令和　7年（ケ）第　　24号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年10月19日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　本　部　裕　也

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　8年11月　9日　午前　9時00分から<br>令和　8年11月16日　午後　4時00分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年11月19日　午前10時00分<br>新潟地方裁判所長岡支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月　9日　午前　9時30分<br>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　8年11月25日　午前　9時00分から<br>令和　8年11月25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。<br>（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。<br>（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　8年10月19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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～8 | 1,140,000<br>912,000 | 一括 | 228,000 | 305,493 | 0 |
| 1 | 40,000 | | | | |
| 2 | 50,000 | | | | |
| 3 | 30,000 | | | | |
| 4 | 40,000 | | | | |
| 5 | 10,000 | | | | |
| 6 | 20,000 | | | | |
| 7 | 130,000 | | | | |
| 8 | 820,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和．7年（ケ）第　　２４号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０１平方メートル

２　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７８．８２平方メートル

３　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１６．８３平方メートル

４　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９．０１平方メートル

５　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．３７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　24号

# 物　件　目　録

6　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５５平方メートル

7　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３６番地４、２１３６番地１、
２１３６番地３

　　家屋　番号　　２１３６番４

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９３．７８平方メートル
２階　２５２．９８平方メートル

8　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３７番地１、２１３６番地１、
２１３６番地４、２１３７番地５

　　家屋　番号　　２１３７番１

　　種　　類　　事務所・物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　１０８．０９平方メートル
２階　　３８．２７平方メートル
３階　１５８．０１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　24号

# 物　件　明　細　書

令和　7年10月16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1～8】
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1～8】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7，8】
有限会社おほせ自動車修理工場が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　7年（ケ）第　　24号

# 物　件　目　録

1　所　　在　長岡市東川口字前島
　　地　　番　２１３６番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１３９．０１平方メートル

2　所　　在　長岡市東川口字前島
　　地　　番　２１３６番４
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１７８．８２平方メートル

3　所　　在　長岡市東川口字前島
　　地　　番　２１３６番５
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１１６．８３平方メートル

4　所　　在　長岡市東川口字前島
　　地　　番　２１３７番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１３９．０１平方メートル

5　所　　在　長岡市東川口字前島
　　地　　番　２１３６番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４４．３７平方メートル

令和　７年（ケ）第　　２４号

# 物　件　目　録

６　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５５平方メートル

７　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３６番地４、２１３６番地１、
２１３６番地３

　　家屋　番号　　２１３６番４

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９３．７８平方メートル
２階　２５２．９８平方メートル

８　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３７番地１、２１３６番地１、
２１３６番地４、２１３７番地５

　　家屋　番号　　２１３７番１

　　種　　類　　事務所・物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　１０８．０９平方メートル
２階　　３８．２７平方メートル
３階　１５８．０１平方メートル

令和７年(ケ)第２４号
令和７年６月２７日受理
令和７年８月21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

令和　7年（ケ）第　　24号

# 物　件　目　録

1　所　　在　長岡市東川口字前島

　　地　　番　２１３６番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３９．０１平方メートル

2　所　　在　長岡市東川口字前島

　　地　　番　２１３６番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７８．８２平方メートル

3　所　　在　長岡市東川口字前島

　　地　　番　２１３６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１６．８３平方メートル

4　所　　在　長岡市東川口字前島

　　地　　番　２１３７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３９．０１平方メートル

5　所　　在　長岡市東川口字前島

　　地　　番　２１３６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４４．３７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　24号

# 物　件　目　録

6　所　　在　　長岡市東川口字前島

　　地　　番　　２１３７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．５５平方メートル

7　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３６番地４、２１３６番地１、
２１３６番地３

　　家屋　番号　　２１３６番４

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９３．７８平方メートル
２階　２５２．９８平方メートル

8　所　　在　　長岡市東川口字前島２１３７番地１、２１３６番地１、
２１３６番地４、２１３７番地５

　　家屋　番号　　２１３７番１

　　種　　類　　事務所・物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建

　　床　面　積　　１階　１０８．０９平方メートル
２階　　３８．２７平方メートル
３階　１５８．０１平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 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６ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１ないし６） □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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地(物件1、物件2、物件5)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<br>□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７ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ┌ 種　類：<br>　　 ├ 構　造：<br>　　 └ 床面積： |
| 占有者及び占有状況 | □建物所有者<br>■その他の者(有限会社おほせ自動車修理工場)<br>上記の者が本建物を工場として使用(ただし、建物内に自動車部品や工具類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。<br>■「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<br>□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<br>□ある ┌ 地方裁判所　　支部　令和　　年(　)第　　号<br>　　 └ 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**

| | |
|---|---|
| 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６ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１ないし６） □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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地(物件2、物件4ないし6)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<br>□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８ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ┌ 種　類：<br>　　 ├ 構　造：<br>　　 └ 床面積： |
| 占有者及び占有状況 | □建物所有者<br>■その他の者(有限会社おほせ自動車修理工場)<br>上記の者が本建物を事務所・物置として使用(ただし、建物内にソファーや冷蔵庫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。<br>■「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<br>□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<br>□ある ┌ 地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号<br>　　 └ 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**

# 占有者及び占有権原（物件７、８関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■物件７の建物全部、物件８の建物全部 |
| 占有者 | ■債務者（有限会社おほせ自動車修理工場） |
| 占有状況 | □敷地　□駐車場　□<br>□居宅　■事務所兼物置（物件８）　□店舗　■工場（物件７） |

■関係人（■Ａ（有限会社おほせ自動車修理工場前代表者））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 | | 「その他」のとおり |
| 最初の契約等 | 契約日 | 平成　　年　　月　　日（不明） |
| | 期間 | 平成　　年　　月　　日から　□平成　　年　　月　　日まで　　年間<br>■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<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | ■占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎　金　　円（　　限り　　支払）<br>□前払（　　分　　円）<br>□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 | | 占有開始時期は、物件7の建物につき、昭和49年12月3日（会社成立時）ころ、物件8の建物につき、平成19年1月初旬ころ |

| | |
|---|---|
| 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 |

有限会社おほせ自動車修理工場は物件7の建物を工場として、物件8の建物を事務所兼物置として使用していたものであり、その占有権原についてはＡの陳述から使用借権と認定した（上記会社は令和6年10月29日破産手続開始の決定を受け、破産管財人としてＢが選任された。破産管財人Ｂは建物内の動産につき、売却できる動産は売却し、売却できなかった動産は財団からの放棄の許可を受けている旨述べている。）。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# その他の事項

■１　物件1ないし6の土地は、物件7及び物件8の建物の敷地等として一体となって利用されている。

２　物件4及び物件6の土地は北側及び北東側で幅員約23メートル（車道約17メートル、歩道各3メートル）の国道17号線に、物件3の土地は北西側で幅員約5.8メートルないし6.5メートルの市道川口196号線に、物件1、物件2、物件5,物件6の土地は南東側で幅員約5.2メートルの東日本旅客鉄道株式会社所有の私道に各々接面する。

３　物件1,物件2、物件5、物件6の土地の南東側私道の先はＪＲ飯山線の高架橋が存在し、高架橋を電車が通過する。

４　上記２の東日本旅客鉄道株式会社が所有する私道のうち、物件8の建物の南東側中央部分から約14メートル、幅約5.2メートルの部分及び高架橋の下の部分約125平方メートルの部分については東日本旅客鉄道株式会社とＣ間の次の内容の土地一時賃貸借契約が存在する。

①　土地の用途：通路・駐車場敷

②　賃貸期間：令和7年4月1日から令和8年3月31日まで1年間

③　賃料：年額12万9200円（賃料の支払は東日本旅客鉄道株式会社が指定する期日までに前払）

④　敷金：金8万7000円

５　元々、上記４の土地賃貸借契約は東日本旅客鉄道株式会社と有限会社おほせ自動車修理工場間の平成9年3月26日付土地賃貸借契約が存在し、本契約が3年もしくは1年ごとに合意更新されてきたものであるが、本契約は令和7年3月31日に終了し、上記４の契約に至っている。

６　新潟地方法務局長岡支局には物件1、物件2、物件5、物件6の土地の南東側隣地の公図が備え付けられていないので、南東側隣地の地番は不明である。

７　物件1ないし6の土地は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条1項の土砂災害警戒区域に指定されている（平成27年3月27日付新潟県告示第533号）。

８　物件1ないし6の土地に対する物件7及び物件8の建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1ないし6の土地の公簿地積を物件7の建物の2階部分の床面積と物件8の建物の3階部分の床面積で案分し、

①　物件7の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約417.08平方メートル（物件1及び物件3の土地全部、物件2の土地のうち133.94平方メートル、物件5の土地のうち27.3平方メートルの合計）

②　物件8の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約260.51平方メートル（物件4及び物件6の土地全部、物件2の土地のうち44.88平方メートル、物件5の土地のうち17.07平方メートルの合計）と認定した。

９　物件1及び物件3の土地上に仮設の物置（オイル置場で、約1.6メートル×約3.9メートル）が存在する。

10　物件7の建物の1階駐車場部分の天井高は約1.9メートルないし2.25メートルである。

11　物件7の建物の2階給湯室部分の上に物置部分が存在するが、同部分は囲いもなく、かつ、天井高の点から階数及び床面積に換算しなかった。

12　物件7の建物の2階工場部分のコンクリートの床に亀裂が生じ、若干の段差がある。

13　物件7の建物内に工場供用物件は存在しない。

14　物件8の建物の屋上部分に塔屋が存在する。本件塔屋については建築基準法施行令の規定により階数及び床面積に換算しなかった。

15　物件8の建物の3階部分は造作がされていない。

16　物件8の建物については、特に目立った損傷等は確認できなかった。

17　所有者Ａによれば、物件1ないし6の土地を含むその周辺地域は低地であり、台風等が来襲した際には物件7及び物件8の建物は床下もしくは床上浸水する可能性が高い旨、述べている。

18　隣地等の所有者（登記簿上）

①　長岡市東川口字前島1979番171の所有者：丸山建設株式会社

②　長岡市東川口字前島2134番3、同所2134番1、同所2133番3、同所1979番169、同所1979番168、同所1979番149の所有者：新潟県

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A<br>（債務者会社前代表者兼所有者） | 1　有限会社おほせ自動車修理工場は自動車の修理及び整備等を主たる目的とする会社でしたが、令和6年7月20日をもって廃業しました。会社は令和6年10月29日午後5時新潟地方裁判所長岡支部の破産手続開始の決定を受け、破産管財人としてＢ弁護士が選任されました。<br>2　有限会社おほせ自動車修理工場は会社の成立時（昭和49年12月3日）ころから物件7の建物を自動車整備工場として、物件8の建物を平成19年1月初旬ころから事務所等として各々使用していましたが、会社を廃業した令和6年7月20日以後はいずれの建物も不使用の状態となっています。<br>3　最近の自動車はＡＩの技術が目覚ましく、自動車の整備もそれに対応すべく、新たな設備投資を行う必要がありますが、当社は設備投資を行う資金が用意できなかったことから廃業を決断しました。<br>4　物件7の建物は昭和44年11月に新築した建物ですが、建物は新潟県中越地震で被災した建物です。地震の影響で建物のコンクリート基礎部分に亀裂や数十センチの段差が生じ、その結果、外壁等に歪みが生じる等の被害がありました。建物の補修を金800万円くらいかけて行いました。<br>5　自動車整備を行う際に部品の洗浄を行いますが、洗浄に使用したオイルは洗浄槽に一旦保管し、定期的に専門の業者に引き取ってもらってました。また、年２回定期的に清掃をしていたので、土壌汚染の心配はないと思います。<br>6　元々、物件8の建物の3階部分は私の住居にするつもりで、物件8の建物を新築しましたが、造作を行わないまま、現在に至っています。そのため、3階部分は物置として使用していました。<br>7　物件7及び物件8の建物は特に目立った不具合はありません。<br>8　物件8の建物の1階事務室兼接客室内に存在するコピー機、パソコン、プリンターはリース物件です。これらのリース物件についてはリース会社に解約の手続を行いました。リース会社からは引取が困難なので、廃棄するよう指示を受けた動産です。<br>9　有限会社おほせ自動車修理工場が物件7及び物件8の建物を使用することにつき、会社と私との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありません。<br>10　物件1ないし6の土地を含むその一帯（東川口地域）は低地であり、毎年台風が来る時期や雪解けの時期に床下もしくは床上浸水することがありました。これは河川が氾濫するのではありません。高台から集積された雨水が東川口の地域に集まり、集まった雨水は通常、河川に放流されますが、その排水が追いつかず、浸水してしまうのです。物件7及び物件8の建物においては過去に1メートルくらいの浸水被害を受けたことが何度もあります。<br>11　物件8の建物の屋根に積もった雪が国道17号線の歩道に落雪し、歩道を塞いでしまうため、歩道部分の雪掻きはこまめに行っていました。<br>12　物件1、物件2、物件4ないし6の土地の南東側にはＪＲ飯山線の高架橋があって、電車が通過します。電車は定期的に汽笛を鳴らすため、騒音があります。<br>13　物件1ないし6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。<br>14　破産管財人Ｂから物件7及び物件8の建物内に存在する有限会社おほせ自 |

（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■B<br>（破産者有限会社おほせ自動車修理工場破産管財人弁護士） | 動車修理工場所有の動産を廃棄もしくは搬出するように言われていますが、費用が捻出できないので、そのままにしてあります。<br><br>1　破産者有限会社おほせ自動車修理工場が物件7及び物件8の建物を工場等として使用していたことは承知しています。<br>2　当職としては、物件7及び物件8の建物内に存在した会社の動産について売却できる物は売却し、売却できなかった物は価値がない物と判断し、財団からの放棄の許可を裁判所から受けています。従って、建物内には無主物の動産が存在することになります。 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

# 調　査　の　経　過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| 7年7月2日（水）<br>14：30－14：35 | 新潟地方法務局長岡支局 | 公図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書取得 |
| 7年7月2日（水）<br>15：15－15：20 | 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7月11日資産証明書等取得） |
| 7年7月2日（水）<br>16：35－16：45 | 目的物件所在地 | 外観調査 |
| 7年7月25日（金）<br>10：00－11：50 | 目的物件所在地 | 立入調査。写真撮影。債務者会社前代表者兼所有者Ａと面談 |
| 7年8月6日（水）<br>16：00－16：05 | 当庁 | 破産者有限会社おほせ自動車修理工場破産管財人Ｂから電話聴取 |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

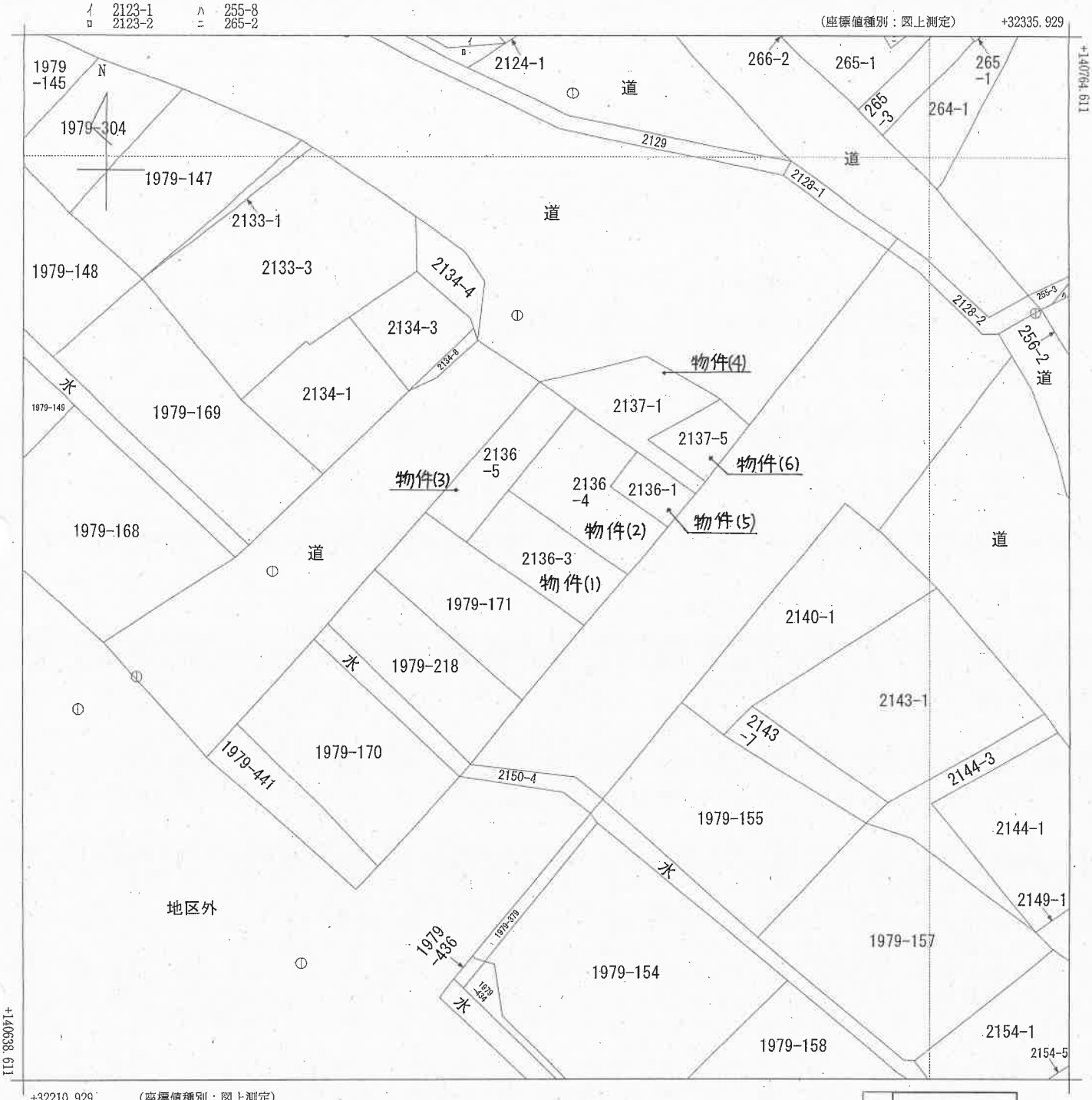
（特記事項）

□　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




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

**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)**

| 地番区域見出 | 東川口 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 長岡市東川口字前島 | | | | 地番 | 2136番3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅷ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年10月 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | |

この証明書に記録されている内容は，令和６年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(10 枚目)

請求番号：12-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成19年2月28日

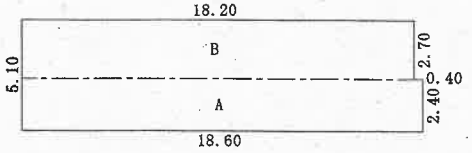
690700

| 家屋番号 | ２１３６番４ |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~北魚沼郡川口町大字川口~~字前島２１３６番地４、２１３６番地１、２１３６番地３ |

# 建物図面
## 各階平面図

平成２２年３月３１日合併により
「長岡市東川口」に変更

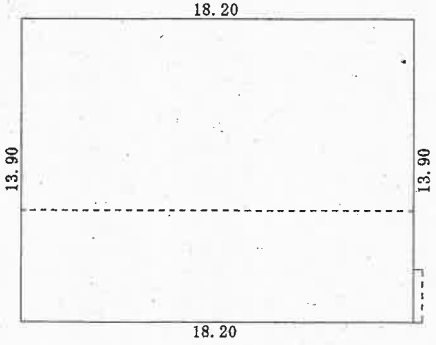
### １階




求積表

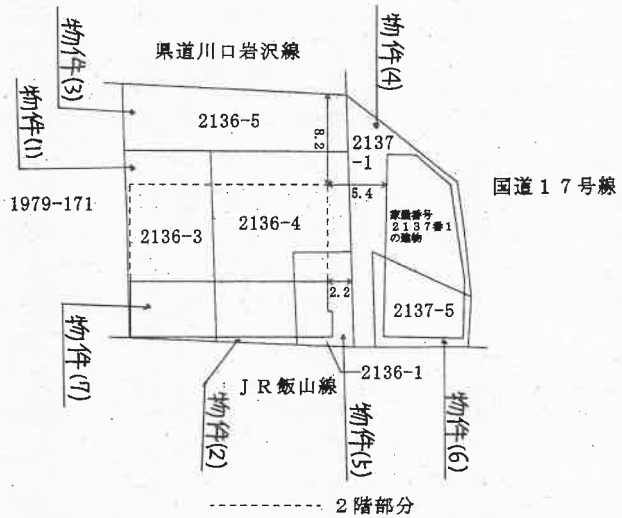
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 18.60 | × 2.40 | ＝ | 44.6400 |
| B | 18.20 | × 2.70 | ＝ | 49.1400 |
| 合計 | | | | 93.7800 |
| 床面積 | | | | 93.78 ㎡ |

### ２階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18.20 | × 13.90 | | ＝ | 252.9800 |
| 合計 | | | | 252.9800 |
| 床面積 | | | | 252.98 ㎡ |




| 作成者 | [redacted] (平成 19 日作成) | 縮尺 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

新潟県土地家屋調査士会

平成参拾九年弐月弐拾八日登記

新潟地方法務局長岡支局備付の図面を（ただし A3をA4に縮小）

（ 1 / 1 枚目）

請求番号：12-2

公用

登記年月日：平成19年2月28日

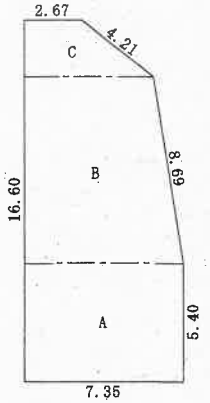
690701

| 家屋番号 | ２１３７番１ |
|---|---|
| 建物の所在 | 北魚沼郡川口町大字川口字前島２１３７番地１、２１３６番地１、２１３６番地４、２１３７番地５ |

建物図面
各階平面図

平成２２年３月３１日合併により
「長岡市東川口」に変更

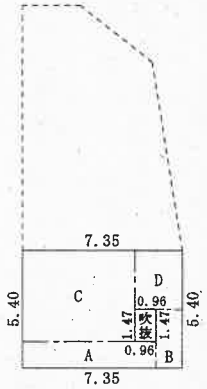
1階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 7.35 | × 5.40 | = | 39.6900 |
| B | ( 7.35 + 5.96 ) | × 8.58 / 2 | = | 57.0999 |
| C | ( 5.96 + 2.67 ) | × 2.62 / 2 | = | 11.3053 |
| 合計 | | | | 108.0952 |
| 床面積 | | | | 108.09 ㎡ |

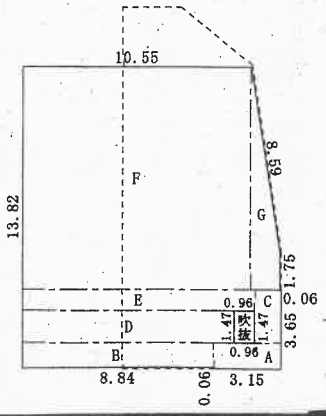
2階




求積表

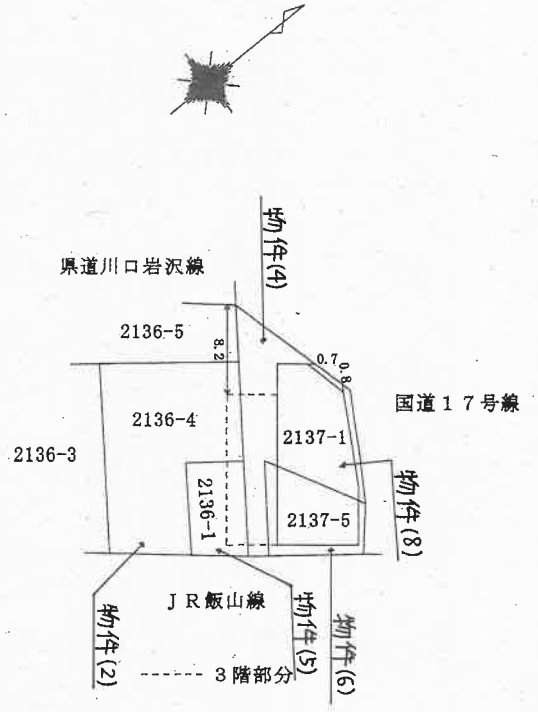
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 6.13 | × 1.22 | = | 7.4786 |
| B | 1.22 | × 2.69 | = | 3.2818 |
| C | 5.17 | × 4.18 | = | 21.6106 |
| D | 2.18 | × 2.71 | = | 5.9078 |
| 合計 | | | | 38.2788 |
| 床面積 | | | | 38.27 ㎡ |

3階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 3.15 | × 1.22 | = | 3.8430 |
| B | 8.84 | × 1.16 | = | 10.2544 |
| C | 1.22 | × 2.43 | = | 2.9646 |
| D | 9.81 | × 1.47 | = | 14.4207 |
| E | 10.77 | × 0.96 | = | 10.3392 |
| F | 10.55 | × 10.23 | = | 107.9265 |
| G | ( 10.23 + 1.75 ) | × 1.38 / 2 | = | 8.2662 |
| 合計 | | | | 158.0146 |
| 床面積 | | | | 158.01 ㎡ |




| 作成者 | [redacted] (平成19[redacted]日作成) | 縮尺 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

新潟県土地家屋調査士会

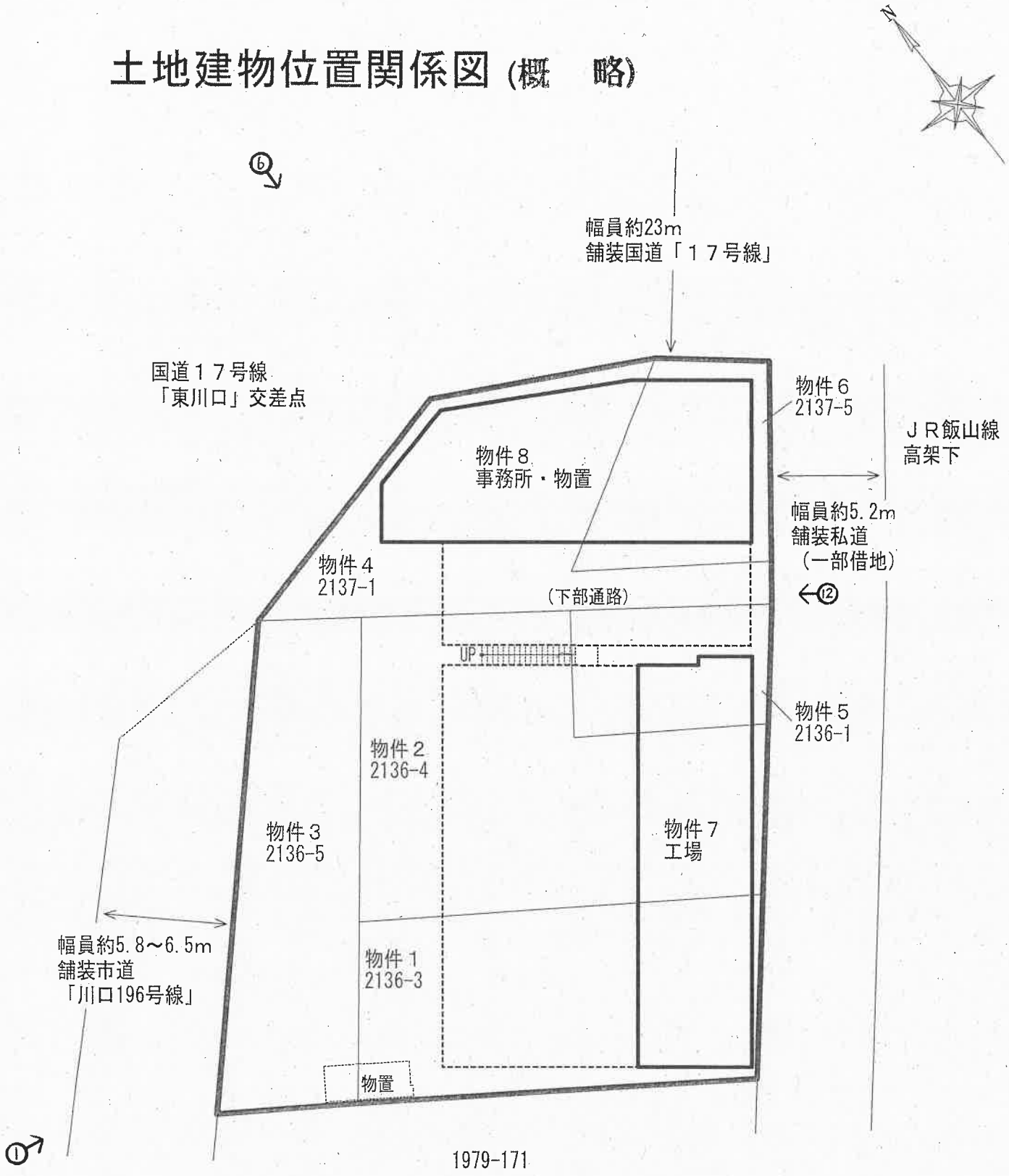
新潟地方法務局長岡支局備付の図面（ただし A3 を A4 に縮小）

平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日 [redacted]

（12枚目）

請求番号：12-3

# 土地建物位置関係図（概　略）




※　法務局備付の公図・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

⇒ 印は写真撮影位置、方向

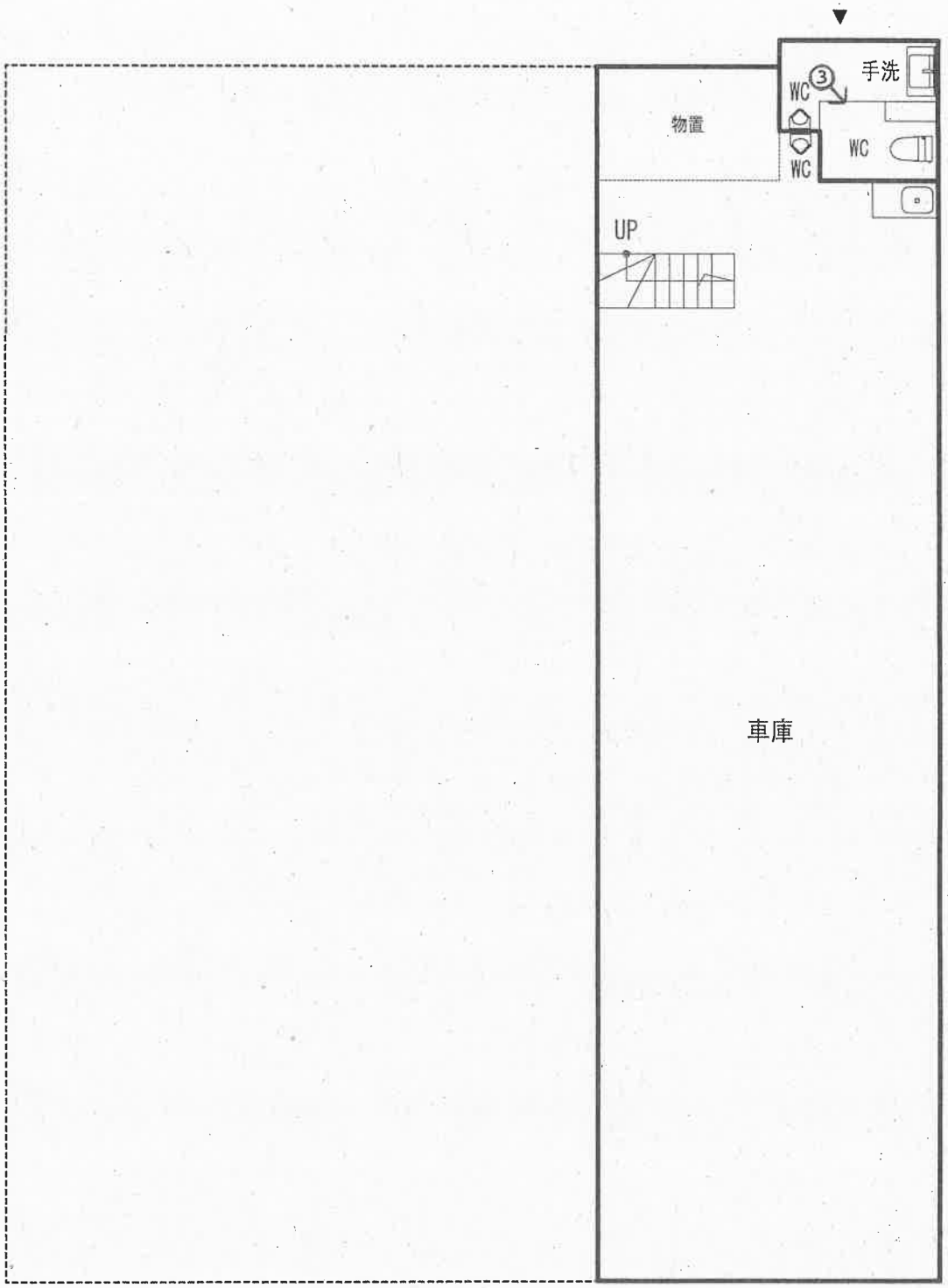
S = 1 / 250

（評価人作成）

# 建物間取図－１(概　略)

物件７　工場

１階




S = 1 / 100

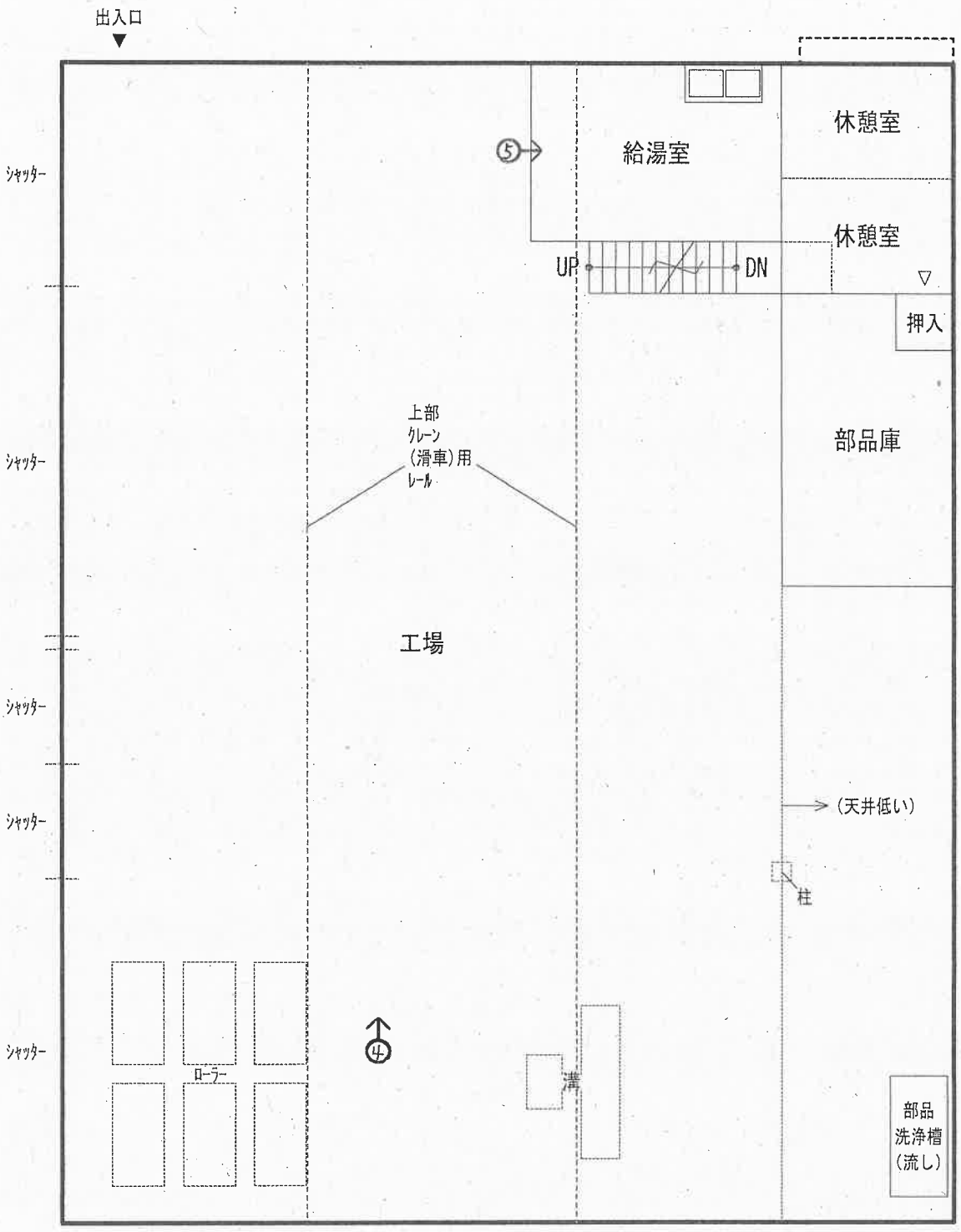
(評価人作成)

⇨ 印は写真撮影位置、方向

# 建物間取図－２（概　略）

物件７　工場

２階




S = 1 / 100

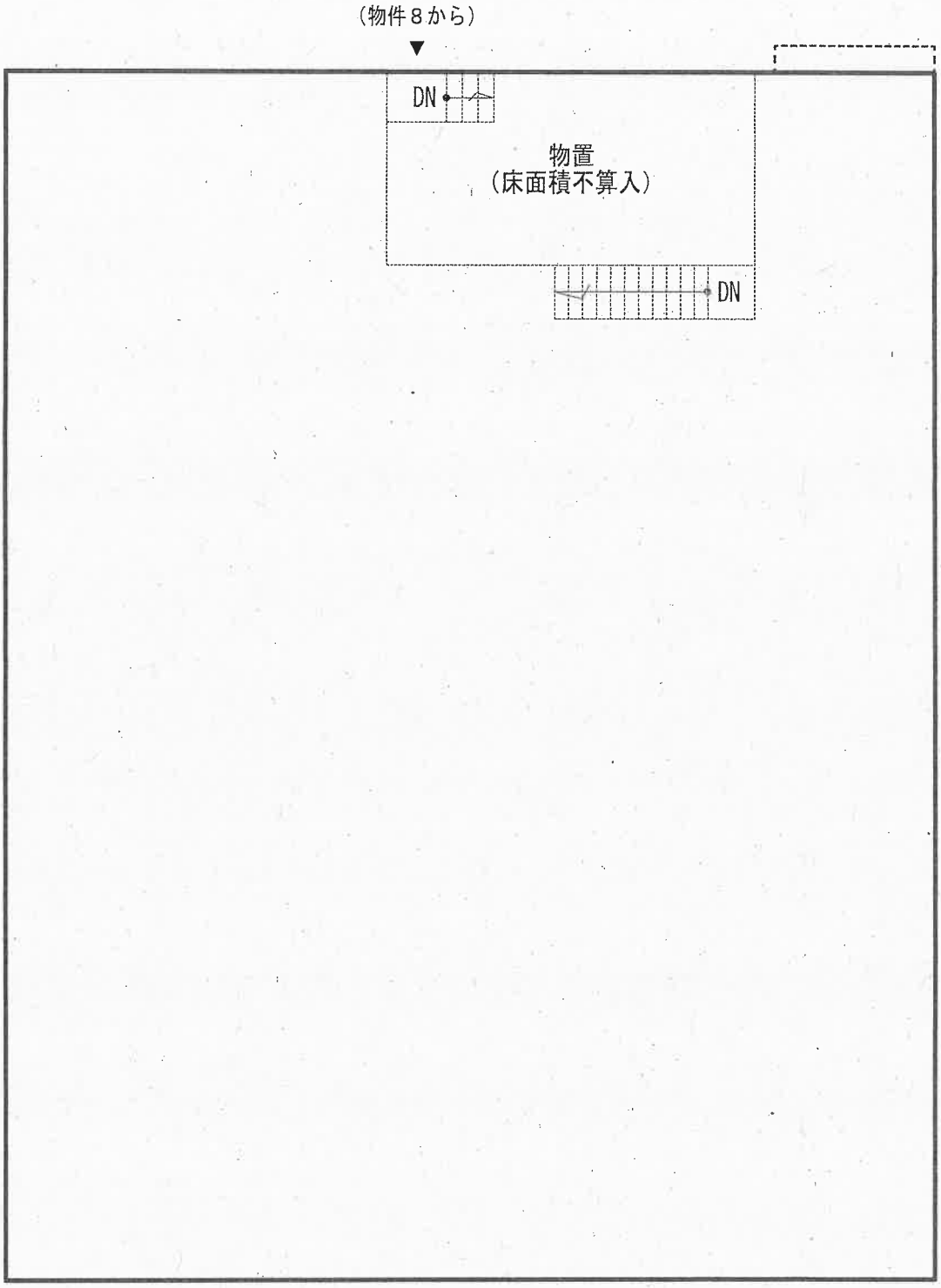
(評価人作成)

⇔ 印は写真撮影位置、方向

# 建物間取図－３（概　略）

物件７　工場

２階（階段上部分）




S = 1 / 100

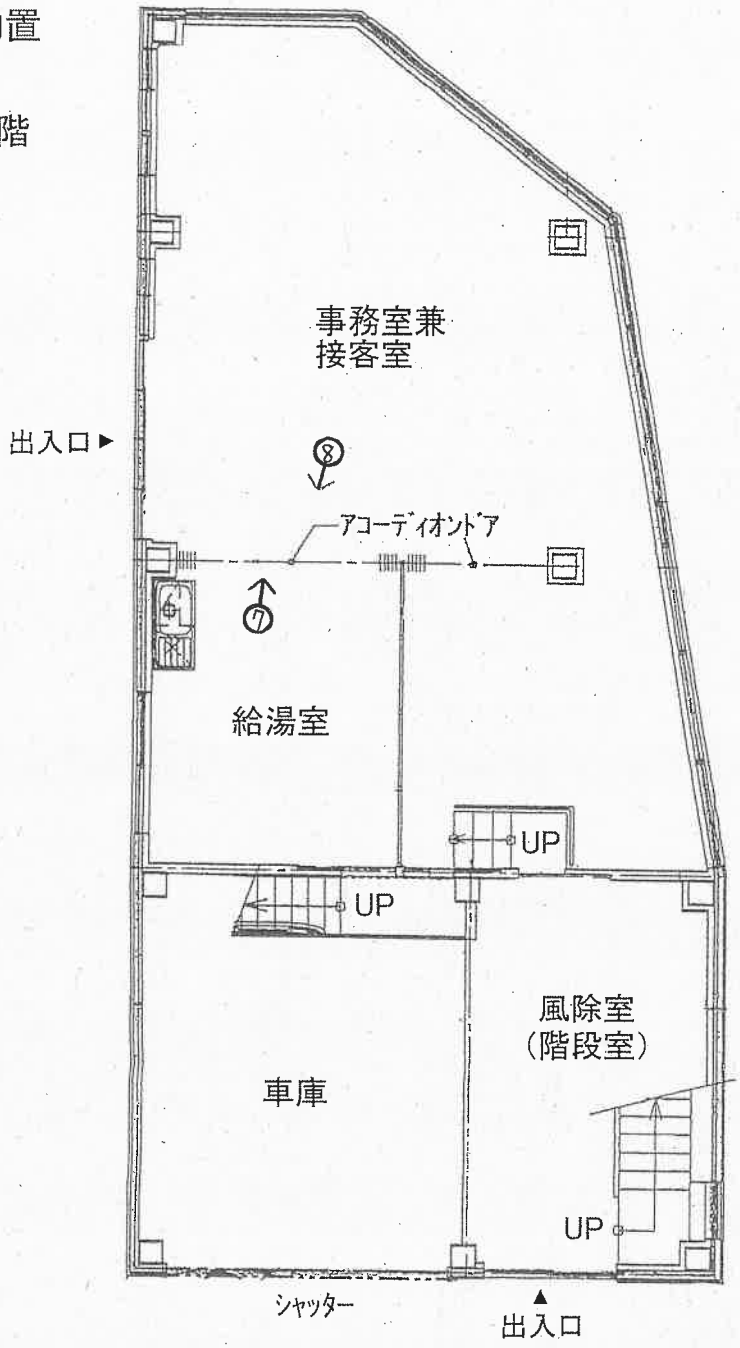
（評価人作成）

# 建物間取図-4（概　略）

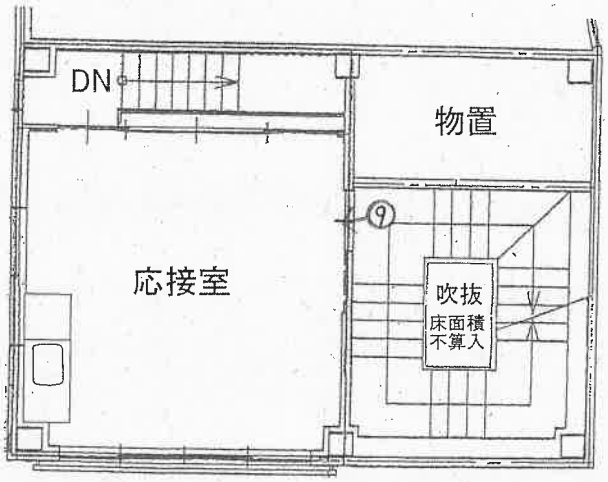
物件8　事務所・物置




1階




2階




S = 1 / 100

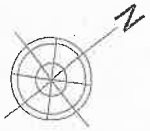
（評価人加筆）

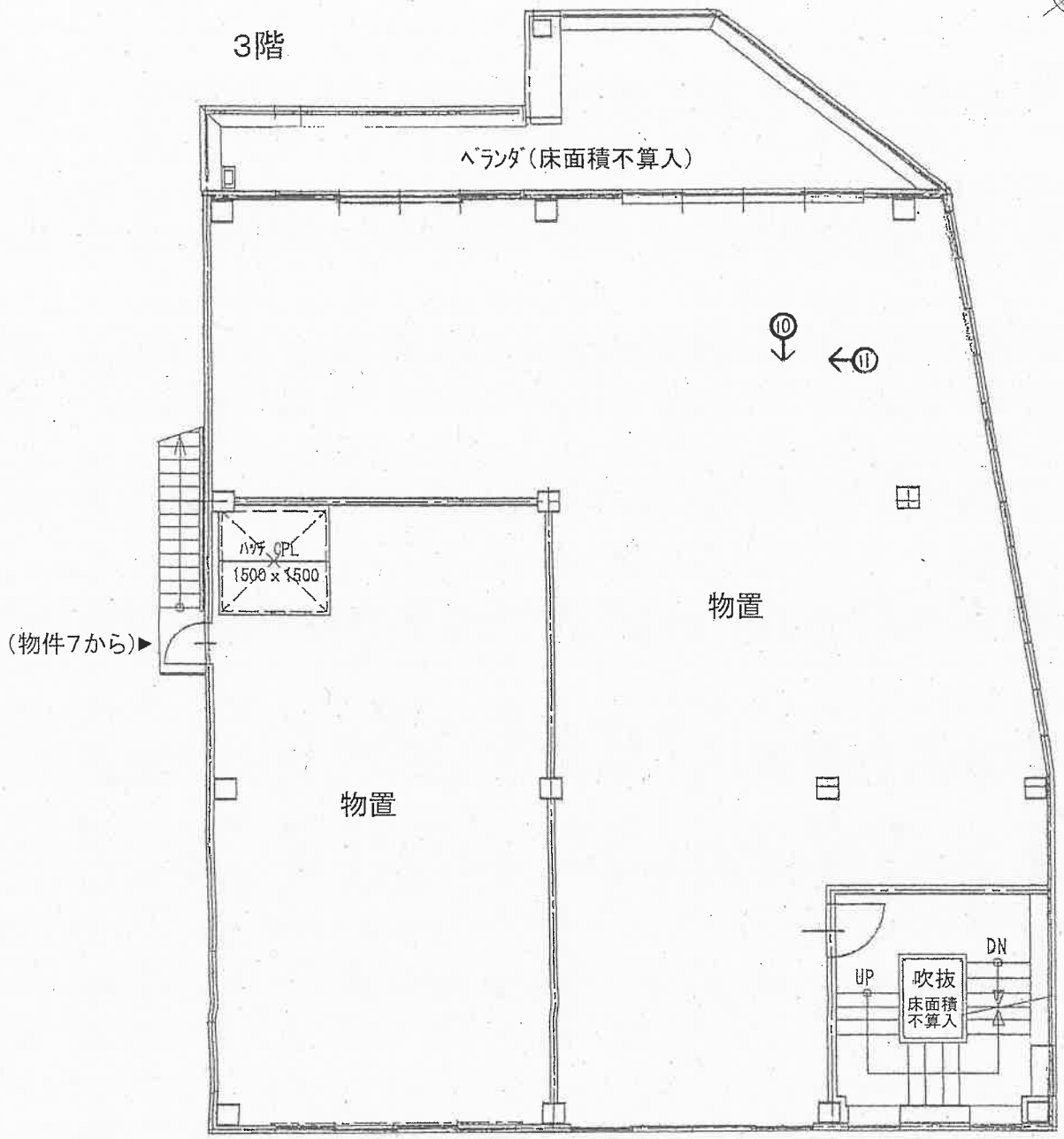
⇔ 印は写真撮影位置、方向

（17 枚目）

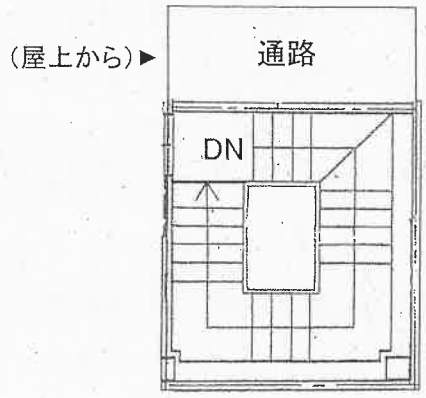
# 建物間取図-5（概　略）

物件8　事務所・物置






屋上階（床面積不算入）




S = 1 / 100

（評価人加筆）

⇔ 印は写真撮影位置、方向

（18 枚目）

写真 1



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 11



写真 12



令和７年（ケ）第24号
令和８年８月18日　　現地調査
令和８年８月24日　　評　　価

新潟地方裁判所　長岡支部　御中

# 評　価　書（再）

評価人 不動産鑑定士
**草　間　　格**

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金1,140,000円 | |
| 物件番号 | 内 訳 価 格 |
| 1（土地） | 金40,000円 |
| 2（土地） | 金50,000円 |
| 3（土地） | 金30,000円 |
| 4（土地） | 金40,000円 |
| 5（土地） | 金10,000円 |
| 6（土地） | 金20,000円 |
| 7（建物） | 金130,000円 |
| 8（建物） | 金820,000円 |

①　一括価格は、物件１～８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１～６の土地の内訳価格は物件７、８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７、８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。

５　過去における期間入札、特別売却において、買受けの申出がなかった事実についても考慮した価格とする。

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<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３６番３<br>宅地<br>139.01㎡ | |
| 2 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３６番４<br>宅地<br>178.82㎡ | |
| 3 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３６番５<br>宅地<br>116.83㎡ | |
| 4 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３７番１<br>宅地<br>139.01㎡ | |
| 5 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３６番１<br>宅地<br>44.37㎡ | |
| 6 | 所　在<br>地　番<br>地　目<br>地　積 | 長岡市東川口字前島<br>２１３７番５<br>宅地<br>59.55㎡ | |
| 7 | 所　在<br><br>家屋番号<br>種　類<br>構　造<br>床面積 | 長岡市東川口字前島２１３６番地４、<br>２１３６番地１、２１３６番地３<br>２１３６番４<br>工場<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建<br>１階　　93.78㎡<br>２階　　252.98㎡ | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | 所　在<br><br><br>家屋番号<br>種　類<br>構　造<br>床面積 | 長岡市東川口字前島２１３７番地１、<br>２１３６番地１、２１３６番地４、<br>２１３７番地５<br>２１３７番１<br>事務所・物置<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建<br>１階　　108.09㎡<br>２階　　38.27㎡<br>３階　　158.01㎡ | |

| 番号 | 特　記　事　項 |
|---|---|
| 7 | 物件７の建物内に工場抵当法所定の工場供用物件は存在しない。 |

## 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１～６）

| | |
|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ上越線・飯山線「越後川口駅」の南方、約700m（道路距離、以下同じ）に位置する。<br>最寄バス停「川口一丁目」の南東方、約150mに位置する。 |
| 付近の状況 | 長岡市川口市街地内の南東側に存し、国道や県道、川口橋が入り組む交差点付近に工場や事業所、住宅が混在する。南東側がＪＲ飯山線高架に隣接するため電車通過時には騒音等があるとのことである。<br>魚野川に近く、洪水ハザードマップ上では浸水が想定される区域に該当する。所有者Ａによると、物件７の１階車庫内では、膝くらいの高さまで浸水することが度々あり、実際、本年８月１０日頃の豪雨時にも当該場所にて膝くらいの高さまで浸水したとの話であった。 |
| 主な公法上の規制等<br>［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　非線引都市計画区域<br>用途地域　準住居地域<br>建蔽率　指定建蔽率　60%<br>容積率　指定容積率　200%<br>防火規制　なし<br>その他の規制　土砂災害警戒区域（後記「特記事項１」参照） |
| 画地条件<br>（規模、形状等） | 北西側が市道に、北東側が国道に、南東側が私道に各々ほぼ等高に接面する、北西側間口約22m、（最長部）約24m、ほぼ台形の三方路地である。土地内は北西端から中央部付近にかけての平坦部に対して南東側が高低差にして約1～1.5m低くなっている。全体が傾斜地というよりも途中に段差があるような土地であり、そのため各建物は段差部分に階段がある、また低い部分を１階にするなど、工夫した間取りとなっている。<br>現況地積については、添付の公図写を基に現地で概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。 |

| | |
|---|---|
| 接面道路 | 北西側が幅員約5.8～6.5m舗装市道「川口１９６号線」に、北東側が幅員約23m（両側各3m歩道含む）舗装国道「１７号線」に、南東側が幅員約5.2m舗装私道（所有者：東日本旅客鉄道株式会社）に接面する。<br>当該市道及び国道は建築基準法第４２条１項１号の道路に該当する。<br>交差点に面した土地であるが、北西側市道を通って交差点から離れた位置で川口橋（県道）に出入りできるため、車使用の支障はほとんど無い。 |
| 土地の利用状況<br>及び<br>隣地の状況等 | 物件１～６の一体地は物件７、８の建物の敷地に利用されている。<br>建物周りは全面コンクリート舗装されている。物件８の３階南西側下スペースは通り抜け通路となっている。当該通路の段差部分には傾斜がある。当該通路から物件７の２階、物件８の１階に出入り可能となっている。一体地南西端の一部に物置（動産）が設置されている。所有者Ａによると融雪（揚水）設備はポンプが壊れているため使用できないとのことである。<br>隣地は南西側は事業所敷地に等高ないしやや低く接する。また、下記の土地一時賃貸借契約（東日本旅客鉄道株式会社とＣ間）により、南東側私道を使用（共用）し、隣接するＪＲ飯山線高架下の一部を駐車場として使用している。<br><br>【土地一時賃貸借契約の内容】<br>土地の所在：南東側私道敷の一部(73㎡)及び<br>隣接するJR飯山線高架下の部分(125㎡)<br>※法務局に公図の備付けがなく地番不明<br>土地の用途：通路・駐車場敷<br>賃貸期間　：令和8年4月1日から令和9年3月31日まで1年間<br>賃料　　：年額12万9200円(賃料の支払は東日本旅客鉄道株式会社が指定する期日までに前払)<br>敷金　　：金8万7000円 |
| 供給処理施設 | 上水道　　有り（引込済）<br>ガ　ス　　有り（引込済）<br>下水道　　有り（引込済） |
| 特記事項 | １．土砂災害警戒区域<br>対象土地は、土砂災害警戒区域（地滑り、告示番号：新潟県告示第533号、箇所名：川口）の指定範囲に属する。<br>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。<br><br>２．土壌汚染の可能性<br>目的物件は水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の届出等はない（長岡市環境政策課にて確認）。 |

| | |
|---|---|
| | 所有者によると、物件７の２階南角付近、部品洗浄槽という掲示下の洗い場において車体から外した部品等を洗浄する作業をしていた。洗い場の下に４槽からなる洗浄槽が現在も埋設されており、排水が周りに広がらない構造になっている。溜まった排水は定期的に専門業者に引き取ってもらい、年２回清掃もしていたとのことである。<br>ほかに、掲示物等から車両整備や検査、部品の分解組立、塗装等が行われていたものと考えられる。所有者Ａによると、当該作業工程のなかで土壌汚染対策法の特定有害物質に該当するような有害な薬品類の使用や廃液の発生はなかったとの認識である。<br>車両整備や検査は土壌汚染のリスクが高い業種ではない。現地調査の結果を考慮しても当該リスクが高いものとは認められないが、一体地内に土壌汚染が存在する可能性を完全には排除できない。 |

２　対象建物の概況及び利用状況等（物件７）

| | |
|---|---|
| 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４４年１１月５日新築<br>経過年数　約57年<br>経済的残存耐用年数　0年 |
| 仕　　様 | 構　造　鉄骨造<br>屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁　着色亜鉛鉄板<br>内　壁　石膏ボード、現し、ビニールクロス等<br>天　井　現し、石膏ボード、化粧石膏ボード等<br>床　コンクリート、塩ビシート等<br>設　備　電気、給排水衛生等<br>※上記設備の動作確認は行っていない<br>※所有者Aによると以前は浄化槽を使用していたが、現在、排水設備は下水道に接続済とのことである<br>その他　― |
| 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<br>現況用途　工場<br>間取り　添付の「建物間取図－１～３」のとおり<br>所有者Aの説明や掲示物等から2階は車両の整備場、検査場と考えられ、天井高は1階車庫が梁下約1.9m、2階工場が中央最高部で約5.8mである。<br>2階南西側の床の一部にはローラー等の検査機器が埋め込まれている。<br>2階給湯室部分の上に簡易な床が造られ物置(床面積不算入)となっている。ここから物件8の3階へ移動可能である。<br>2階天井部にはクレーン(滑車)用の鉄骨レールが2本ある。 |

<table>
<tr><td>品　　等</td><td>やや劣る</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td>やや劣る<br><br>所有者Aによると、中越地震で被災（半壊）し、工場の床に数十センチの段差ができた。そのため、物件8の新築と同時期に、段差の影響を少なくする床（コンクリート）の修繕、外壁と屋根の修繕工事が行われた。<br>当該修繕工事が部分的に行われているが、壁や床等の内装部分は車両整備工場として長年使用してきた汚れや摩耗、亀裂等がみられる。<br>そのほか調査時に確認した損傷箇所等は下記のとおり。<br><br>・所有者Aによると、車両整備工場としては工場の仕様が今の基準に適合していないとのことである。そのままでは同種の工場に供することはできないと考えられる。<br>・所有者Aによると、本年2月上旬の豪雪時、隣のJR飯山線高架にてラッセル車が脱線し当該復旧期間に建物の屋根除雪ができなかった。その際の積雪の重みにより、建物の屋根中央部がやや凹んで下がってしまっている。建物2階内部では天井部のクレーン用の鉄骨レールも屋根がやや下がった影響により若干屈曲している。また、南東側屋根部の軒先にある雨といにも損傷がみられる。</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td>有限会社おほせ自動車修理工場が下記の使用借権により本建物を工場として管理（ただし、建物内に自動車部品や工具類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。<br><br>建物内には、検査機器や工具類、自動車部品や塗料等が存在する。<br><br>【占有者及び占有権原の概要】<br><table><tr><td>占有範囲</td><td>物件7の建物全部</td></tr><tr><td>占有者</td><td>債務者（有限会社おほせ自動車修理工場）</td></tr><tr><td>占有状況</td><td>工場</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>昭和49年12月3日（会社成立時）ころ</td></tr><tr><td>契約期間</td><td>期間の定めなし</td></tr><tr><td>備考</td><td>当該占有者及び占有権原の認定根拠の詳細については、現況調査報告書を参照のこと</td></tr></table></td></tr>
</table>

## 3　対象建物の概況及び利用状況等（物件８）

| | |
|---|---|
| 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１８年１２月１１日新築<br>経過年数　約19.5年<br>経済的残存耐用年数　10.5年 |
| 仕　　様 | 構　造　鉄骨造<br>屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁　着色亜鉛鉄板<br>内　壁　ビニールクロス、石膏ボード、現し等<br>天　井　化粧石膏ボード、発泡ウレタンフォーム、石膏ボード等<br>床　塩ビシート、塗床、コンクリート、合板等<br>設　備　電気、給排水衛生、空調、給湯、換気等<br>※上記設備の動作確認は行っていない<br>※所有者Aによると以前は浄化槽を使用していたが、現在、排水設備は下水道に接続済とのことである<br>その他　― |
| 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　３階建<br>現況用途　事務所・物置<br>間取り　添付の「建物間取図－４、５」のとおり<br>1、2階が事務所で、3階が物置である。<br>屋上階（床面積不算入）から屋上に出ることができる。<br>3階南西側の床には正方形のハッチ（扉）があり、上部にはクレーンが吊るされ、屋外通路から荷物の昇降が可能となっている。<br>建物内にトイレが無いため、物件7のトイレを使用することになる。 |
| 品　　等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 普通<br>新築後、大掛かりな補修等は行われていないと考えられる。来客があった1、2階の事務所は床の摩耗、壁の着色や汚れ等が認められるが、顕著なものではなく、経年相応の損耗程度と考えられる。3階物置は特に損傷等は認められない。<br>そのほか調査時に確認した損傷箇所等は下記のとおり。<br>・3階は居宅にする計画であったが、工事未了のままの状態であり、天井は断熱材（発泡ウレタンフォーム）が吹付けられたままの状態で天井が張られておらず壁も半分程度は無く、鉄骨が剥き出しのままの状態、未造作の状態にある。 |
| 建物の利用状況 | 有限会社おほせ自動車修理工場が後記の使用借権により本建物を事務所・物置として管理（ただし、建物内に目的外動産を多数残置したまま不使用の状態）している。<br>1、2階の事務所内には棚、事務機器、家電製品等が存在する。 |

【占有者及び占有権原の概要】

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | 物件8の建物全部 |
| 占有者 | 債務者(有限会社おほせ自動車修理工場) |
| 占有状況 | 事務所兼物置 |
| 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19年1月初旬ころ |
| 契約期間 | 期間の定めなし |
| 備考 | 当該占有者及び占有権原の認定根拠の詳細については、現況調査報告書を参照のこと |

## 第５　評価額算出の過程

### １　基礎となる価格

#### ①　物件１～６（土地）

物件１～６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 | 14,600 | 0.81 | 139.01 | 0.55 | 900,000 |
| 2 | 14,600 | 0.81 | 178.82 | 0.55 | 1,160,000 |
| 3 | 14,600 | 0.81 | 116.83 | 0.55 | 760,000 |
| 4 | 14,600 | 0.81 | 139.01 | 0.55 | 900,000 |
| 5 | 14,600 | 0.81 | 44.37 | 0.55 | 290,000 |
| 6 | 14,600 | 0.81 | 59.55 | 0.55 | 390,000 |

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5.8～6.5m舗装市道沿い、約300㎡のほぼ長方形の中間画地を想定している。

地価公示標準地　長岡５－１２　を規（比）準した価格

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規(比)準した価格）

$$19{,}900\text{円/㎡} \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{135} \fallingdotseq 14{,}600\text{円/㎡}$$

◇ 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　＋35

イ　個別格差

・形状(ほぼ台形)
・三方路地(国道に側道接面、私道通行には継続的な賃料支払いが必要と思われる)
・規模大(総額が嵩むことによる市場性の減退)
・土地内に段差あり

－ 19

エ　建付減価補正率

物件８の建物の経年劣化に加え、物件７の建物は特に経年劣化や基準不適合等による減耗が進行しており、各建物と敷地との適応状態が大きく劣ること等を考慮して －45%と判定した。

② 物件７（建物）

当該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。

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 7 | 124,000 | 346.76 | 0.01 | 430,000 |

ウ　現価率

査定に当たっては、建物は床の一部にローラー等の検査機器が埋め込まれた自動車整備場・検査場であるが、今の自動車整備場・検査場の基準に適合していない建物であると考えられること、外壁と屋根等の修繕工事による残存経済的価値は小さいと考えられること、屋根中央部に損傷が認められること等についても勘案した。

③ 物件８（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 |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 165,000 | 304.37 | 0.19 | 9,540,000 |

ウ　現価率

経過年数約 19.5年 、 経済的残存耐用年数 10.5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。

３階が未造作の状態にあること、トイレが無く当該建物単独では利用し難いこと、近年は不使用の状態が続いていること等について観察減価率に反映した。

$$\text{現価率} = \{\ 5\% + (1-5\%) \times \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}\ 10.5\text{年}}{\underbrace{19.5\text{年}}_{\text{（経過年数）}} + \underbrace{10.5\text{年}}_{\text{（経済的残存耐用年数）}}}\ \} \times (1 - 50\%) \fallingdotseq 0.19$$

（残価率）　（観察減価率）

## 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７の敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格（円）ア | 敷地割合イ | 敷地利用権等割合ウ | | 敷地利用権価格（円）ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 900,000 | 1.00 | 0.45 | 法定地上権 | 410,000 |
| 2 | 1,160,000 | 0.75 | 0.45 | 法定地上権 | 390,000 |
| 3 | 760,000 | 1.00 | 0.45 | 法定地上権 | 340,000 |
| 5 | 290,000 | 0.62 | 0.45 | 法定地上権 | 80,000 |
| 敷地利用権価格（合計） | | | | | 1,220,000 |

物件８の敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格（円）ア | 敷地割合イ | 敷地利用権等割合ウ | | 敷地利用権価格（円）ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1,160,000 | 0.25 | 0.45 | 法定地上権 | 130,000 |
| 4 | 900,000 | 1.00 | 0.45 | 法定地上権 | 410,000 |
| 5 | 290,000 | 0.38 | 0.45 | 法定地上権 | 50,000 |
| 6 | 390,000 | 1.00 | 0.45 | 法定地上権 | 180,000 |
| 敷地利用権価格（合計） | | | | | 770,000 |

イ　敷地割合

各建物の配置状況（土地利用状況）を考慮し、物件７の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を物件１、３の土地全部、物件２のうち133.94㎡（75%）、物件５のうち27.30㎡（62%）と判定、物件８の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を物件４、６の土地全部、物件２のうち44.88㎡（25%）、物件５のうち17.07㎡（38%）と判定した。
当該面積比により敷地割合を上記のとおり求めた。

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 1③エ） ア | 敷地利用権価格の控除及び加算（円）（2①エ） 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） | 900,000 | － 410,000 | — | 0.40 | 0.20 | 40,000 |
| 2（土地） | 1,160,000 | － 520,000 | — | 0.40 | 0.20 | 50,000 |
| 3（土地） | 760,000 | － 340,000 | — | 0.40 | 0.20 | 30,000 |
| 4（土地） | 900,000 | － 410,000 | — | 0.40 | 0.20 | 40,000 |
| 5（土地） | 290,000 | － 130,000 | — | 0.40 | 0.20 | 10,000 |
| 6（土地） | 390,000 | － 180,000 | — | 0.40 | 0.20 | 20,000 |
| 7（建物） | 430,000 | ＋ 1,220,000 | 1.00 | 0.40 | 0.20 | 130,000 |
| 8（建物） | 9,540,000 | ＋ 770,000 | 1.00 | 0.40 | 0.20 | 820,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 1,140,000 |

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

○ 物件２

| | | 物件7の敷地利用権価格 | | 物件8の敷地利用権価格 |
|---|---|---|---|---|
| 敷地利用権価格の控除額 | ＝ | 390,000 円 | ＋ | 130,000 円 |
| | ＝ | 520,000 円 | | |

○ 物件５

| | | 物件7の敷地利用権価格 | | 物件8の敷地利用権価格 |
|---|---|---|---|---|
| 敷地利用権価格の控除額 | ＝ | 80,000 円 | ＋ | 50,000 円 |
| | ＝ | 130,000 円 | | |

ウ 占有減価率

物件７、８の建物に係る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、－60%の市場性修正を施した。

・目的物件はＪＲ飯山線高架に隣接するため電車通過時には騒音等の影響がある。
・目的物件は洪水リスクがある区域内に存しており、本年８月など実際に度々浸水している。
・融雪（揚水）設備はポンプが壊れているため使用できないと考えられる。
・リスクが高いものとは認められないが、対象土地内に土壌汚染が存在する可能性を完全には排除できない。
・建物内には検査機器や工具類、事務機器等が存在する。

オ　競売市場修正率

過去の期間入札、特別売却において、買受けの申出がなかったことについても考慮して判定した。

## 第６　参考価格資料

１　地価公示標準地価格　「長岡５－１２」

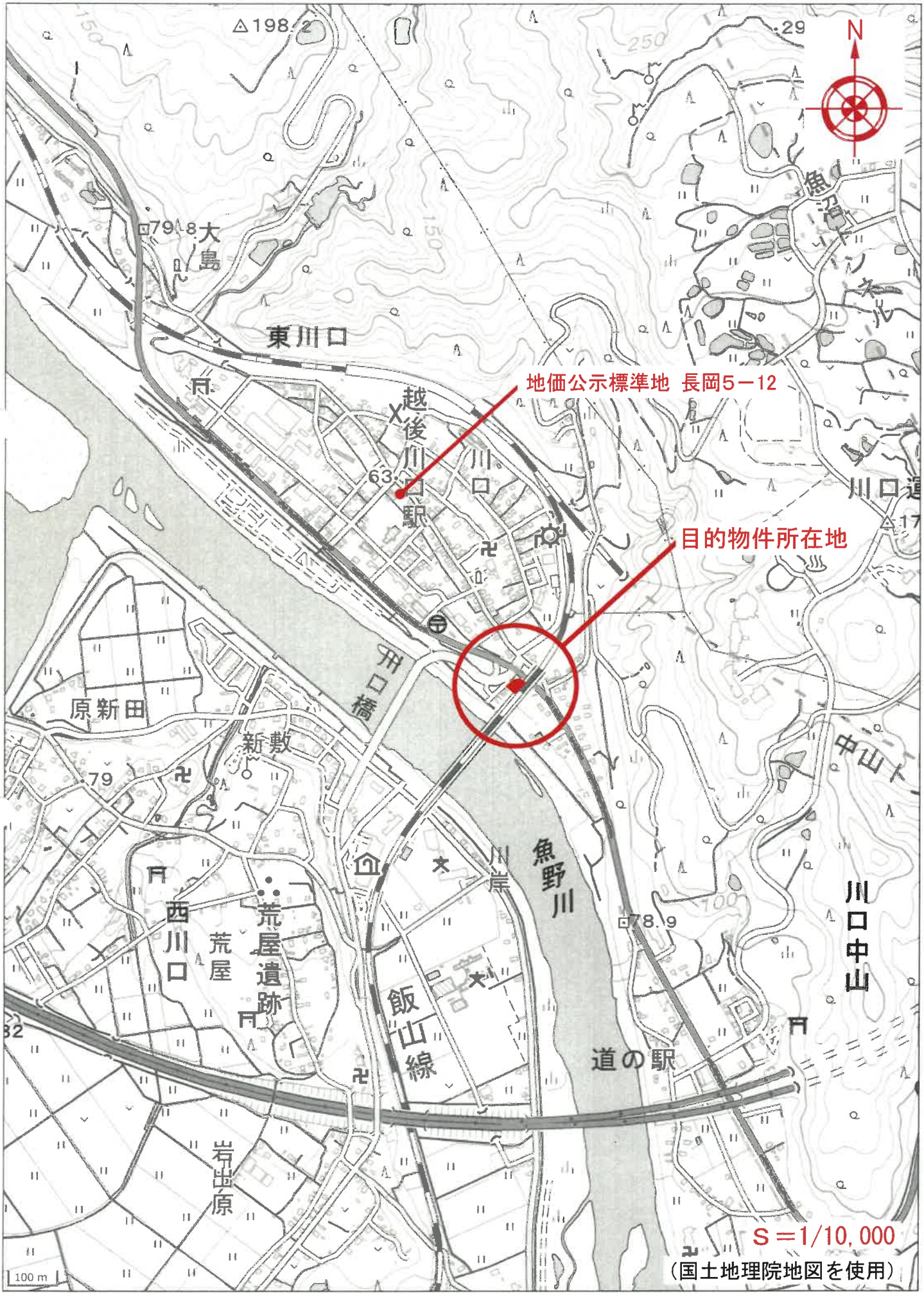
| | |
|---|---|
| 所在 | 長岡市東川口字前島1911番4外 |
| 価格 | 19,900 円/㎡ |
| 位置 | ＪＲ上越線等「越後川口駅」の南方約180m（道路距離）に位置する |
| 価格時点 | 令和８年１月１日 |
| 地積 | 249 ㎡ |
| 供給処理施設 | 水道、都市ガス、公共下水道 |
| 接面街路 | 北東側幅員約6.5m舗装県道に接面 |
| 用途指定等 | 非線引都市計画区域、近隣商業地域<br>（ 指定建蔽率 80% 、指定容積率 200% ） |
| 地域の概要 | 低層の店舗の中に住宅も見られる既成商業地域 |

## 第７　附属資料の表示

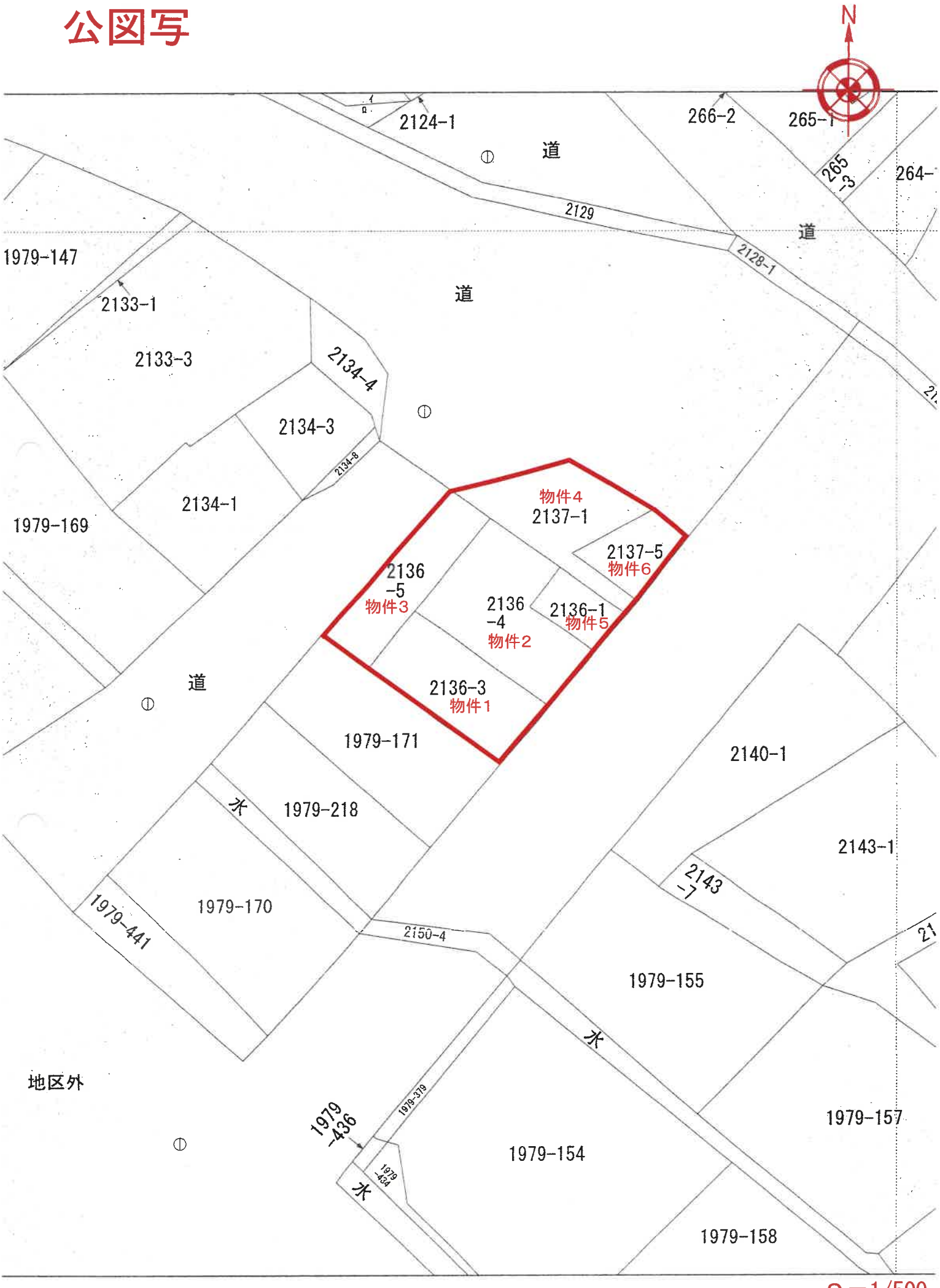
１　目的物件の位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図
４　建物図面写
５　建物間取図

以上

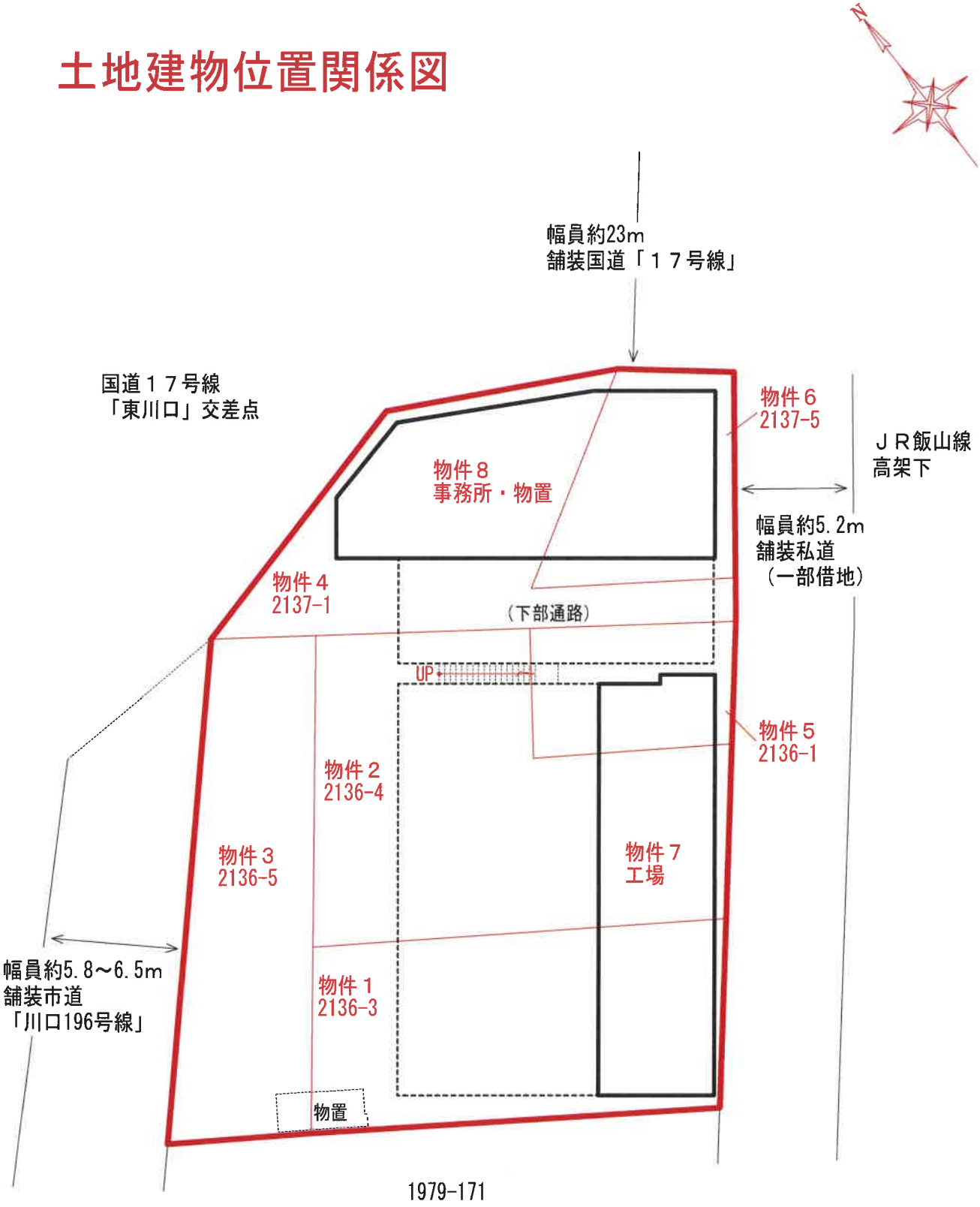
# 位置図


N
地価公示標準地 長岡5－12
目的物件所在地
東川口
越後川口駅
川口
川口橋
原新田
新敷
荒屋
荒屋遺跡
西川口
飯山線
魚野川
川岸
道の駅
川口中山
岩出原
大島
魚沼
S＝1/10,000
（国土地理院地図を使用）

# 公図写


N
2124-1
道
266-2
265-1
265-3
264-
2129
道
2128-1
1979-147
2133-1
2133-3
道
2134-4
2134-3
2134-8
2134-1
1979-169
物件4
2137-1
2137-5
物件6
2136-5
物件3
2136-4
物件2
2136-1
物件5
2136-3
物件1
道
1979-171
2140-1
水
1979-218
2143-1
2143-7
1979-170
1979-441
2150-4
1979-155
水
地区外
1979-436
1979-379
1979-154
1979-157
水
1979-434
1979-158
S＝1/500

# 土地建物位置関係図




※　法務局備付の公図・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 / 250
（評価人作成）

登記年月日：平成19年2月28日

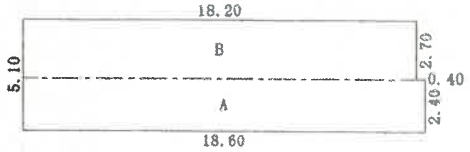
690700

# 建物図面 各階平面図

| 家屋番号 | ２１３６番４ |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~北魚沼郡川口町大字川口字前島~~２１３６番地４、２１３６番地１、２１３６番地３ |

平成２２年３月３１日合併により「長岡市東川口」に変更

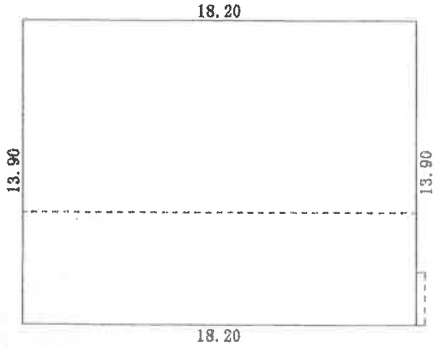
## １階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 18.60 | × 2.40 | ＝ | 44.6400 |
| B | 18.20 | × 2.70 | ＝ | 49.1400 |
| 合計 | | | | 93.7800 |
| 床面積 | | | | 93.78 ㎡ |

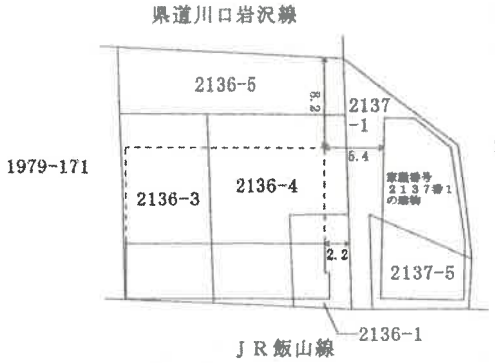
## ２階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18.20 | × 13.90 | | ＝ | 252.9800 |
| 合計 | | | | 252.9800 |
| 床面積 | | | | 252.98 ㎡ |






---------- ２階部分

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

新潟県土地家屋調査士会

平成弐拾九年弐月弐拾八日 登記

（A3判をA4判に縮小）

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。
（新潟地方法務局長岡支局管轄）
令和7年5月19日 新潟地方法務局
登記官 [redacted]

建物図面写（物件7）

登記年月日　平成19年2月28日

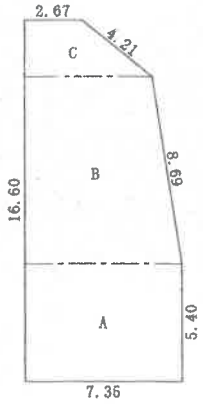
690701

| 家屋番号 | ２１３７番１ |
|---|---|
| 建物の所在 | 北魚沼郡川口町大字川口字前島２１３７番地１、２１３６番地１、２１３６番地４、２１３７番地５ |

# 建物図面
## 各階平面図

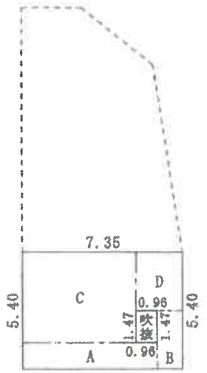
平成２２年３月３１日合併により
「長岡市東川口」に変更

### １階



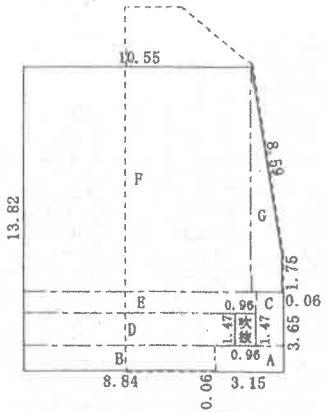

| 求積表 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 7.35 | × 5.40 | = | 39.6900 |
| B | ( 7.35 | + 5.96 ) × 8.58 / 2 | = | 57.0999 |
| C | ( 5.96 | + 2.67 ) × 2.62 / 2 | = | 11.3053 |
| 合計 | | | | 108.0952 |
| 床面積 | | | | 108.09 ㎡ |

### ２階




| 求積表 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 6.13 | × 1.22 | = | 7.4786 |
| B | 1.22 | × 2.69 | = | 3.2818 |
| C | 5.17 | × 4.18 | = | 21.6106 |
| D | 2.18 | × 2.71 | = | 5.9078 |
| 合計 | | | | 38.2788 |
| 床面積 | | | | 38.27 ㎡ |

### ３階




| 求積表 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | 3.15 | × 1.22 | = | 3.8430 |
| B | 8.84 | × 1.16 | = | 10.2544 |
| C | 1.22 | × 2.43 | = | 2.9646 |
| D | 9.81 | × 1.47 | = | 14.4207 |
| E | 10.77 | × 0.96 | = | 10.3392 |
| F | 10.55 | × 10.23 | = | 107.9265 |
| G | ( 10.23 | + 1.75 ) × 1.38 / 2 | = | 8.2662 |
| 合計 | | | | 158.0146 |
| 床面積 | | | | 158.01 ㎡ |






ＪＲ飯山線

------ ３階部分

| 作成者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

新潟県土地家屋調査士会

（A3判をA4判に縮小）

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。
（新潟地方法務局長岡支局管轄）
令和7年5月19日　新潟地方法務局　登記官

平成弐拾九年弐月弐八日　登記

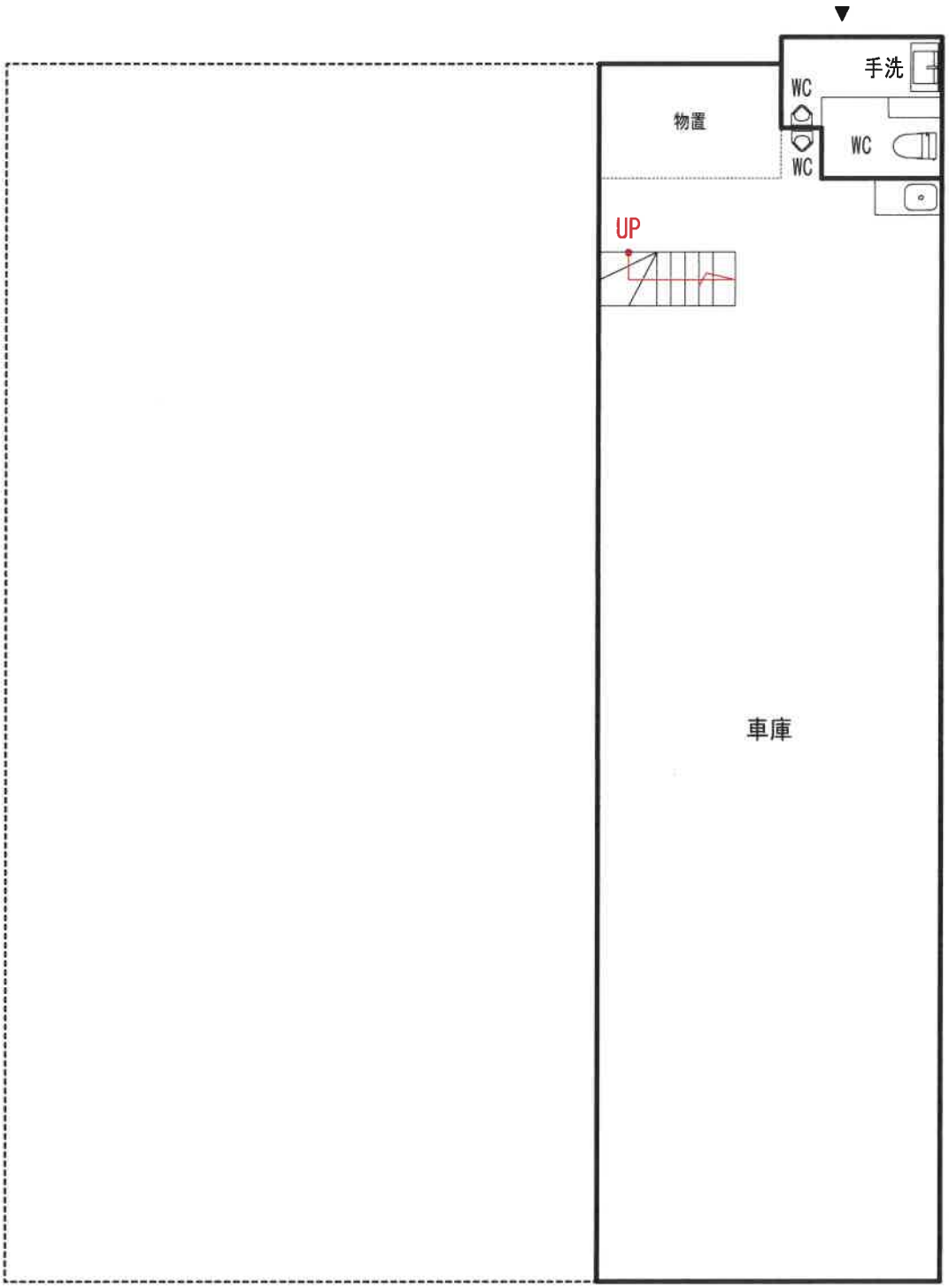
地図整理番号　M23394

建物図面写（物件8）

# 建物間取図－１

物件７　工場

１階



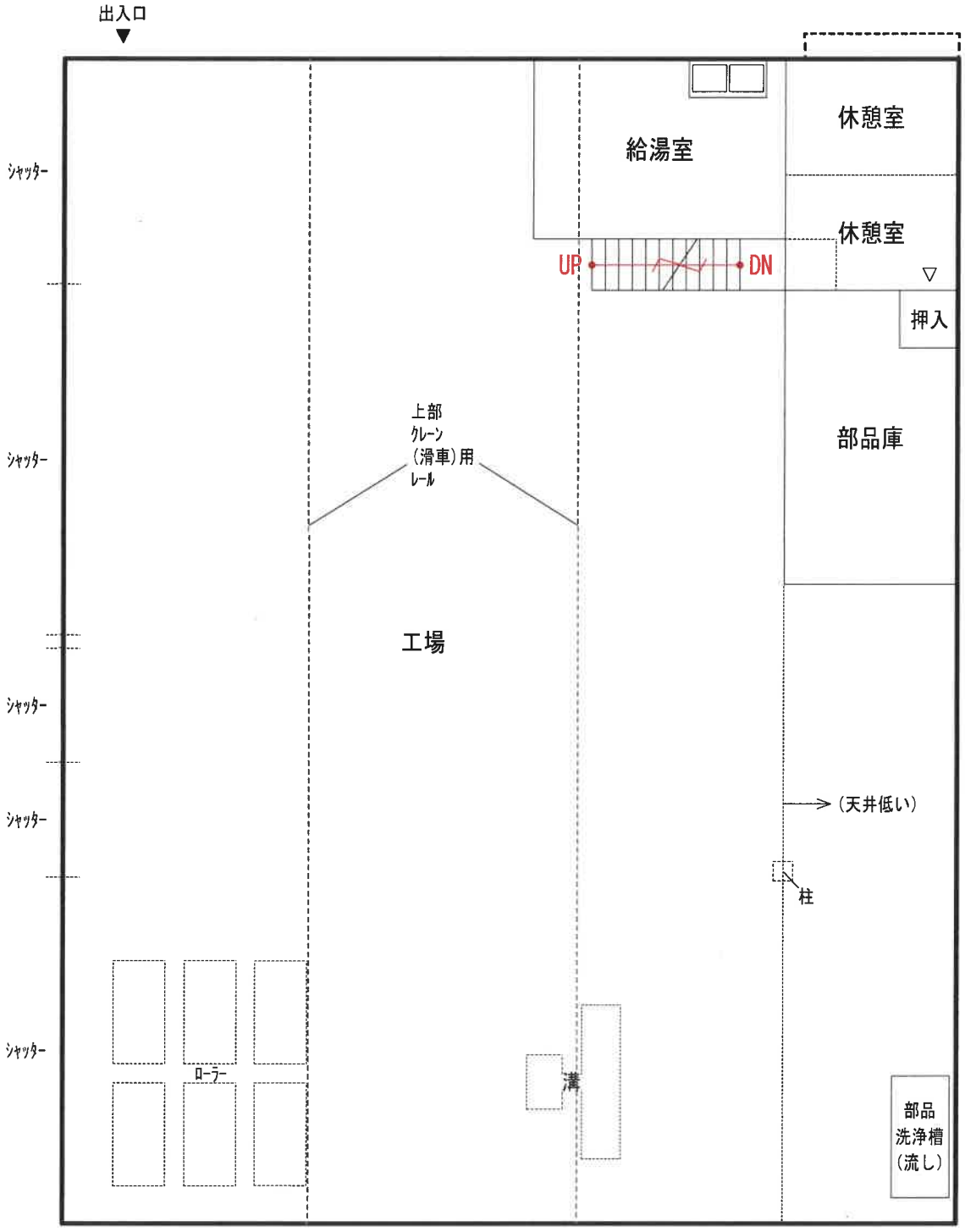

S = 1 / 100

（評価人作成）

# 建物間取図－２

物件７　工場

２階




S = 1 / 100

（評価人作成）

# 建物間取図－３

物件７　工場

２階（階段上部分）



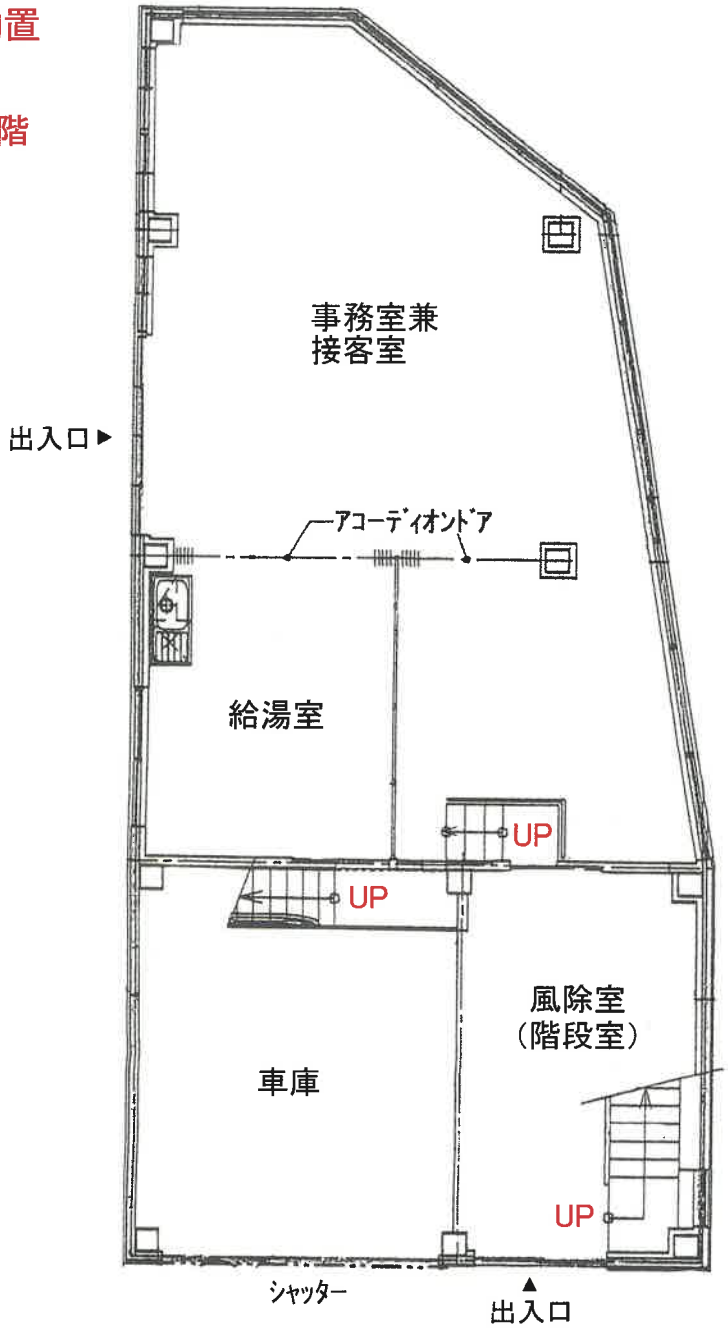

S = 1 / 100

（評価人作成）

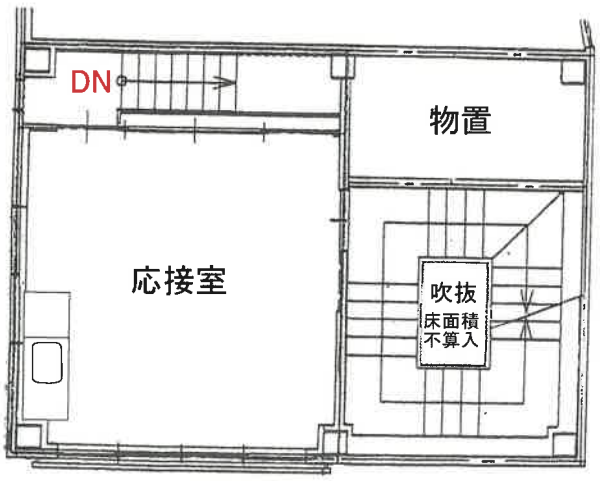
# 建物間取図-4

物件8　事務所・物置

1階




2階

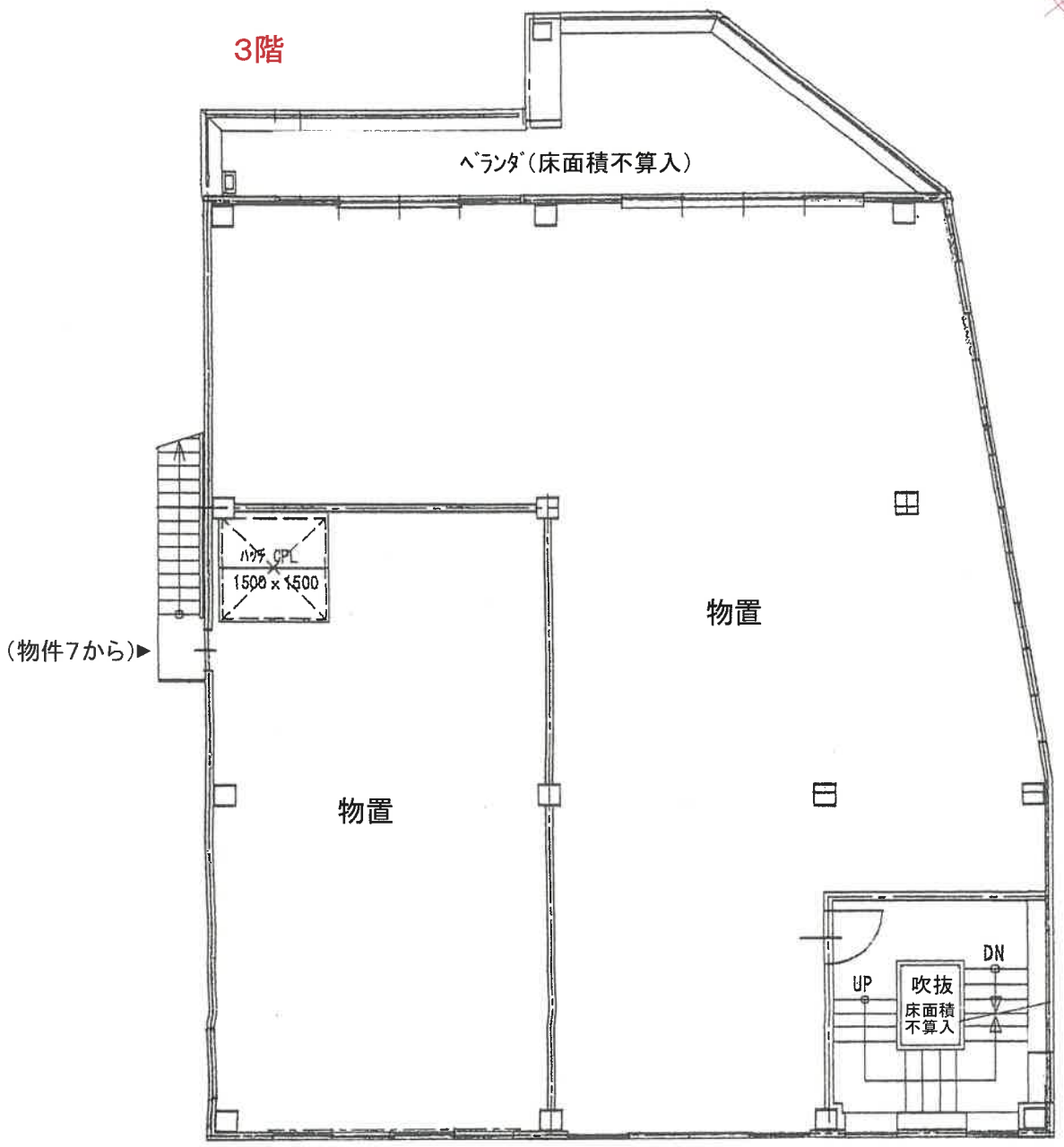



S = 1 / 100

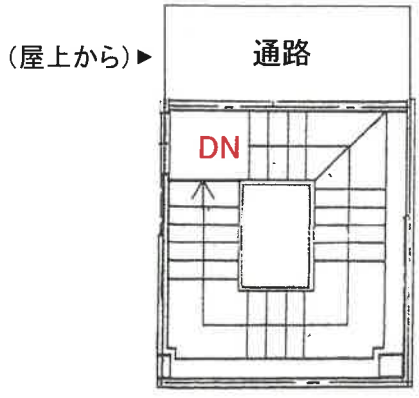
（評価人加筆）

# 建物間取図-5

## 物件8　事務所・物置




屋上階（床面積不算入）




S = 1 / 100

（評価人加筆）