

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 230, 000 9, 784, 000	一括	2, 446, 000	62, 644	11, 186
1	3, 210, 000				
2	9, 020, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 長岡市金房三丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1. 2 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市金房三丁目 2 4 4 7 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1. 9 1平方メートル
2階 9 1. 9 1平方メートル
3階 7 9. 4 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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】

本件共有者らが占有している。

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 | 長岡市金房三丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市金房三丁目 2 4 4 7 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1. 9 1 平方メートル
2階 9 1. 9 1 平方メートル
3階 7 9. 4 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年5月29日受理
令和7年7月 **7** 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 | 長岡市金房三丁目 |
| | 地 番 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市金房三丁目 2 4 4 7 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 7 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 9 1 平方メートル
2階 9 1 . 9 1 平方メートル
3階 7 9 . 4 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県長岡市金房三丁目5番3号		
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(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者及びその他の者が本土地上に下記建物を共有し、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：		
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	☒ 建物所有者ら(A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅・物置として使用（ただし、建物内に仏壇、ベッド等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態）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

(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		■債務者兼建物所有者(B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ☐ 使用借権 ☐ ■不明	
占有開始時期		平成12年2月18日(物件2の建物新築時)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 ■不明	
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 (限り 支払) ■不明 ☐ 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	
債務者兼所有者Bに対し占有関係の照会書を送付するも、その回答はない。物件1の土地に対する物件2の建物の敷地利用権の内容は不明であるものの、本件においては、物件1及び物件2の土地建物を一括売却に付すので、現実の敷地利用権としての問題は生じない。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は南西側で幅員約6メートルの市道長岡921号線に接面する。
- 3 物件1の土地は南西側の間口が約12.5メートル、奥行きが約14.5メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件2の建物は玄関戸等に腐食が認められる等、経年相当の劣化があるものの、建物内は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 5 物件2の建物の1階物置部分の天井高は約1.75メートルないし1.95メートルである。
- 6 物件2の建物内には仏壇、ベッド、整理タンス等の目的外動産が多数残置されている。
- 7 物件2の建物の占有については、表札、物件2の建物内に存在したA及びB宛の多数の郵便物の存在、立入調査の結果、物件2の建物に対する電気、ガス、水道供給契約がいずれも廃止されている事実、建物内に仏壇等の目的外動産が残置されたままの状態であること、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実、近隣住民の陳述等から所有者占有(A及びBの共同占有。ただし、建物内に目的外動産を大量に残置したまま、不使用の状態)と認定した。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 長岡市土合町字土合島2688番4の所有者：C
 - ② 長岡市土合町字土合島2688番5の所有者：D、E
 - ③ 長岡市金房三丁目2447番33の所有者：F、G、H
 - ④ 長岡市金房三丁目2447番35の所有者：I
 - ⑤ 長岡市金房三丁目2447番39、同所2447番40、同所2448番4、長岡市千歳一丁目2449番7、同所2449番8、同所2449番9(いずれも公衆用道路)の所有者：長岡市

(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
■氏名不詳 (近隣住民)	物件2の建物にはAらが居住していましたが、最近、Aらの姿を見かけません。建物には誰も住んでいないと思います。

(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6日 (金) 13:00-13:05	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6日 (金) 13:50-14:00	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16日名寄帳写等取得)
7年6月6日 (金) 14:30-14:40	目的物件所在地	外観調査
7年6月20日 (金) 15:45-15:50	当庁	債務者兼所有者Bに対し占有関係の照会書送付(回答なし)
7年6月30日 (月) 10:30-11:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。近隣住民と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

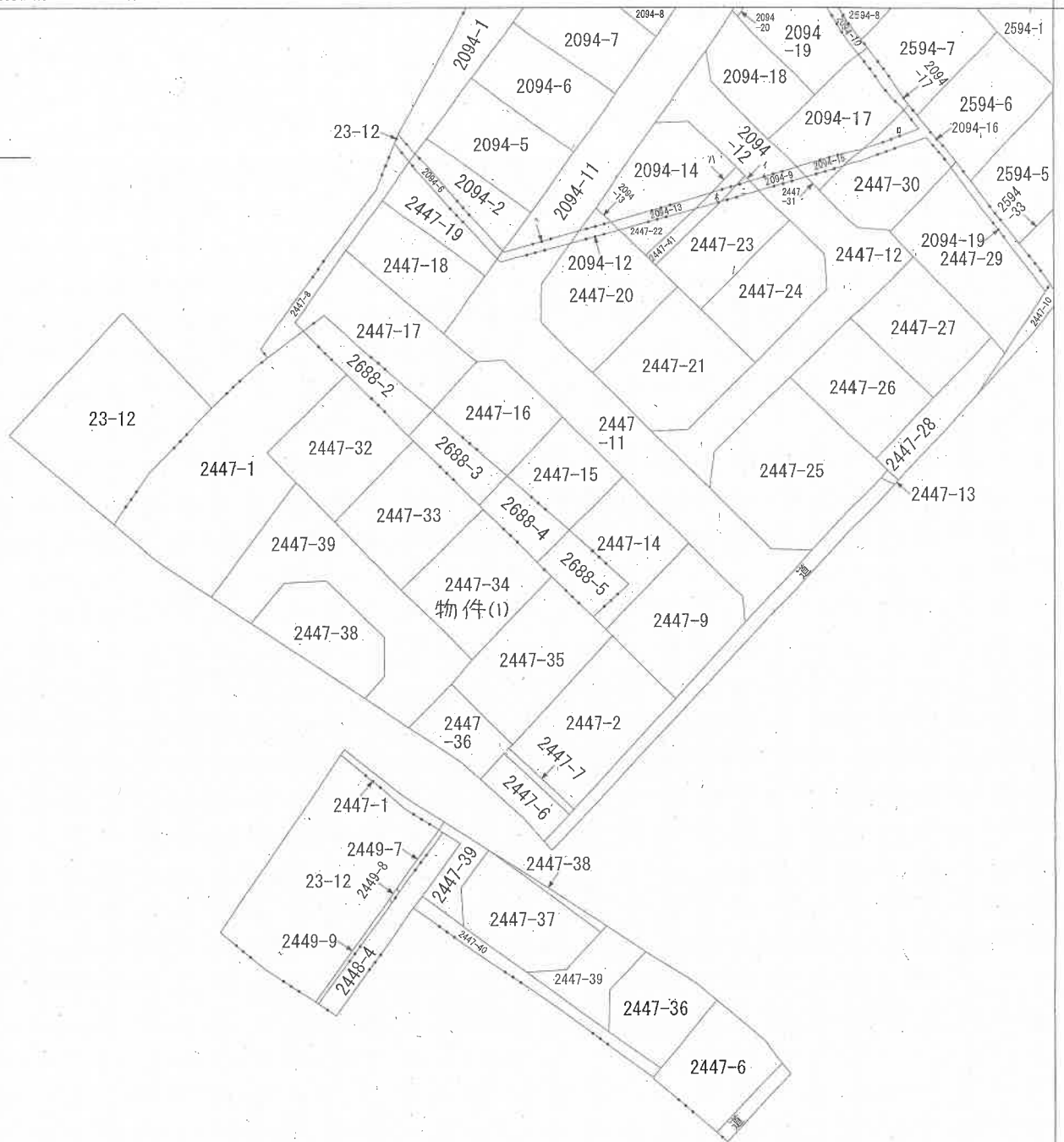
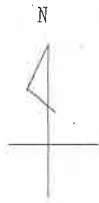
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人J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

イ 2094-15 ハ 2094-22 ホ 2094-22 ト 2594-24
 □ 2094-16 ニ 2094-14 ヘ 2094-8



新潟地方法務局長岡支局備付の図面 号
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	長岡市金房三丁目				地番	2447番34			
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					備付年月日 (原図)				補記事項	

(7 枚目)

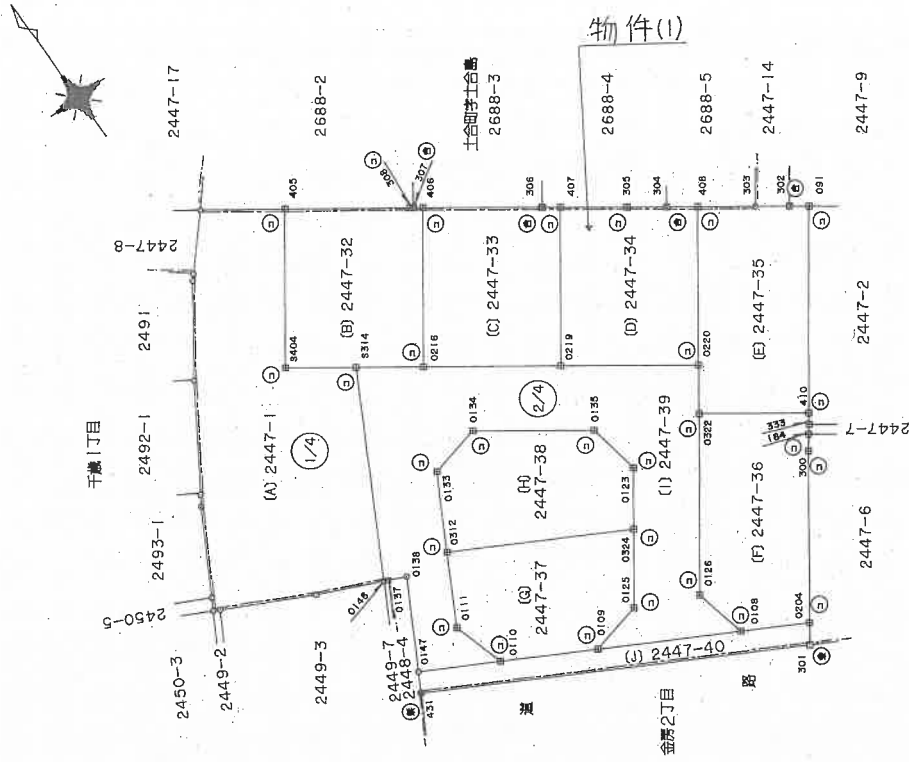
登記年月日：平成11年5月18日

213731

地積測量図全図

前 2447-1 後・新 同一
地番 2447-32
ないし 2447-40

土地の所在 長岡市金房3丁目



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合・⑨杭・⑩杭・⑪杭・⑫杭・⑬杭・⑭杭・⑮杭・⑯杭・⑰杭・⑱杭・⑲杭・⑳杭・㉑杭・㉒杭・㉓杭・㉔杭・㉕杭・㉖杭・㉗杭・㉘杭・㉙杭・㉚杭・㉛杭・㉜杭・㉝杭・㉞杭・㉟杭・㊱杭・㊲杭・㊳杭・㊴杭・㊵杭・㊶杭・㊷杭・㊸杭・㊹杭・㊺杭・㊻杭・㊼杭・㊽杭・㊾杭・㊿杭

作製者

(平成11年4月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和61年1月18日登記

登記年月日：平成11年5月18日

213733

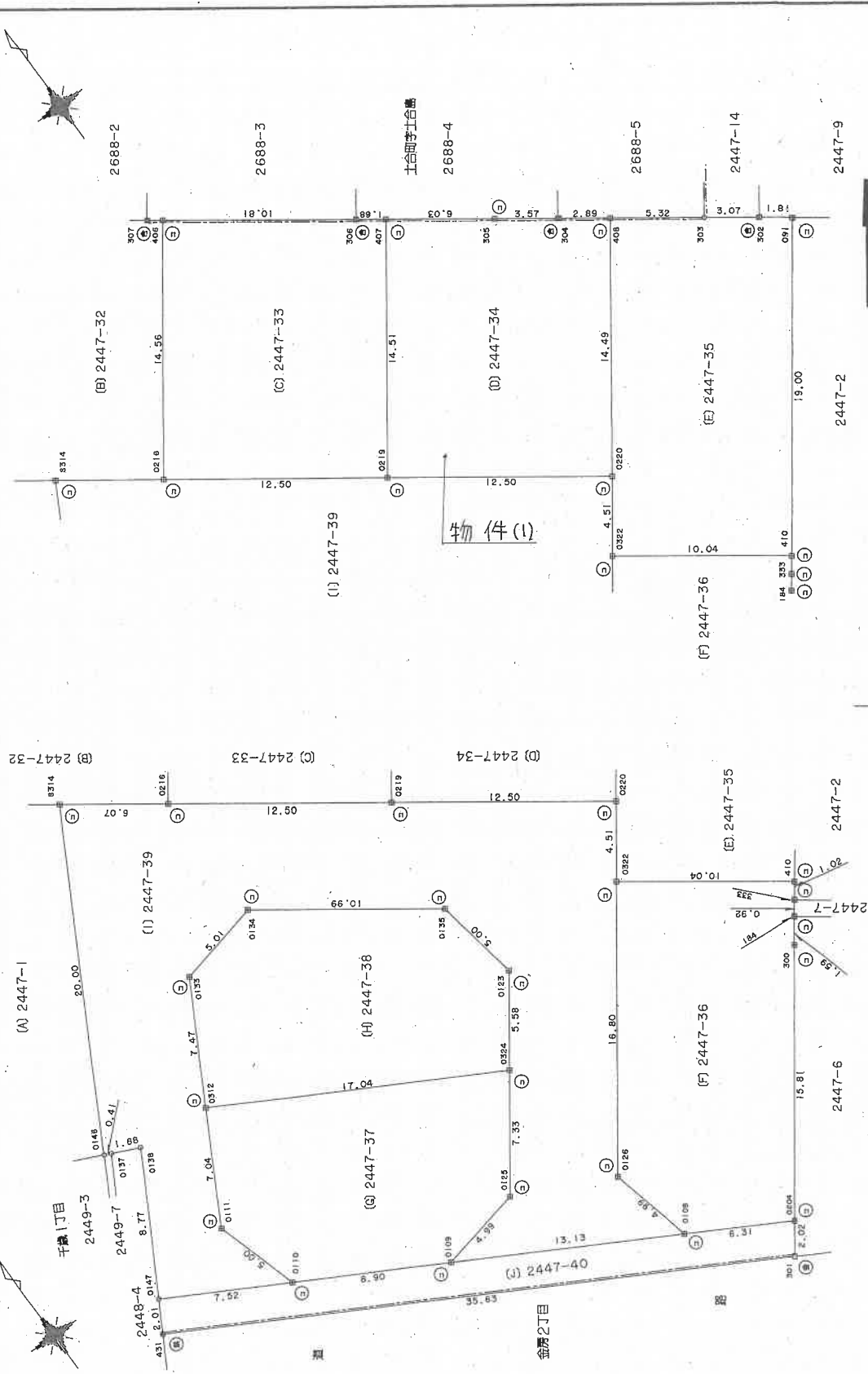
前(2/4)

後・新 同一

地積測量図(2/4)

地番 2447-32
ないし 2447-40

土地の所在
長岡市金房3丁目



⑤石杭 ⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧鉄杭

作製者

(平成11年4月21日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

年月日登記

登記年月日：平成11年5月18日

213734

前

後・新同一

前・AU

3/4

地積測量図

地番 2447-32
ないし 2447-40

土地の所在 長岡市金房3丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
303		121.541	152.853	743.171286
408		124.621	148.516	-1297.287260
0220		112.806	140.128	-2170.722848
0322		109.130	137.517	-1305.723915
410		103.311	145.709	1395.309384
091		118.706	156.844	2579.770112
302		119.759	155.361	440.448435
			倍面積	384.965194
			面積	192.4825970
			地積	192.48 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
0322		109.130	137.517	-1083.358926
0126		95.433	127.789	-2372.530574
0108		90.564	128.910	-1015.424070
0204		87.556	134.461	1328.340219
300		100.443	143.624	2036.013824
184		101.732	144.567	294.482979
333		102.480	145.108	229.125532
410		103.311	145.709	968.964850
			倍面積	385.613834
			面積	192.8069170
			地積	192.80 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
0312		112.056	111.465	211.449105
0111		105.866	108.113	-1187.405079
0110		101.073	109.547	-990.195333
0109		96.827	117.369	-362.670210
0125		97.983	122.232	872.980944
0324		103.969	126.473	1779.854529
			倍面積	324.013956
			面積	162.0069780
			地積	162.00 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
405		146.357	117.958	-629.659804
8404		134.512	109.546	-1704.754852
8314		130.795	114.781	-829.981411
0216		127.281	119.732	1000.839788
406		139.154	128.174	1588.588556
307		139.675	127.444	88.701024
308		139.850	127.200	849.950400
			倍面積	363.683701
			面積	181.8418505
			地積	181.84 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
406		139.154	128.174	-714.954572
0216		127.281	119.732	-2288.317984
0219		120.042	129.932	597.167472
407		131.877	138.338	1773.078146
306		132.859	136.966	996.701582
			倍面積	363.674844
			面積	181.8373220
			地積	181.83 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
407		131.877	138.338	-1151.110498
0219		120.042	129.932	-2477.933172
0220		112.806	140.128	641.646112
408		124.621	148.516	2003.480840
304		126.296	146.157	546.919494
305		128.363	143.246	799.455926
			倍面積	362.458702
			面積	181.2293510
			地積	181.22 m ²

②石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥鉄杭

作製者

申請人

(平成11年4月21日作製)

新潟県土地家屋調査士会

年月日登記

登記年月日：平成12年2月24日

522367

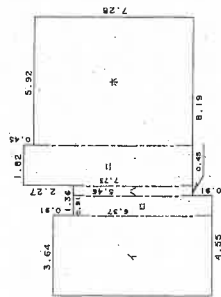
各階平面図

家屋番号 2447番34

建物図面

建物の所在 長岡市金房3丁目2447番地34

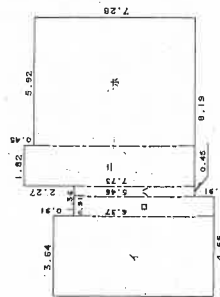
1 階



求積表

イ	7.28	X	3.64	=	26.4992
ロ	6.37	X	0.91	=	5.7967
ハ	5.46	X	0.45	=	2.4570
ニ	7.73	X	1.82	=	14.0686
ホ	7.28	X	5.92	=	43.0976
合 計					91.9191
床面積					91.91 ㎡

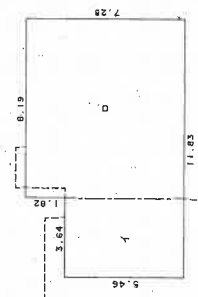
2 階



求積表

イ	7.28	X	3.64	=	26.4992
ロ	6.37	X	0.91	=	5.7967
ハ	5.46	X	0.45	=	2.4570
ニ	7.73	X	1.82	=	14.0686
ホ	7.28	X	5.92	=	43.0976
合 計					91.9191
床面積					91.91 ㎡

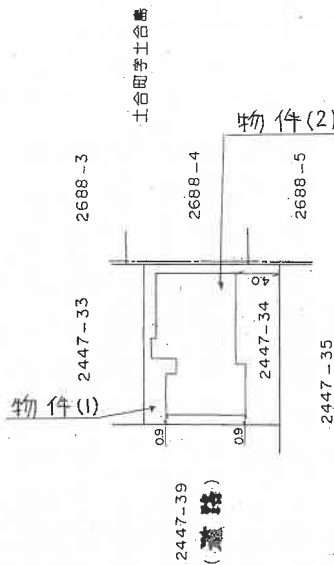
3 階



求積表

イ	5.46	X	3.64	=	19.8744
ロ	7.28	X	8.19	=	59.6232
合 計					79.4976
床面積					79.49 ㎡

(1/1 枚目)



作製者

月 18 (日作製)

縮尺 1/250

申請人

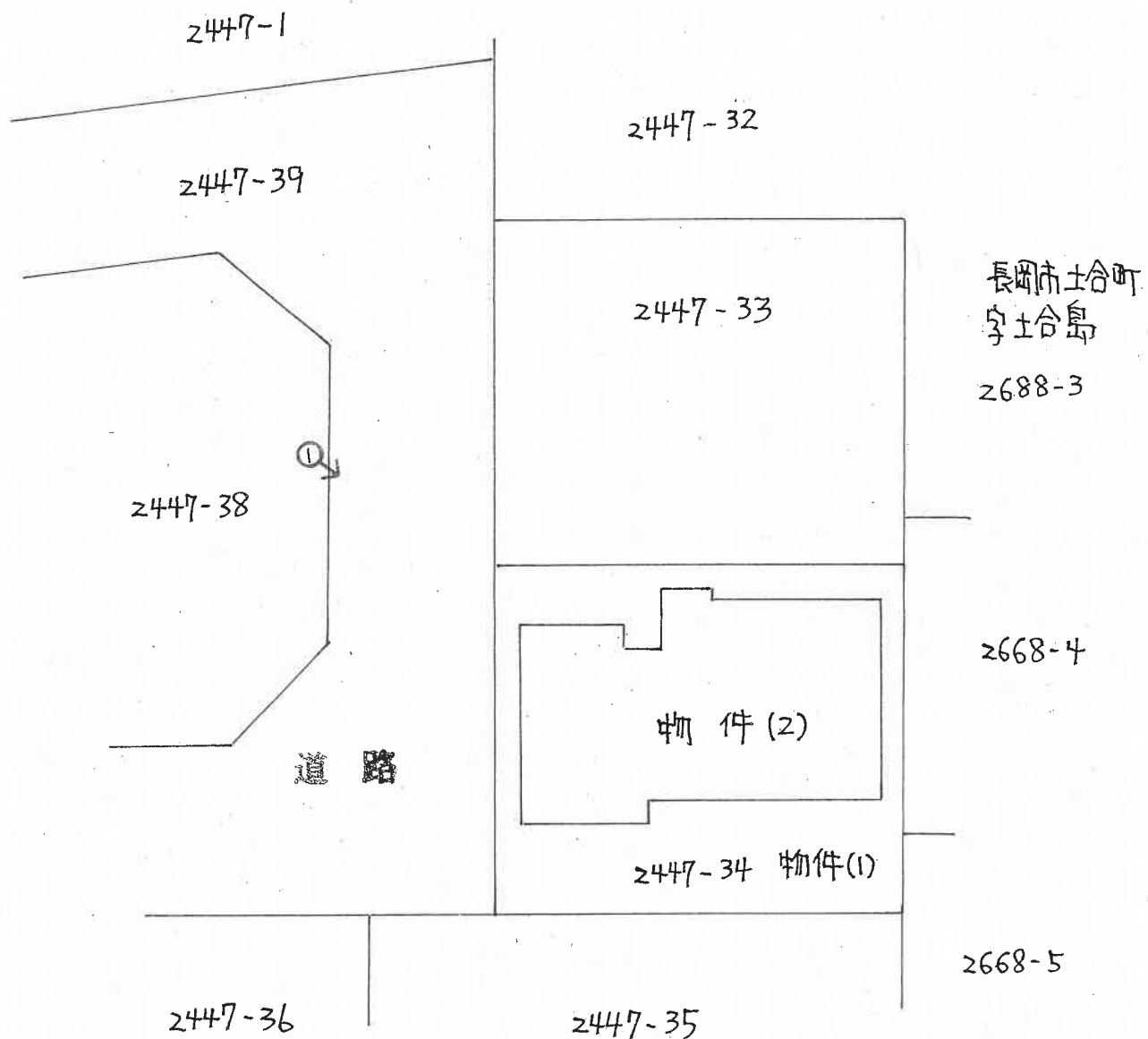
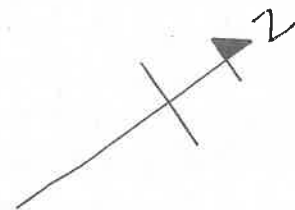
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成22年5月24日登記

土地建物位置関係図(概略)

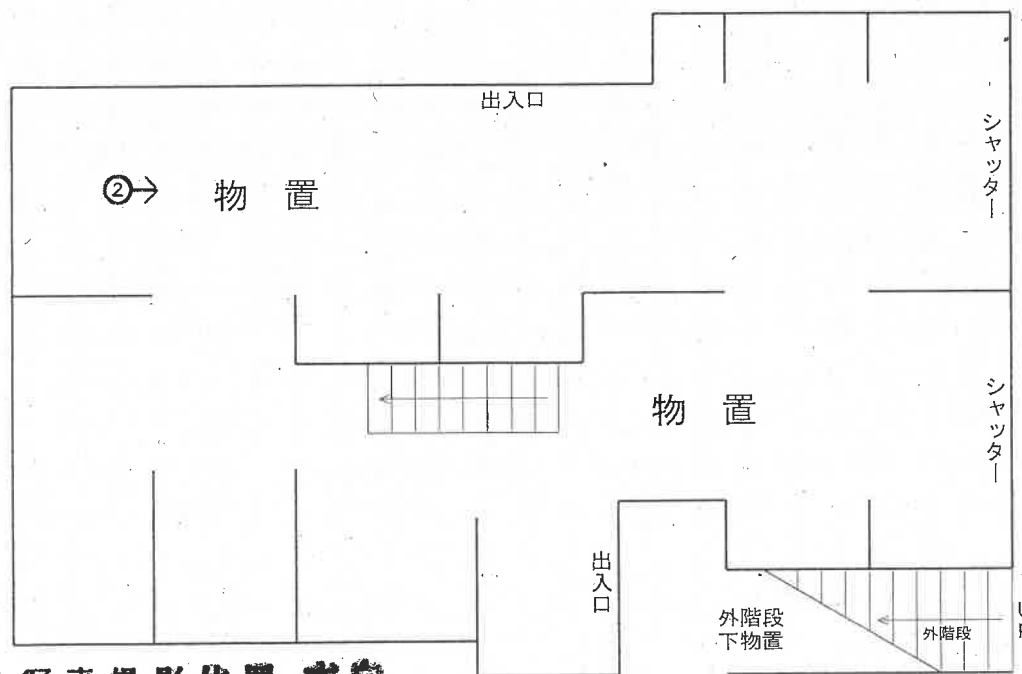
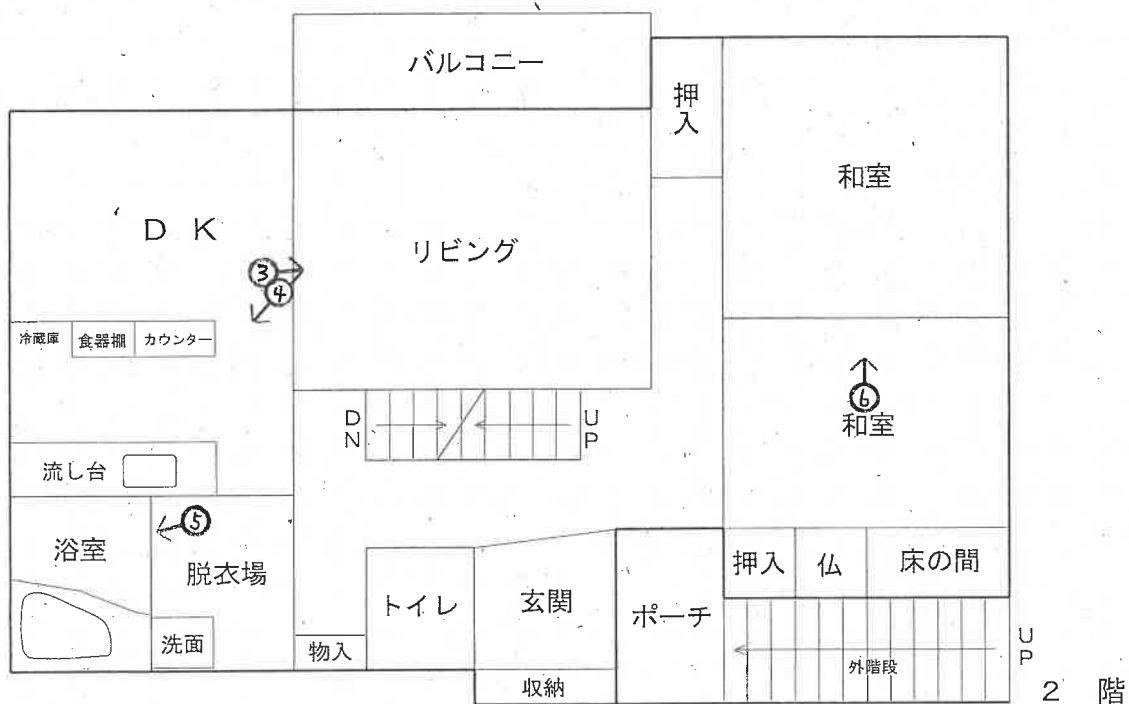
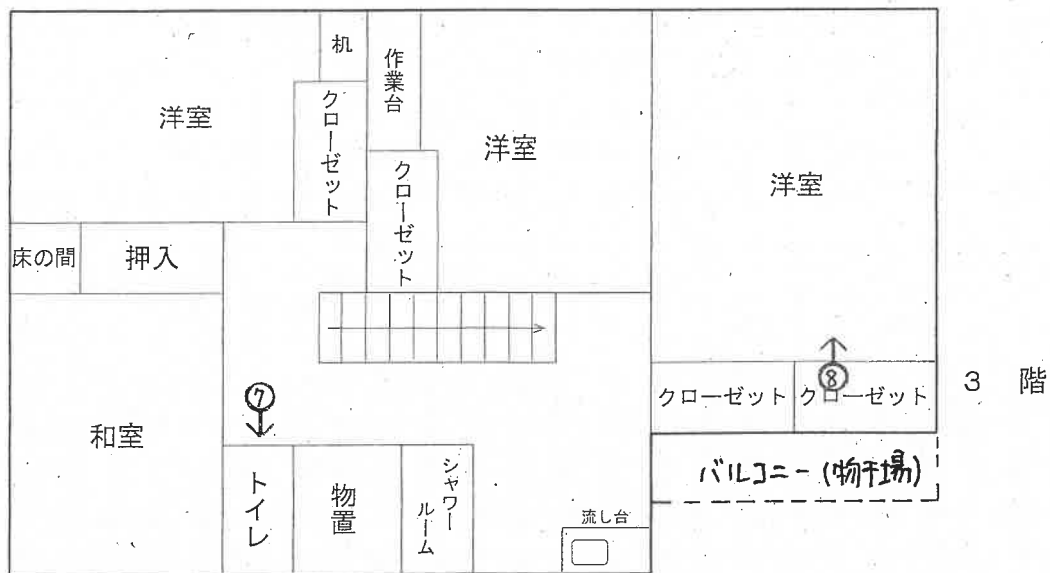


⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成



物件 2
建 物 間 取 図
縮 尺 : 約 1 / 1 0 0

作成者 : 評価人

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(13 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 1 7 号
令和 7 年 6 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 7 月 9 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

富 所 健 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 2 3 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円
2	金 9, 0 2 0, 0 0 0 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売却の内訳として算出した価格である。
- ③物件1の土地価格は物件2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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて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	長岡市金房3丁目 2447番34 宅 地 181.22㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市金房3丁目2447番地34 2447番34 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階91.91㎡、2階91.91㎡、3階79.49㎡	
番号	特 記 事 項		

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 南方 約1.2km (道路距離) 別添位置図参照	
付近の状況	評価物件の所在する地域は、市の中心市街地にある住宅地域で、西側に信越本線・上越新幹線が見える。 長岡駅から近く利便性の良好な地域である。	
主な公法上の規制等	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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法22条地区
画地条件	物件1の土地は南西側が幅員約6mの舗装市道に接面する間口約12.5m・奥行約14.5mの長方形地。	
接面道路	南西側 ――― 市道 長岡921号線 建築基準法上の道路	
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建物の敷地として利用されている。 建物共有者の一人が敷地を所有しているが、敷地所有者でない建物共有持分についての敷地利用権は不明。	
供給、処理施設	上水道 あり ガ ス あり 下水道 あり	
特記事項		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成12年2月頃建築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング・モルタル 内 壁 ビニールクロス・化粧合板 天 井 ビニールクロス・目透かし天井・化粧石膏ボード 床 フローリング・畳 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 6LDK
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	整理ダンス、テレビ、冷蔵庫などの電化製品や衣類などのほか雑多な生活用品、仏壇なども残され、建物所有者が占有していると思われるが、ここしばらく人が生活していたような様子は見受けられない。
特 記 事 項	築後25年程度を経過している。屋内は二階の内壁クロスにヒビ割れが認められるほか、床や壁の所々にキズや汚れも見られるが、全体としては、それ程大きな痛みや汚れは見受けられない。浴室の天井などに黒カビなどの汚れがある。 外壁のサイディングに歪みのある箇所があるほか、雨水による水垢などの汚れが目立つ。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	56,200	1.00	181.22	0.9	9,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長岡ー23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,800\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 56,200\text{円/㎡}$

◇ 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：公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：接近条件・街路条件・環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：な い

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を検討した

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	150,000	263.31	0.21	8,290,000

ウ 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率30%、残価率は3%を採用し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \overset{\text{残価率}}{3\%} + (1 - 3\%) \times \frac{\overset{\text{経済的残存耐用年数10年}}{\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数10年}} \right\} \times \overset{\text{観察減価率}}{(1 - 30\%)}$$

$$\div 21\%$$

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等価格を加算し、さらに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 土地利用権価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,170,000	50%	法定地上権	4,590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	9,170,000	-4,590,000	1.0	1.0	0.7	3,210,000
2	8,290,000	+4,590,000	1.0	1.0	0.7	9,020,000
一括価格（合計）						12,230,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：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

第6 参考価格資料

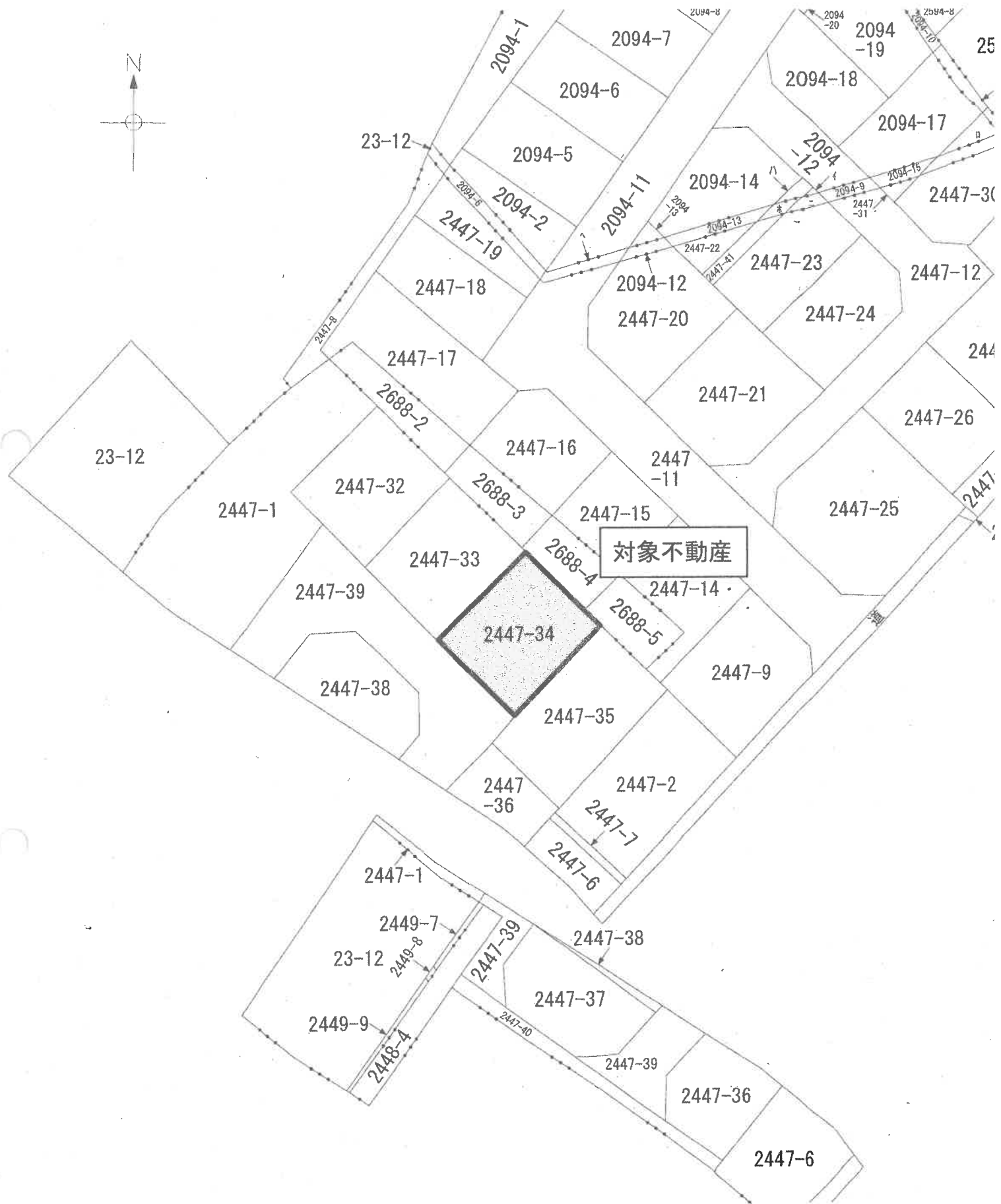
1 地価公示（長岡－23－）

所 在：長岡市住吉1丁目1507番1「住吉1-11-21」
価 格：56,800円／㎡
位 置：長岡駅から1.6kmに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積、形 状：182㎡、長方形（間口：奥行＝1:1.5）
供給処理施設：上水道、都市ガス、公共下水道がある
接 面 道 路：南東側が幅員6mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置略図
2. 公図写
3. 建物図面写
4. 建物間取図

－ 以 上 －



縮尺：1／600

公 図 写

522367

各階平面

24番34

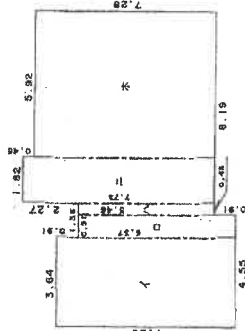
建物図面

家屋番号

建物の所在

長岡市金房3丁目2447番地34

1 階

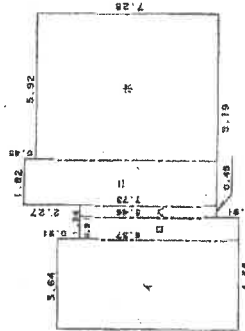


求積表

イ	7.28	X	3.64	=	26.4992
ロ	5.92	X	0.91	=	5.7967
ハ	5.46	X	0.45	=	2.4570
ニ	7.73	X	1.82	=	14.0686
ホ	7.28	X	5.92	=	43.0976

合計	91.9191
床面積	91.91 m²

2 階

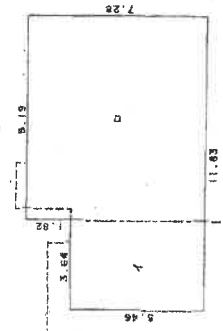


求積表

イ	7.28	X	3.64	=	26.4992
ロ	5.92	X	0.91	=	5.7967
ハ	5.46	X	0.45	=	2.4570
ニ	7.73	X	1.82	=	14.0686
ホ	7.28	X	5.92	=	43.0976

合計	91.9191
床面積	91.91 m²

3 階



求積表

イ	5.46	X	3.64	=	19.8744
ロ	7.28	X	8.19	=	59.6232

合計	79.4976
床面積	79.49 m²

B4をA4に縮小

作製者

月18日作製)

縮尺 1/250

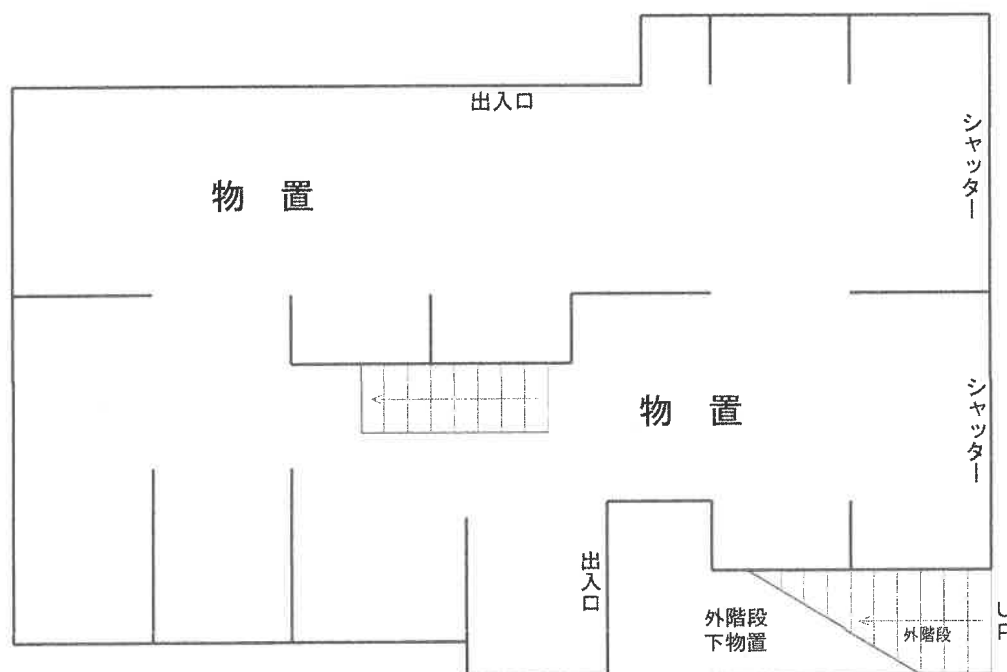
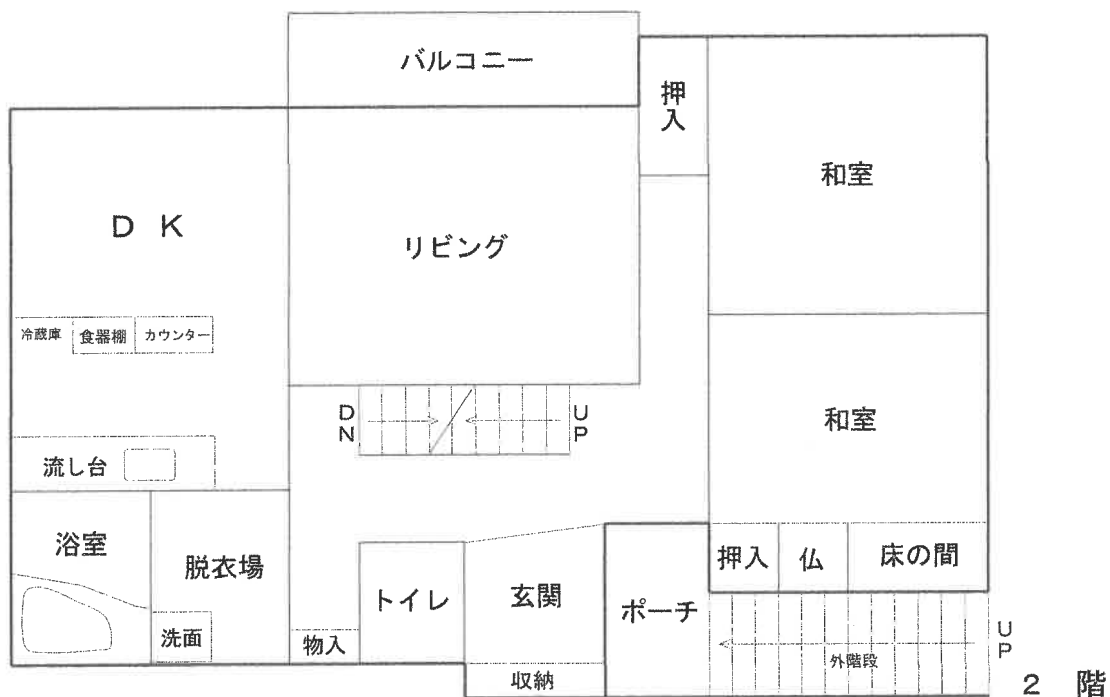
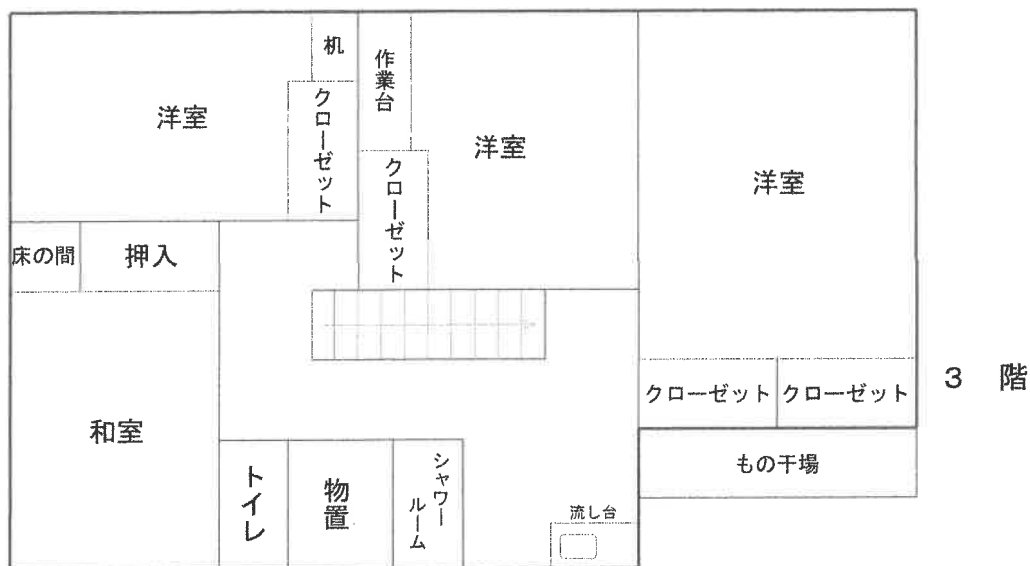
申請人

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会



物件 2
建物間取図
縮尺：約 1 / 100
作成者：評価人