

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 9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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 7月14日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月17日 午前10時00分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 6日 午前10時00分 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 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24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 6月 9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 | 長岡市浦字浦屋 |
| | 地 番 | 5 0 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 2. 0 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長岡市浦字浦屋5 0 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 0 2 9 番 |
| | 種 類 | 飼育所・事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 4. 3 1平方メートル
2階 8 7. 2 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| 3 | 所 在 | 長岡市浦字浦屋5 0 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 0 2 9 番の2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3. 1 5平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 42.64 平方メートル

(現況)

種 類 物置

4 所 在 長岡市浦字浦屋5029番地

家屋 番号 5029番の3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.53 平方メートル



物件明細書

令和 6年 7月12日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

- 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2～4】
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 長岡市浦字浦屋
 地 番 5 0 2 9 番
 地 目 宅地
 地 積 9 3 2. 0 1 平方メートル

- 2 所 在 長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番地
 家屋 番号 5 0 2 9 番
 種 類 飼育所・事務所
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4. 3 1 平方メートル
 2 階 8 7. 2 7 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅

- 3 所 在 長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番地
 家屋 番号 5 0 2 9 番の 2
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 3. 1 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 42.64平方メートル

(現況)

種 類 物置

4 所 在 長岡市浦字浦屋5029番地

家屋 番号 5029番の3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.53平方メートル



令和6年(ケ)第13号
令和6年5月27日受理
令和6年6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 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 長岡市浦字浦屋
地 番 5029番
地 目 宅地
地 積 932.01平方メートル
- 2 所 在 長岡市浦字浦屋5029番地
家屋 番号 5029番
種 類 飼育所・事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 104.31平方メートル
2階 87.27平方メートル
- 3 所 在 長岡市浦字浦屋5029番地
家屋 番号 5029番の2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 23.15平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 42.64平方メートル
- 4 所 在 長岡市浦字浦屋5029番地

物 件 目 録

家屋 番号 5029番の3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 43.53平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 コンテナ(動産)や簡易な造りで非建物である仮設物置などがある。 2 隣地所有者等 5029番2 公衆用道路 16㎡ 所有者 三島郡越路町		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 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(空き家)として占有している ☐ 「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	天井板が剥落し、雨漏りがするなど損傷が激しい。室内で動物を飼育していた形跡があり、動物臭が感じられた。家具など動産類が多数残置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 コンテナ (動産) や簡易な造りで非建物である仮設物置などがある。 2 隣地所有者等 5029番2 公衆用道路 16.㎡ 所有者 三島郡越路町		
建物	物件 3		
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: 物置 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所 (空き家) として占有している ☐ 「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	主たる建物、附属建物とも雑多な動産類が多数残置されている。室内の状況から長期間使用されていない様子が窺えた。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	(住居表示未実施)				
土 地	物件 1				
現 況 地 目	■宅地 (物件 1) □公衆用道路 (物件) □ (物件)				
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり □土地建物位置関係図のとおり □				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり				
下 記 以 外 の 建 物 (目 的 外 建 物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
そ の 他 の 事 項	1 コンテナ (動産) や簡易な造りで非建物である仮設物置などがある。 2 隣地所有者等 5 0 2 9 番 2 公衆用道路 1 6 m ² 所有者 三島郡越路町				
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 { 種 類 : □ある { 構 造 : 床面積 :				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を倉庫 (空き家) として占有している □「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	天井が破損しているなど損傷が激しい。段ボール箱など雑多な動産類が多数残置されている。室内の状況から長期間使用されていない様子が窺えた。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある { 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	□建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者特別代理人)	物件2は所有者の代表者が今年4月まで居宅として使用したが転居し、現在は空き家となっている。また物件3，4も空き家の状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年5月27日 (月) 16:00-16:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年5月28日 (火) 9:45-10:15	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等請求
6年5月28日 (火) 10:25-10:45	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図 (請求)
6年5月28日 (火) 11:20-11:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年5月29日 (水) 16:40-17:05	長岡市資産税課	固定資産評価書・家屋見取図 (受領)
6年5月30日 (木) 11:50-12:05	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年6月5日 (水) 11:30-11:35	電話照会	所有者特別代理人に占有関係等調査
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月14日 (金) 9:50-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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6年6月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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図面 A3をA4に縮小

5018-3 5033-2 5128-6



請 求 部 分	所 在	長岡市浦字浦屋				地 番	5029番			
出 力 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	その他
作 成 年 月 日	昭和47年2月28日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

新潟地方法務局長岡支局備付図面 A3をA4に縮小

194102

前5029

後新同

地番

5029 ~ 2,5029

土地の所在

三島市大字浦字沛屋

地積測量図

求積

③ 5029 ~ 2	④ 5029
11.80 x 1.30 = 15.3400	948,1500 - 16,1350 = 932,0150
11.80 x 0.35 = 4.1300	
12.80 x 1.00 = 12.8000	
計	
32.2700	
16,1350	

作製者

嘱託者

平成 2年 1月 10日作製

縮尺 1/250

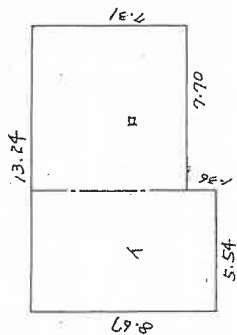
昭和・平成2年1月23日登記

面
圖
物
建

二、~~長沙市~~ 浦屋 5029番地

号
番
屋
家

建物の所在

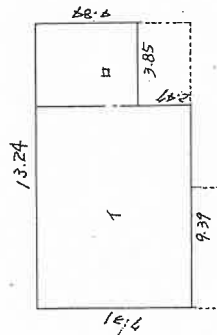


階床面積

$$\uparrow 8.67 \times 5.54 = 48.0318$$

$$\square 7.31 \times 7.70 = 56.2870$$

$$\overline{104.3188} \text{ m}^2$$



乙階床面積

$$7.31 \times 9.39 = 68.6409$$

$$4.84 \times 3.85 = 18.6340$$

$$87.2749 \text{ m}^2$$

道路

5028-Z

5028-甲

真器 5029

5024-1.

作者

年 5 月 2 日作製)

縮尺 250

人 類 母

編尺

005

新瀉県土地家屋調査士会

昭和・平成60年5月10日登記

面
圖
物
建

5029番の2

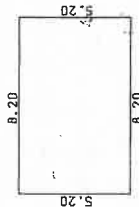
建物の所在地

A rectangle with a width of 3.64 and a height of 6.36.

求積表

3.64 X 6.36	=	23.1504
		23.1504
床面積		23.15 m ²

(附1)



求積表

5.20 X 8.20	=	42.6400
		42.6400
	床面積	42.64 m ²



(5029~2)

5028~1

5029

5028 甲

三

5024~1

作者

1
250
縮尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

月 3 日作製)

新滬甯土地家屋調查士會

昭和・平成4年2月13日登記

登記年月日：平成9年8月7日

594835

各階平面図

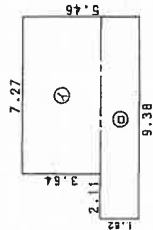
5029番の3

家屋番号

建物図面

建物の所在
新潟県新潟市浦字浦屋 5029番地

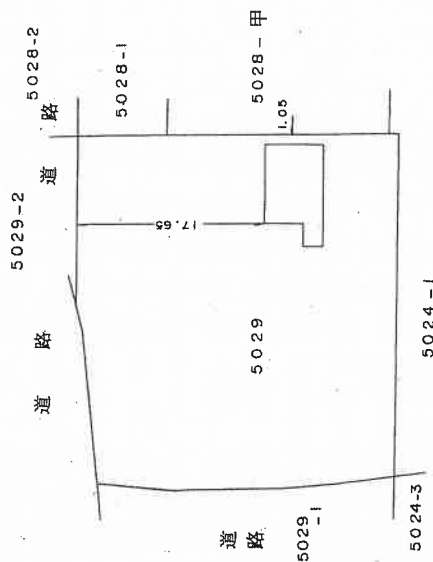
平面図



求積表

① $7.27 \times 3.64 = 26.4628$
② $9.38 \times 1.82 = 17.0716$
計 43.5344

床面積 43.53 m^2



作製

年 7月31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

平成9年8月7日登記

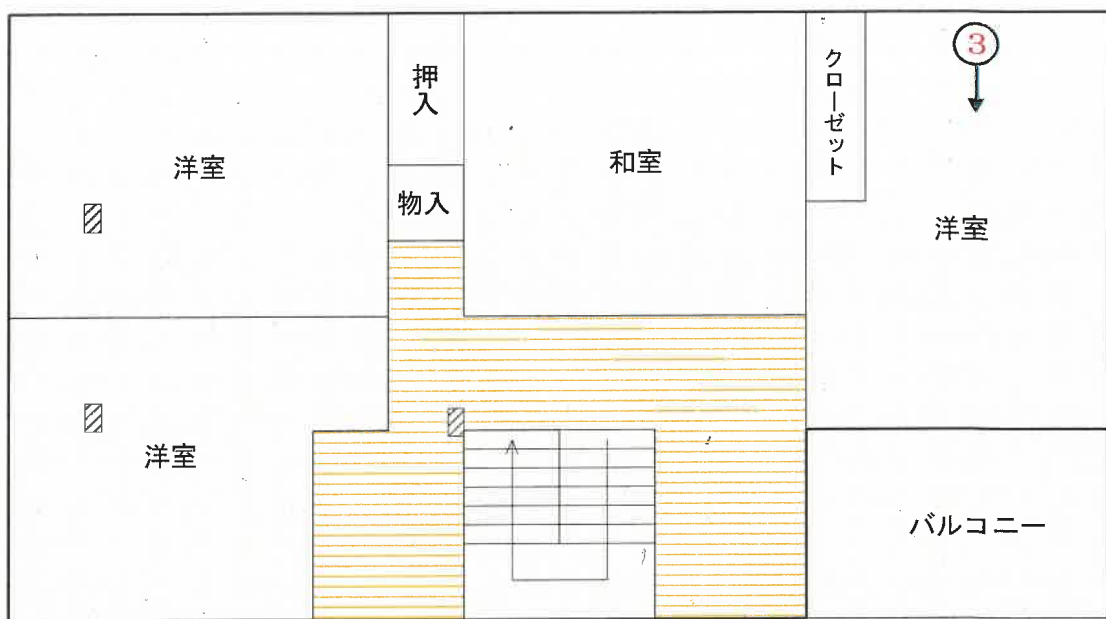


土地建物位置関係図

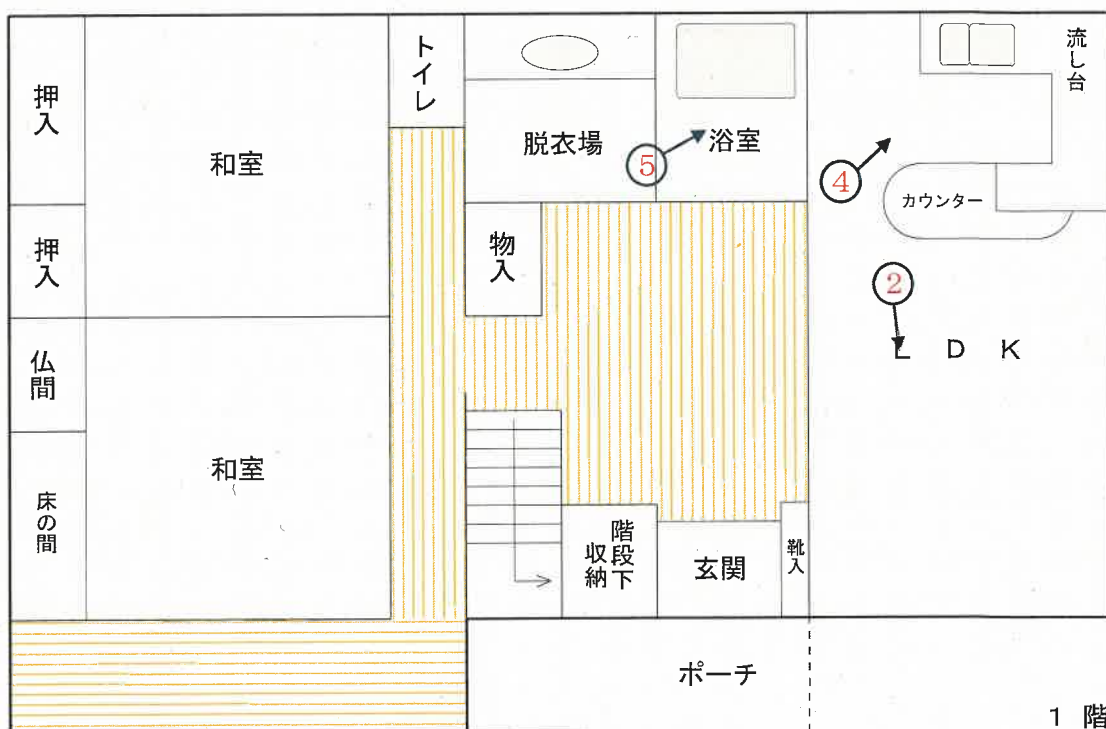
縮尺：約1／300

作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向



2 階



1 階

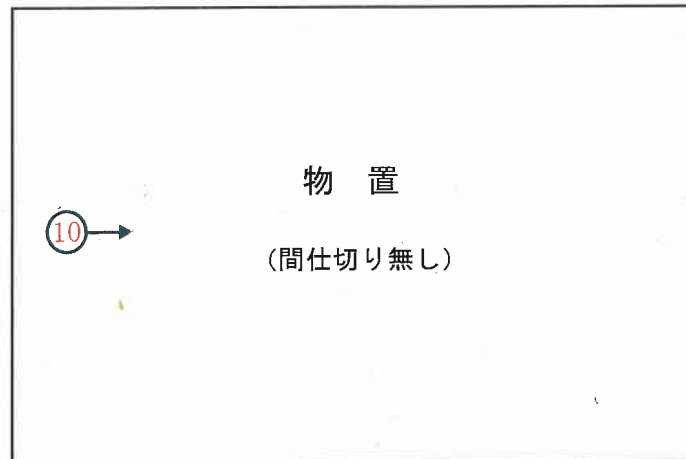
物件2 建物間取図

縮尺：約1／91

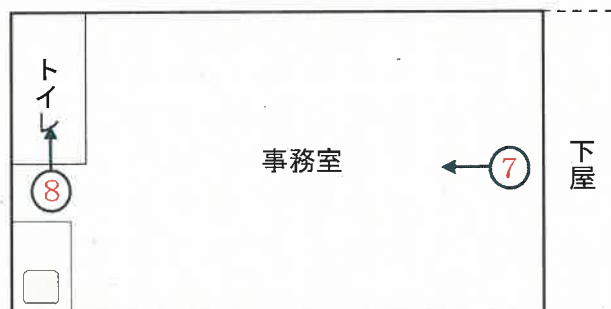
作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向

←○印は写真撮影位置，方向



附属 1



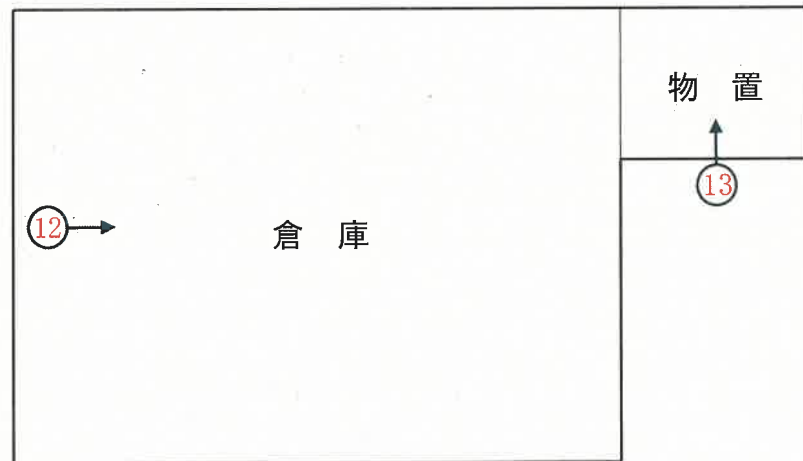
主たる建物

物件 3 建 物 間 取 図

縮尺：約 1 / 9 1

作成者：評価人

←○印は写真撮影位置，方向



物件4 建物間取図

縮尺：約1／91

作成者：評価人

写 真

1



破損した天井部分

写 真

2



剥落した天井板

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

1 1



破損した天井部分

写 真

1 2



写真

13



令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

再 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 2, 0 2 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 9 1 0, 0 0 0 円
2	金 8 1 0, 0 0 0 円
3	金 2 7 0, 0 0 0 円
4	金 3 0, 0 0 0 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2～4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2～4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	長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番 宅 地 9 3 2 . 0 1 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番地 5 0 2 9 番 飼育所・事務所 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 1階104.31m ² 、2階87.27m ²	建物の種類は居宅
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番地 5 0 2 9 番の 2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 23.15m ² (附 属 建 物) 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 42.64m ²	附属建物の種類は物置
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	長岡市浦字浦屋 5 0 2 9 番地 5 0 2 9 番の 3 倉 庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 43.53m ²	
番号	特 記 事 項		
	敷地には複数の簡易な仮設物置や下屋・コンテナがあるがいずれも建物（不動産）ではないと判断した。		

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「来迎寺」駅 南東方 約2.4km (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、越路中心地域から南東方の信濃川寄りにある農家集落地域で、農家住宅のほか農地などの空閑地が多く、高齢者向けの介護施設なども見られる。地域の北方を東西に主要地方道柏崎高浜堀之内線が、東方を国道351号が通っているほか、関越自動車道の長岡南越路スマートICへの接続も良好である。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% _____ _____
画地条件	物件1の土地は北側約32mが幅員約6mの舗装市道に0～1.4m程度高く、西側約29mが幅員約6mの舗装市道に1m～1.4m程度高く、それぞれ接面する概ね長方形地である。	
接面道路	北側 ――― 市道 越路134号線 西側 ――― 市道 越路135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2～4建物の敷地として利用されている。 そのほか、複数の簡易な仮設物置や下屋・コンテナが置かれ、空地部分には雑草が繁茂している。	
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 昭和60年1月頃建築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス・化粧合板 天 井 目透天井・ビニールクロス・石膏ボード 床 畳・フローリング・カーペット 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	劣 る
建物の利用状況	建物には家具など多数の生活用品が残されており、建物所有者が占有しているものと思われる。
特 記 事 項	築後、40年程度を経過している。建物は全体的に汚れや傷みが著しく、雨漏りにより天井のほか床や壁などにも傷みやカビなど腐食が多く見られる。天井クロスのはがれや化粧合板の損傷が目立ち、特に二階の天井は雨漏りによる石膏ボードの破損落下が複数箇所で見られ、劣化が著しい。床や内壁にも傷みや汚れが多く、キッチンや風呂、洗面所、トイレの水回り周辺の内壁には黒カビが目立つ。動物を飼育していた形跡が見られる。水回りの設備なども破損老朽化しており、現状のままで居住することはできない。建物の外壁にも傷みや汚れが見られ、出窓の窓枠にサビが生じている。建物は耐用年数を既に経過し、劣化がかなり進んでいることから建物の市場性は乏しい。

(物件3)

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4年2月頃建築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 木造

	屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 化粧合板 天 井 石膏ボード 床 構造用合板 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 事務所 間取り _____
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	建物には段ボールや備品などが多く残されているが、長期間利用されていない様子。
特記事項	築後、33年程度を経過している。建物の内部は床が破損し、抜け落ちている箇所があり、使用に耐えない。内壁にも傷みや汚れが目立つ。外壁には植物のツルが巻き付き、屋根のサビが著しく、入口のドアは歪んでいる。このままでは建物としての利用はできない。建物は耐用年数を既に経過し、劣化が相当程度進んでいることから建物の市場性はかなり乏しい。

区 分	物件3の附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成1年5月頃建築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 石膏ボード 天 井 石膏ボード 床 土間コンクリート 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 物置 間取り _____
品 等	劣 る

保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物には事務用品や段ボールなど多くの動産が残されている。
特記事項	築後、36年程度を経過している。建物の内部は簡素な仕上げで壁や天井にシミや剥がれなどの傷みが見られる。外壁やシャッターにはサビや変色が見られ、屋根の一部は損傷している。建物は耐用年数を既に経過し、劣化も進んでいることから建物の市場性は乏しい。

(物件4)

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 昭和58年頃建築 経過年数 42年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板 内 壁 現し 天 井 現し 床 土間コンクリート 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 倉庫 間取り _____
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物には保冷库や段ボールなど雑多な動産が多数残されている。長期間利用されていない様子。
特記事項	築後、42年程度を経過している。建物は天井から合板の表面が剥がれて垂れ下がっているほか、壁や床は汚れや傷みで劣化が著しい。屋根や外壁もサビや傷みが目立ち老朽化が進んでいる。建物は耐用年数を既に経過し、全体的に劣化が著しいことから建物の市場性はかなり乏しい。

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	12,400	1.01	932.01	0.7	8,171,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長岡－36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400\text{円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/75 \div 12,400\text{円/㎡}$

◇ 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：角地及び道路との高低差を考慮して査定した

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再検討した

(2) 建物価格（物件2～4）

物件2～4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た。これに各建物の現価率を乗じて建物価格を求めるが、各建物は既に耐用年数を経過していることから、観察減価法により現価率を査定する。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	191.58	0.07	2,280,000
3主	80,000	23.15	0.02	37,000
3附属	70,000	42.64	0.05	149,000
物件3建物合計				186,000
4	70,000	43.53	0.02	61,000

ウ 現価率

物件2の建物は築後40年程度、既に耐用年数を経過しているほか建物の管理状況が劣ることから建物の市場性は乏しい。

評価では建物の規模、種類及び劣化の程度を再検討し、物件2建物の現価率を7%と査定した。

そのほか、物件3及び4の建物も既に耐用年数を経過しており、建物の市場性が乏しい状況であることから、各建物の規模、種類及び管理の状況を踏まえ、建物の現価率を上記の通り査定した。

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

物件2及び3建物には法定地上権が成立するが、物件4建物には法定地上権が成立しないため場所的利益を考慮して評価した。

物件2～4建物の敷地割合を各建物の建築面積比を基に次の通り査定した。

$$\text{物件2の敷地割合} = \frac{104.31\text{m}^2 (\text{物件2の建築面積})}{213.63\text{m}^2 (\text{物件2～4建物の建築面積}) ※a} = 48.8\%$$

$$\text{物件3の敷地割合} = \frac{65.79\text{m}^2 (\text{物件3の建築面積})}{213.63\text{m}^2 (\text{物件2～4建物の建築面積}) ※a} = 30.8\%$$

$$\text{物件3の建築面積} = (\text{主たる建物}) 23.15\text{m}^2 + (\text{附属建物}) 42.64\text{m}^2 = 65.79\text{m}^2$$

$$\text{物件4の敷地割合} = \frac{43.53\text{m}^2 (\text{物件4の建築面積})}{213.63\text{m}^2 (\text{物件2～4建物の建築面積}) ※a} = 20.4\%$$

$$\begin{aligned} ※a \text{ 物件2～4の建築面積} &= (\text{物件2}) 104.31\text{m}^2 + (\text{物件3}) 65.79\text{m}^2 + (\text{物件4}) 43.53\text{m}^2 \\ &= 213.63\text{m}^2 \end{aligned}$$

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,171,000	48.8%	50%	物件2の法定地上権	1,994,000
		30.8%	50%	物件3の法定地上権	1,258,000
		20.4%	5%	物件4の場所的利益	83,000
	合 計				3,335,000

ウ 土地利用権等割合 : 物件2及び3建物の法定地上権割合を50%、物件4建物の場所的利益の割合を5%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	8,171,000	-3,335,000	1.0	0.9	0.21	910,000
2	2,280,000	+1,994,000	1.0	0.9	0.21	810,000
3	186,000	+1,258,000	1.0	0.9	0.21	270,000
4	61,000	+83,000	1.0	0.9	0.21	30,000
一括価格 (合計)						2,020,000

ウ 占有減価修正 : ない

エ 市場性修正 : 敷地に仮設物置やコンテナなどが残置されていることを考慮

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及び売却実施の経過を考慮して査定

第6 参考価格資料

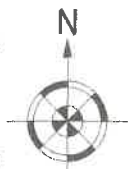
1 地価公示（長岡－36）

所 在：長岡市来迎寺字前田360番外
価 格：9,400円／ m^2
位 置：来迎寺駅から1.5kmに位置する
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積、形 状：756 m^2 、台形（間口：奥行＝1:1）
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：西側が幅員7mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域、指定建ぺい率70%、指定容積率200%
地 域 の 概 要：農家住宅が多く、空地も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 建物間取図

－ 以 上 －



浦村郵便局

主要地方道柏崎高浜堀之内線

浦

三ツツ保育園

対象不動産

須川

信濃川左岸用水路

焼田川

縮尺 $\approx 1/7,500$

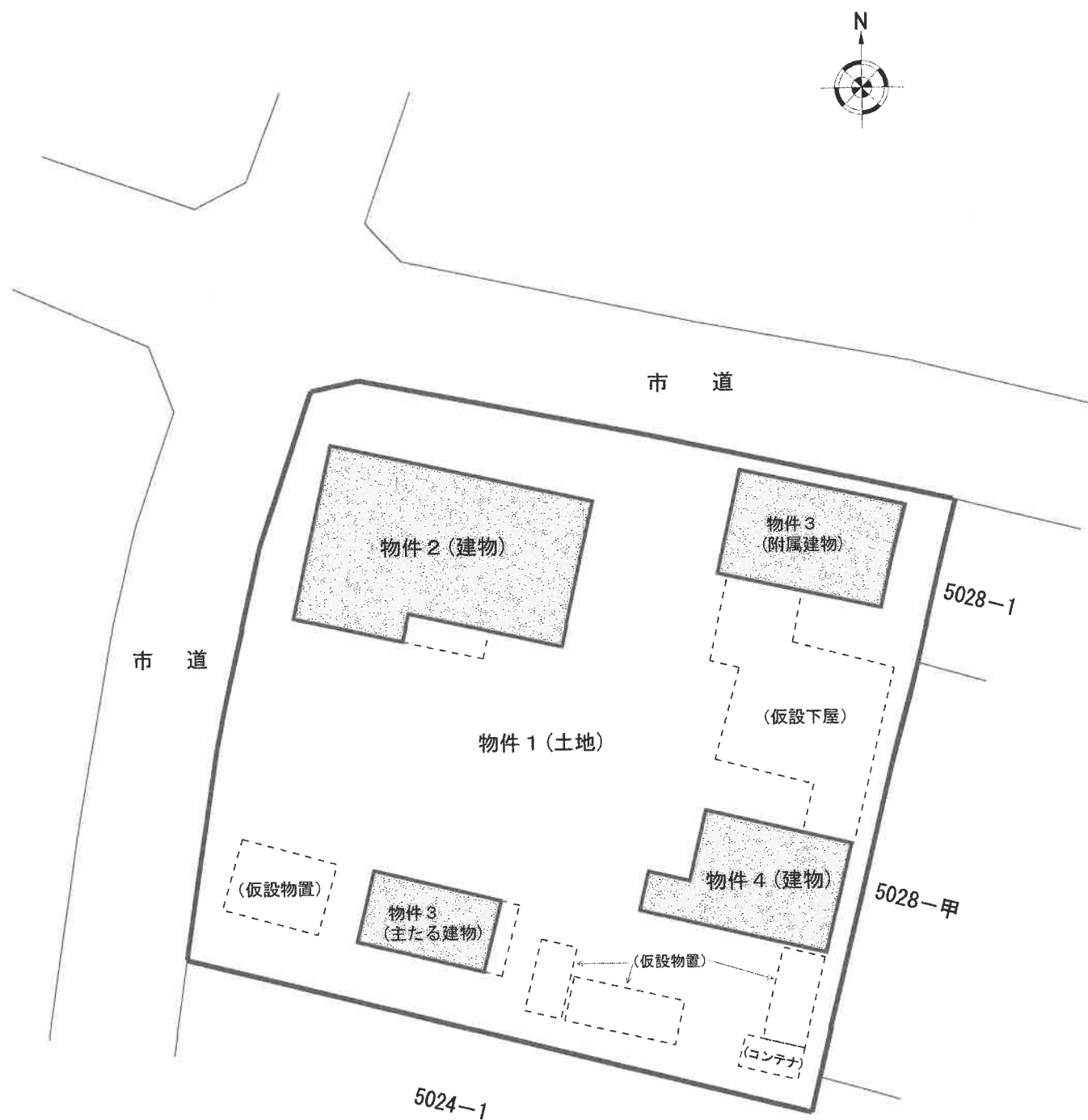
所在位置略図

長岡市役所 白図



縮尺：1／600

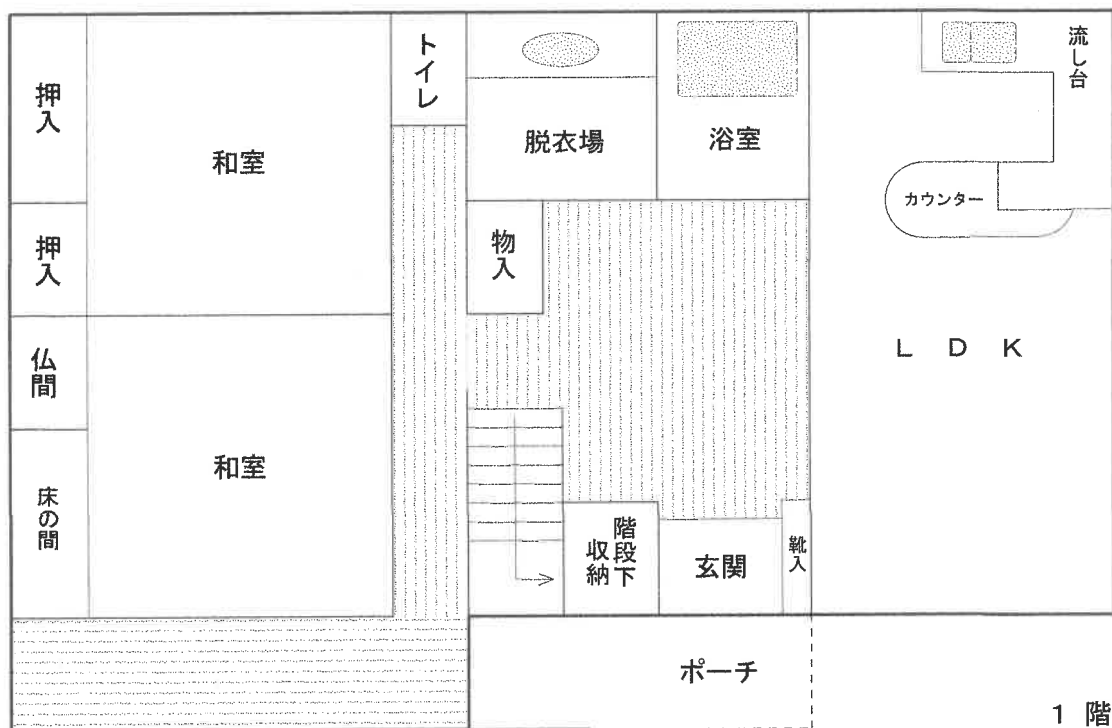
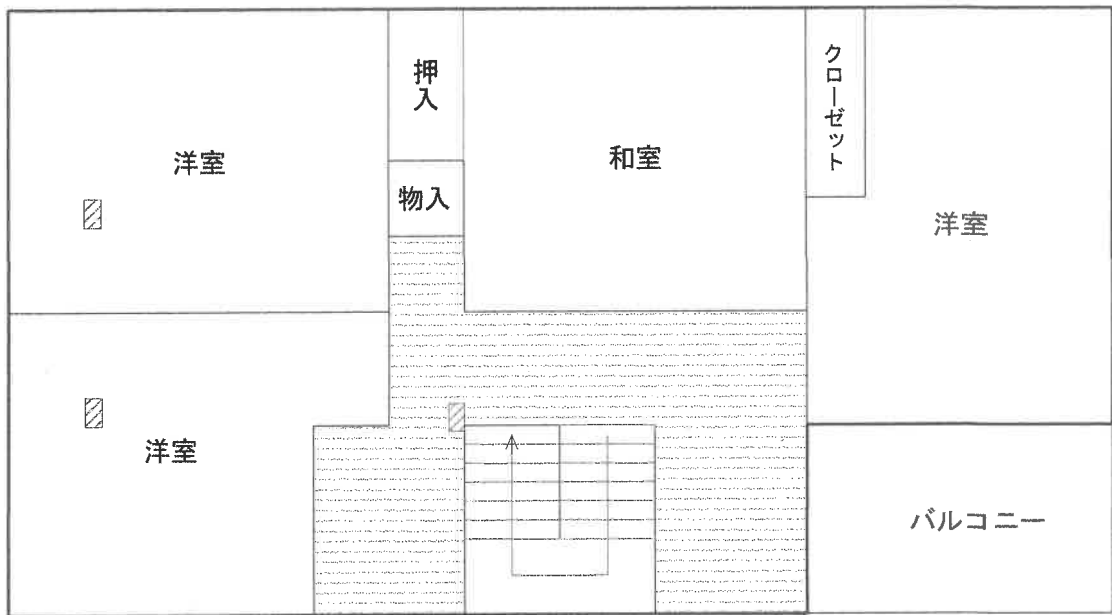
公 図 写



土地建物位置関係図

縮尺：約1／300

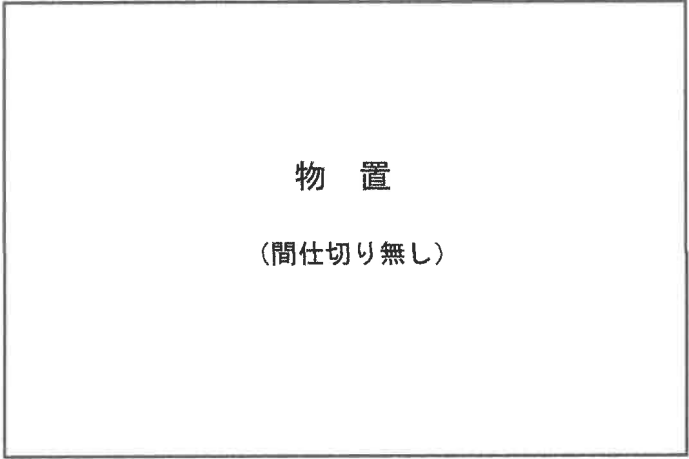
作成者：評価人



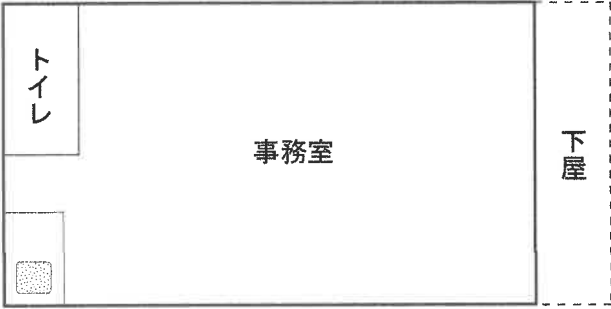
物件2 建物間取図

縮尺：約1／91

作成者：評価人



附属 1

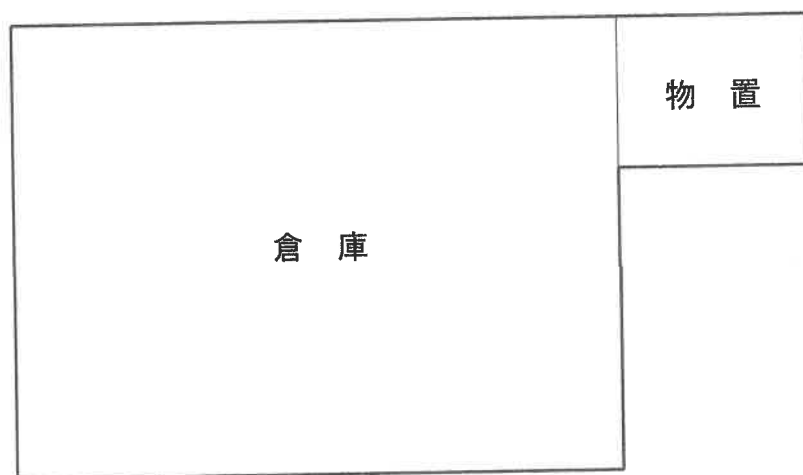


主たる建物

物件 3 建 物 間 取 図

縮尺：約 1／9 1

作成者：評価人



物件4 建物間取図

縮尺：約1／91

作成者：評価人