

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 21 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 5 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 6 月 11 日 午前 10 時 00 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 6 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 4 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 4 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 150, 000 5, 720, 000	一括	1, 430, 000	67, 582	10, 976
1	1, 510, 000				
2	5, 640, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏崎市宝町字刈又 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市宝町字刈又 3 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 6 |
| | 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 8 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 9 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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 | 柏崎市宝町字刈又 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市宝町字刈又 3 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 6 |
| | 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 8 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 9 . 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第42号
令和7年1月23日受理
令和7年2月12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 | 柏崎市宝町字刈又 |
| | 地 番 | 3 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市宝町字刈又 3 2 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 番 6 |
| | 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 8 6. 0 0 平方メートル
2 階 6 9. 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県柏崎市宝町3番16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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者， 上記の者らが本建物を居宅として使用（ただし、建物内にソファ等目的外動産を若干残置したまま、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

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、北側で幅員約4.3メートルの舗装公道に接面する。北側の公道については建築基準法上の道路ではないものの、物件2の建物については建築基準法第7条第5項の規定による建築確認が下りている。
- 3 物件1の土地は、北側の間口が約10メートル、奥行きが約20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の土地の北西側の端に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(豊町線19東1)1本が存在する。
- 5 物件2の建物に付設されている設備(給湯器及び床暖房のボイラー)が取り外されていて、実在しない。給湯器等は配管から切断された状態で取り外されているため、本件競売の買受人は新たにこれらの設備工事を行う必要がある。
- 6 物件2の建物は、建物の1階車庫のシャッターの腐食が目立つほか、建物内は1階キッチン室の内壁が一部損壊している。また、1階中央廊下からLDK室に入る戸のガラスが破損している。
- 7 物件2の建物内にはソファ、テーブル、こたつ、洗濯機等の目的外動産が若干残置されているものの、ほぼ完全な空家に近い状態である。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 柏崎市宝町字刈又325番1の所有者：A
 - ② 柏崎市宝町字刈又325番12の所有者：株式会社阿部建設

(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
■ B (債務者兼所有者)	1 物件1及び物件2の土地建物の共有者であるCは私の夫です。 2 私らは令和6年5月末ころまで物件2の建物に居住していましたが、令和6年6月に物件2の建物から退去しました。以後、物件2の建物は空家になっています。 3 私らは上記2の退去に伴い、物件2の建物内にあった家財道具を各々が搬出しました。建物内には洗濯機やソファ等目的外動産が若干残置されていますが、これらの残置物については私がこれから搬出する予定です。 4 物件2の建物の1階部分には床暖房の設備が入っています。床暖房は灯油式のものですが、燃料代がかかりすぎるため、使用を中止していました。 5 物件2の建物の給湯器が故障したので、給湯器を昨年新調しました。建物の1階車庫のシャッターは途中までしか上がりません。 6 建物の不具合はないと思います。 7 私は給湯器や床暖房のボイラーを取り外したりしていません。給湯器等が取り外されていることを今気が付きました。Cにも確認しますが、盗まれたおそれがあるため、警察に被害届を提出します。 8 物件1の土地は分譲された宅地です。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。

(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1月27日 (月) 9:45-9:55	新潟地方法務局柏崎支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年1月27日 (月) 10:10-10:15	柏崎市役所財務部税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年1月30日名寄帳写等取得)
7年1月27日 (月) 10:30-10:40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年2月4日 (火) 9:00-9:10	柏崎市役所道路維持課	道路調査
7年2月4日 (火) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者B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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

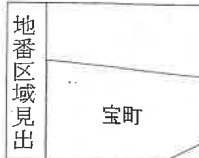
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面早

(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を7%縮小したものを)



所在：柏崎市宝町字刈又



地番区域見出

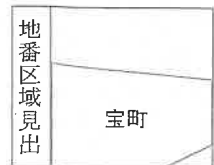
宝町

地番 325番6

(6 枚目)



新潟地方法務局柏崎支局備付の図面写
(ただし A3をA4に縮小)



請 求 部	所 在 柏崎市宝町字刈又					地 番 325番6	
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和46年1月20日			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項

登記年月日：平成17年5月26日

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面写（ただし A3をA4に縮小）

前 325-6 後・新同一

地 積 測 量 図

地 番 325-6, 325-11

土地の所在 柏崎市宝町字刈又

400209

座標求積表

地番	(A) 325-6					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離		
B1	52.749	91.586	1766.96898	10.00		
D3	52.076	81.607	-1686.163834	20.03		
D6	32.087	82.948	-1600.315764	10.00		
6	32.783	92.925	1920.016350	20.01		
		倍面積	400.505450			
		面積	200.2527250			
		地積	200.25	m ²		

地番	(B) 325-11					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離		
D3	52.076	81.607	-1869.221003	11.30		
D1	51.316	70.331	-1461.337518	20.03		
D2	31.298	71.617	-1377.123293	11.35		
D6	32.087	82.948	1723.493544	20.03		
		倍面積	454.253736			
		面積	227.1268680			
		地積	227.12	m ²		

総計 427.3795930

引照点表

P 1	X座標	50.429
P 2	Y座標	57.183
P 3	X座標	30.382
P 4	Y座標	58.472
境界点	P 1	P 2
B1	34.481	39.960
D3	24.480	31.716
D1	13.178	24.060
D2	23.965	13.177
D6	31.626	24.535
6	39.861	34.537

任意座標

平成14年9月2日測量

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

平成17年5月23日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和・平成17年5月26日登記

平成17年5月26日登記

田 コンクリート杭
合 成 樹 脂 杭
金 属 標
金 属 標
測 点
現況境界・交点

登記年月日：平成17年11月15日

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面写(ただし A3をA4に縮小)

平成十七年 陽暦 五月 登記

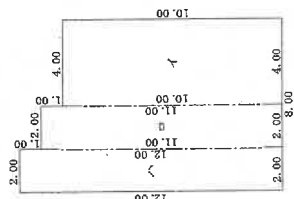
224456 各階平面図 建物図面

家屋番号 325番 6

建物の所在 柏崎市宝町字刈又 325番地 6



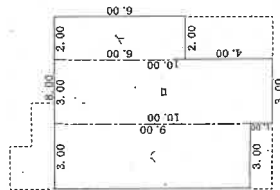
1 階



求 積 表

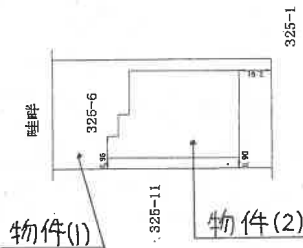
イ	10.00 × 4.00	=	40.0000
ロ	11.00 × 2.00	=	22.0000
ハ	12.00 × 2.00	=	24.0000
合 計			86.0000
床面積			86.00 m ²

2 階



求 積 表

イ	6.00 × 2.00	=	12.0000
ロ	10.00 × 3.00	=	30.0000
ハ	9.00 × 3.00	=	27.0000
合 計			69.0000
床面積			69.00 m ²



作 製 者

(平成17年11月11日作製)

縮尺 1/250

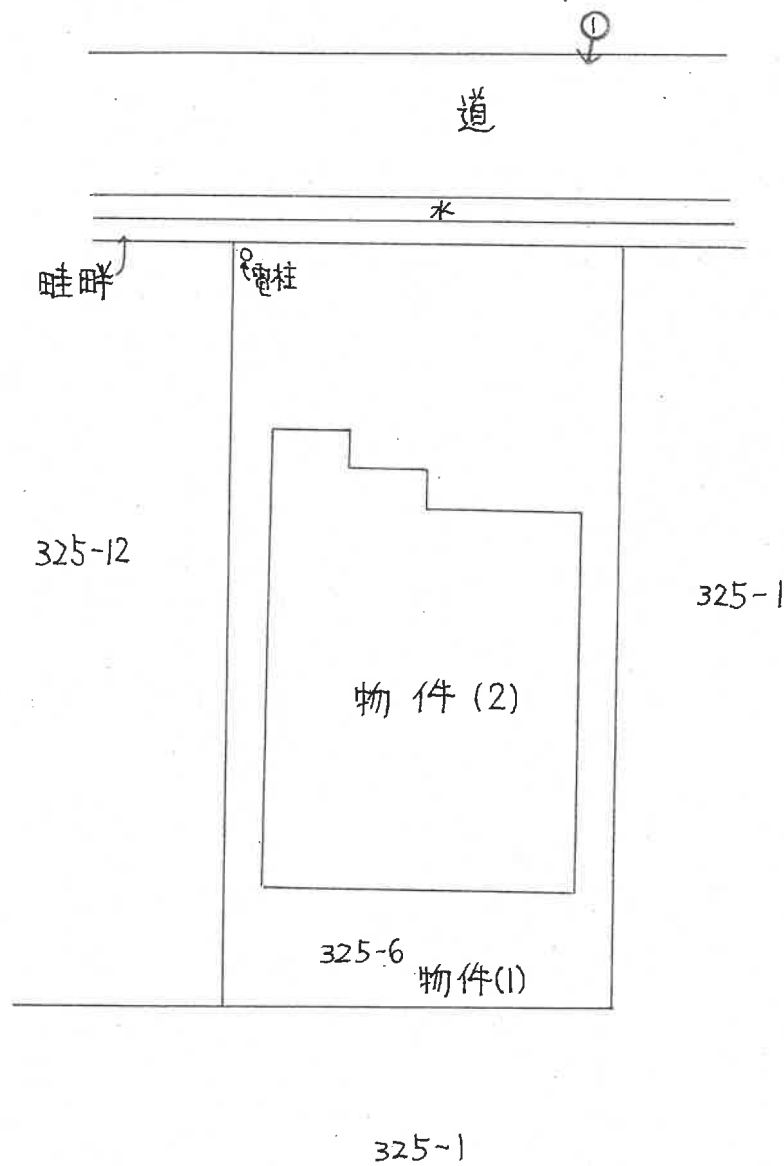
申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(10枚目)

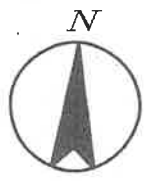
縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

執行官作成

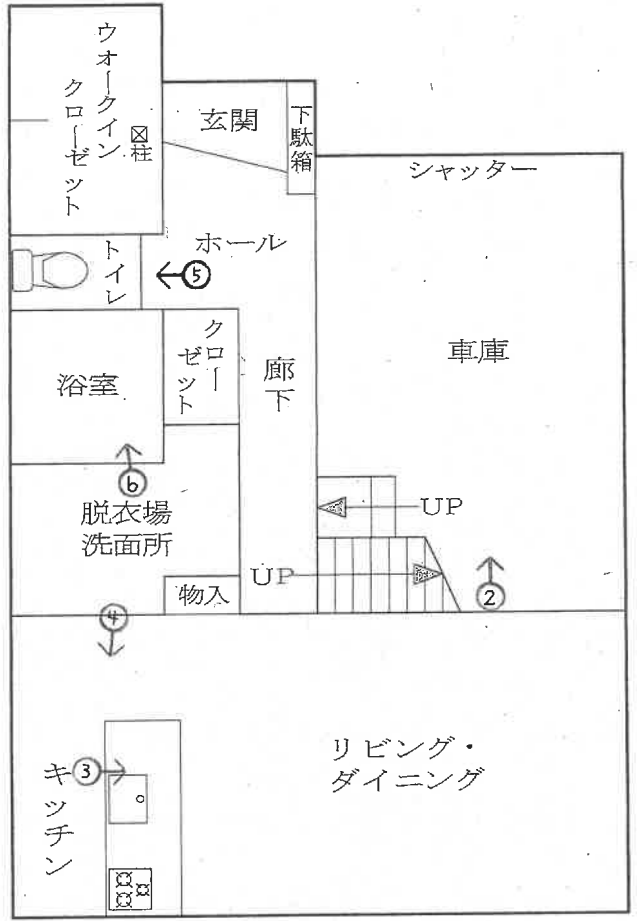
間取図

S=1/100

物件2 居宅



1 階



2 階

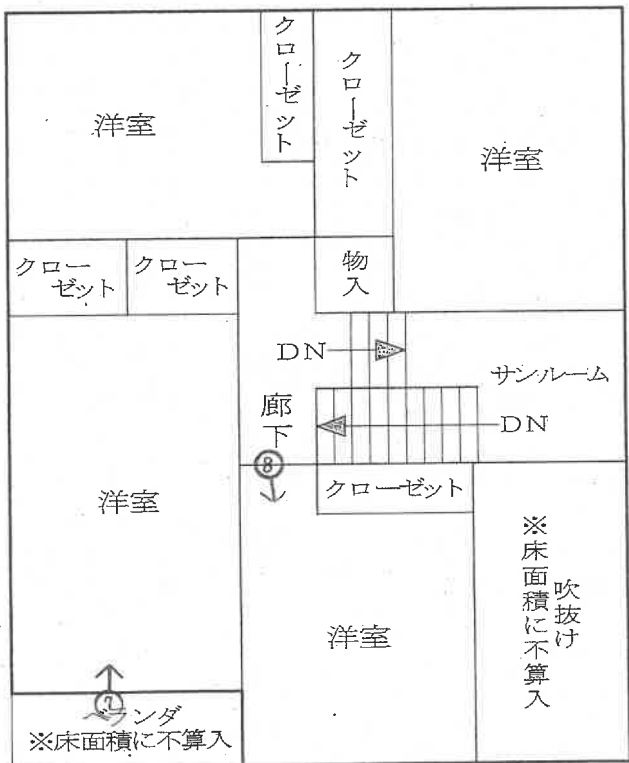


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第42号
令和7年2月4日 現地調査
令和7年2月18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

桒 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,150,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,510,000円
2 (建物)	金 5,640,000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2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競売不動産特有の各種制約(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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	柏崎市宝町字刈又 325番6 宅地 200.25m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柏崎市宝町字刈又 325番地6 325番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 86.00m ² 2階 69.00m ²	
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		

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「柏崎」駅の東方、道路距離約1.3kmに、バス停「岩上」からは北方、道路距離約500mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅やアパートなどが混在する地域である。宅地規模が不揃いなこと、道路配置が良くないことから地域内は整然さに欠ける。また、事業所などが介在していること、JR信越本線と国道8号に挟まれていることから、地域の居住の快適性は劣る。但し、商業施設に近いことから利便性は悪くない。
主な公法上の規制等 (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 用 途 地 域 工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1(以下「対象土地」という)は、北側が道路に等高に接面する間口約10m、奥行約20mの長方形の平坦な中間画地である。
接 面 道 路	北側が幅員約4.3mの舗装道路に接面する。当該道路は市道認定されておらず、建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件2の建物(住宅)の敷地として利用されている。敷地のやや南寄りに住宅が建っており、その前面(北側)はコンクリートで舗装されている。また、敷地の北西角に電柱が1本建っている。 隣地は、東側から南側がアパートの敷地、西側が戸建住宅の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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17年11月11日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 窯業系サイディング等 内 壁 ビニールクロス、板張り等 天 上 ビニールクロス、板張り等 床 フローリング、タイル、コンクリート等 設 備 キッチン、水洗トイレ、ユニットバス等 ※給湯器なし そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK+車庫(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居住していたが、現在は空家状態になっている。
特記事項	前述のとおり、物件1の土地は建築基準法上の道路に接面していないが、物件2の建物は建築基準法の許可を得て建築されている(検査済証番号 第H17-873号)。 当該建物の外壁は黒く変色したり、腐食したりしている。また所々剥離しており、目地は硬化して亀裂が入っている。玄関ドアやシャッターには錆が認められる。内装には時の経過や使用による劣化、若干の変色、損耗などが見られる。ホールやキッチンの壁面などに小さな穴が開いている。リビング・ダイニングと廊下の間にあるドアのガラスが破損している。

特 記 事 項	所有者の陳述概要は次のとおりである。1階に床暖房設備があるものの、光熱費(灯油代)の負担が大きかったため、配線を切断した。車庫のシャッターは電動式だが、途中までしか開くことができない。給湯器や床暖房用のボイラーが知らぬ間に取り外され、なくなっている。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

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 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	26,600	1.00	200.25	0.90	4,790,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価調査基準地「柏崎(県)ー4」を比準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 41,700\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/155 & \div & 26,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 55

イ 個別格差 : なし ± 0%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 10%

② 物件2(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を考慮の上、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
2	206,000	155.00	0.17	5,430,000

ウ 現価率

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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 3\% \end{array} + (1 - 0.03) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 6\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 19\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 6\text{年} \end{array}} \right\} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (1 - 35\%) \end{array} \\
 &\div 0.17
 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	19年
◇経済的残存耐用年数	:	6年
◇観察減価	:	35%
◇残価率	:	3%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,790,000	0.55	法定地上権	2,630,000

イ 敷地利用権等割合 : 法定地上権が成立すると判定し、その割合(敷地利用権等割合)を55%と査定した。

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) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) 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	4,790,000	－ 2,630,000	1.00	1.00	0.70	1,510,000
2	5,430,000	＋ 2,630,000	1.00	1.00	0.70	5,640,000
一 括 価 格 (合 計)						7,150,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 第2 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

地価調査基準地「柏崎(県)ー4」

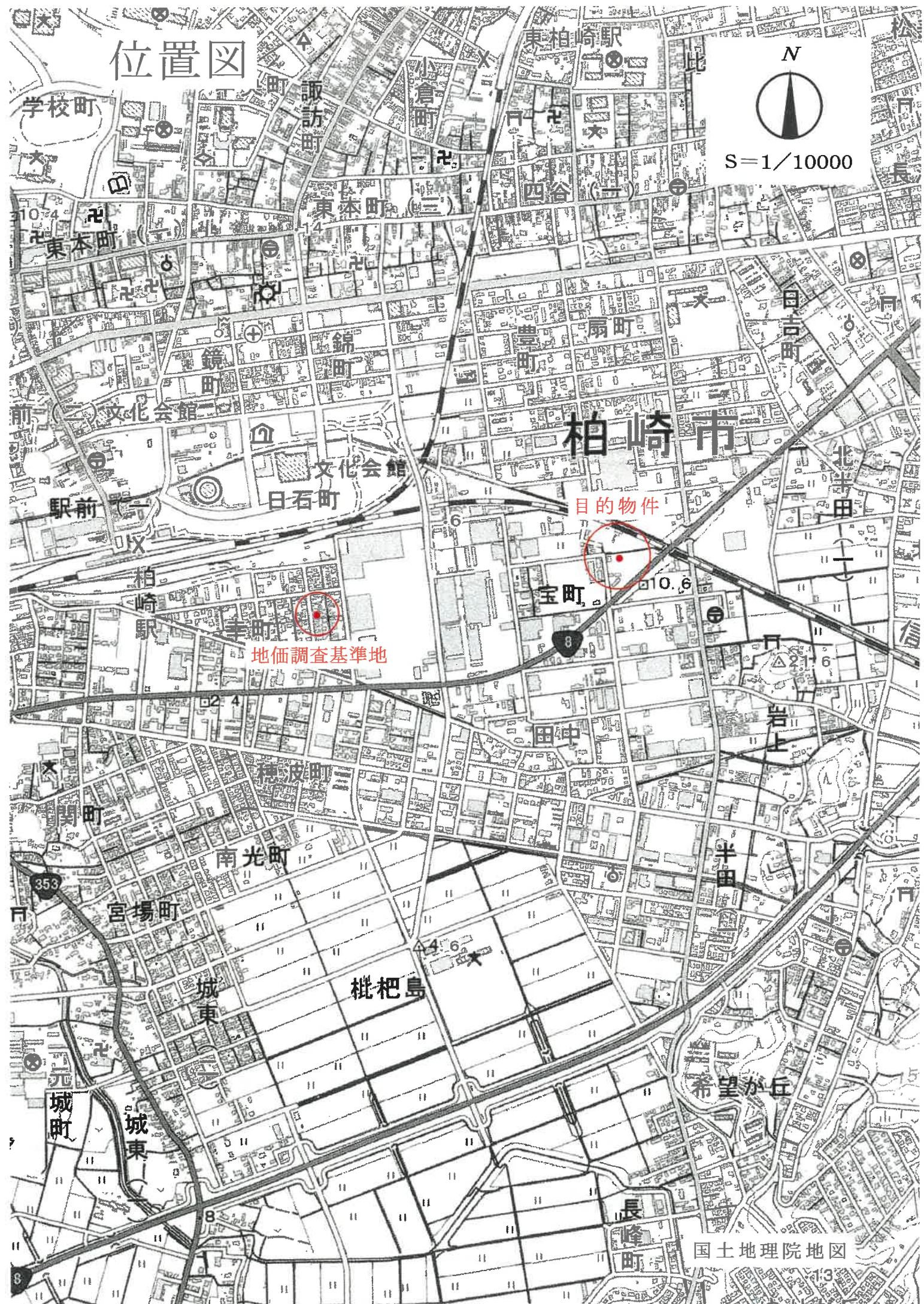
所 在	:	柏崎市幸町字地藏の場905番5 「幸町6ー12」
価 格	:	41,700円/㎡
位 置	:	JR信越本線「柏崎」駅まで道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	184㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	西側4.8m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、第一種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要	:	住宅、アパート等が混在する駅裏の既成住宅地域

第7 附属資料

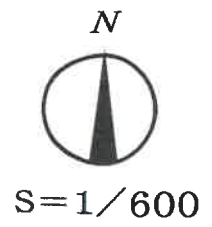
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



公図写



登記年月日：平成17年5月26日

新 325-6 後新間一

地 番 325-6, 325-11

土地の所在 柏崎市宝町字刈又

物件1

座標求積表

物件1

地番	(A) 325-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	座
B1		52.749	91.558	1768.968698		10.00
D3		52.076	81.607	-1686.163834		20.03
D6		32.087	82.948	-1600.315764		10.00
G		32.783	92.925	1920.016350		20.01
			併面積	400.505450		
			面積	200.2527250		
			地積	200.25 m ²		

地番	(B) 325-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	座
D3		52.076	81.607	1569.221003		11.30
D1		51.316	70.331	-1451.337518		20.05
D2		31.298	71.617	-1377.123293		11.35
D6		32.087	82.948	1723.493544		20.03
			併面積	454.253739		
			面積	227.1268690		
			地積	227.12 m ²		

総計 427.3795930

引照点表

P 1	X座標	Y座標	座
P 2	A2	X座標	Y座標
		58.472	
境界点	P 1	P 2	座
B1	34.481	39.960	
D3	24.480	31.716	
D1	13.178	24.080	
D2	23.965	13.177	
D6	31.626	24.636	
G	39.661	34.537	

任意座標

平成14年9月2日測量

製作者 ④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂

平成17年5月23日作製

新潟県土地家屋調査士会

申請人

縮尺

1/250

昭和・平成17年5月26日登記

登記年月日：平成17年11月15日

物件2

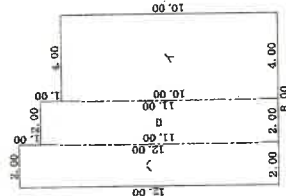
各階平面図

325番6

建物図面

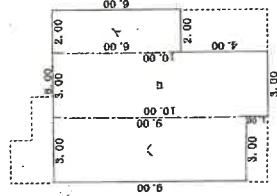
家屋番号
325番6
建物の所在
柏崎市宝町字刈又325番地6

1階



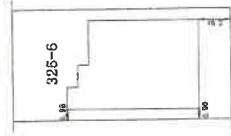
求 積 表			
イ	10.00 × 4.00	=	40.0000
ロ	11.00 × 2.00	=	22.0000
ハ	12.00 × 2.00	=	24.0000
合 計			86.0000
床面積			86.00 m ²

2階



求 積 表			
イ	6.00 × 2.00	=	12.0000
ロ	10.00 × 3.00	=	30.0000
ハ	9.00 × 3.00	=	27.0000
合 計			69.0000
床面積			69.00 m ²

畦畔



325-11

325-1

作製者

11日作製

縮尺 1/250

申請人

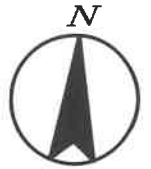


縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

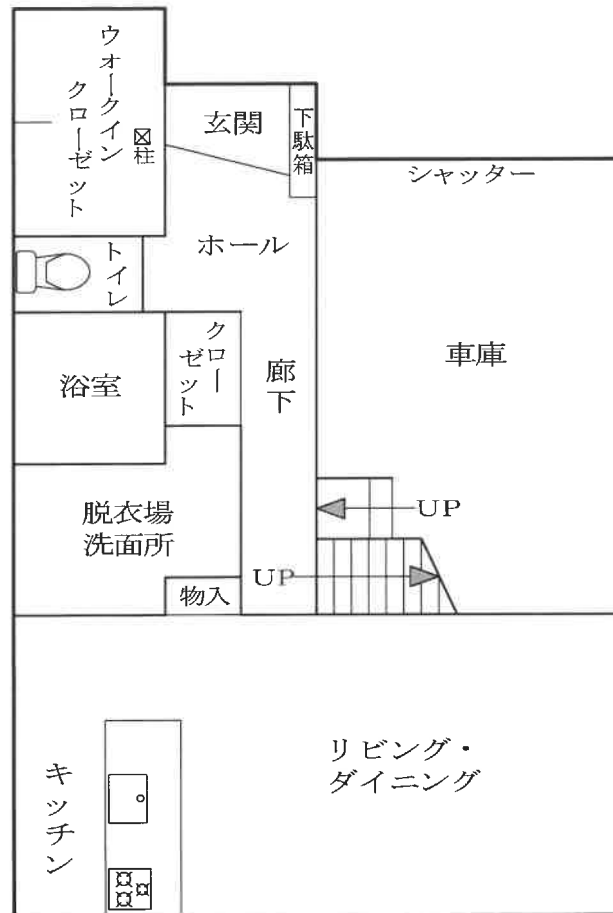
間取図

S=1/100



物件2 居宅

1 階



2 階

