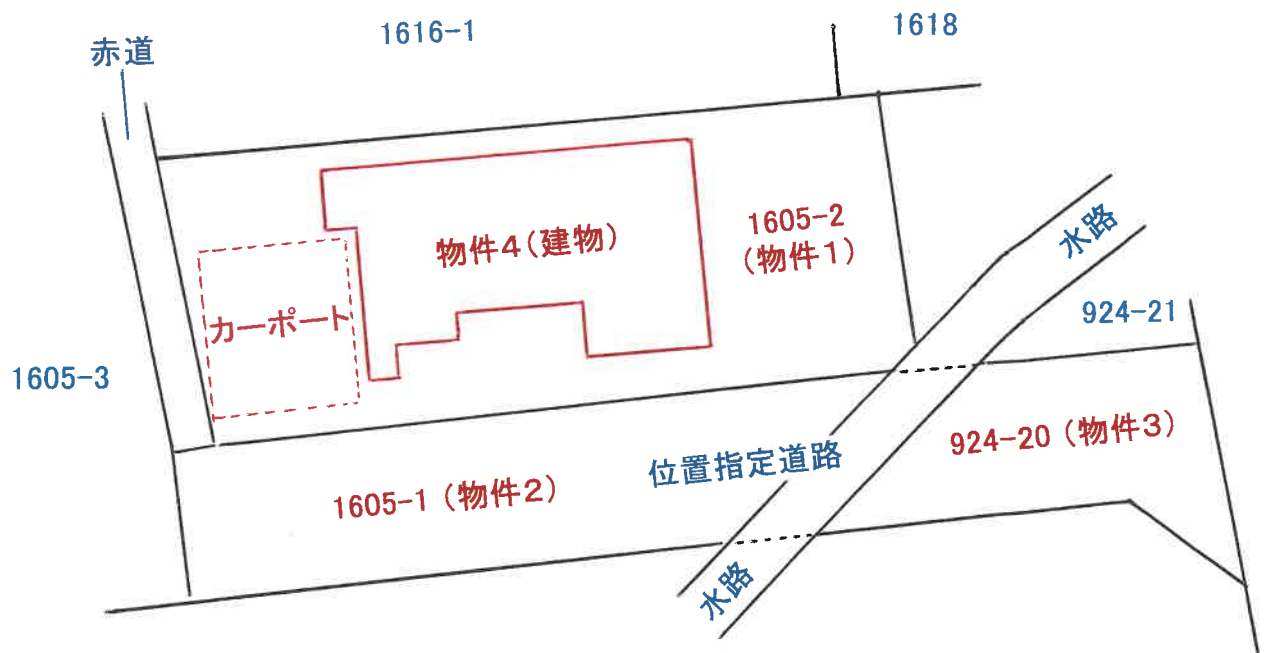
境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属標
区	合成樹脂杭
区	鉄杭
区	刻印

測量年月日	測量座標
平成18年6月30日	



土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
約1/250



登記年月日：平成19年6月20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。
(新潟地方方法務局長岡支局管轄)
令和7年6月30日 新潟地方方法務局

530559

建物図面・各階平面図

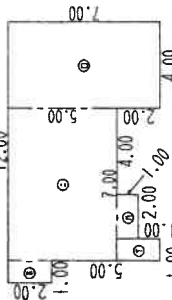
1605番2

長岡市喜多町字菅蒲池 1605番地2

建物の所在

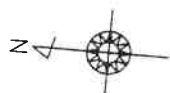
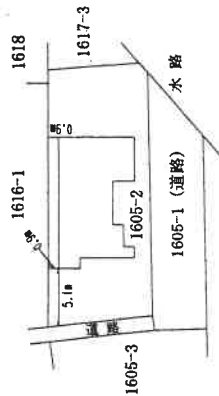
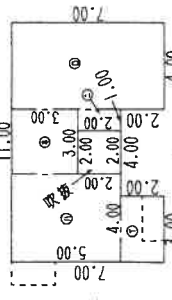
1 階

求 積 表			
①	1.00 × 2.00	=	2.0000
②	4.00 × 7.00	=	28.0000
③	2.00 × 1.00	=	2.0000
④	7.00 × 5.00	=	35.0000
⑤	1.00 × 2.00	=	2.0000
合 計		床面積	69.00 m ²



2 階

求 積 表			
①	3.00 × 2.00	=	6.0000
②	4.00 × 7.00	=	28.0000
③	4.00 × 5.00	=	20.0000
④	1.00 × 2.00	=	2.0000
⑤	3.00 × 3.00	=	9.0000
合 計		床面積	65.00 m ²



昭和・平成 年 月 日 登記

申請人

縮尺

250

縮尺

500

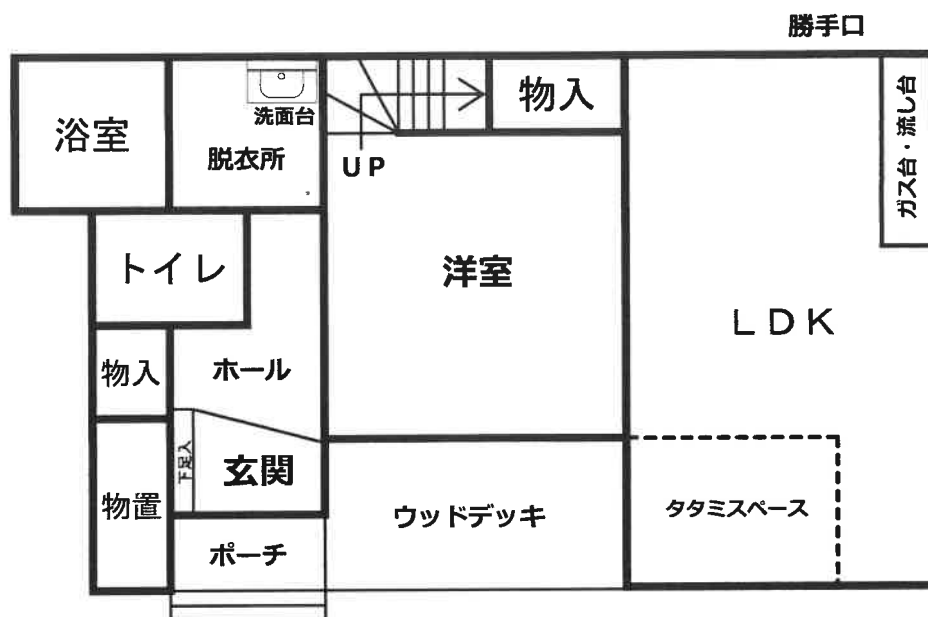
作成者

新潟県土地家屋調査士会

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100

