

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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

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 9月29日 午前 9時00分から 令和 7年10月 6日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月29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10月14日 午前 9時00分から 令和 7年10月16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 9月 1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）
1～4	1,830,000 1,464,000	一括	366,000	67,090	0
1	380,000				
2	230,000				
3	430,000				
4	790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 番 | 2 2 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 2 2 8 番地、2 2 9 番地
三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 1 番地 3 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1 . 3 3 平方メートル |



物 件 目 録

2階 77.65平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	131.33平方メートル
	2階	約89.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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A及びCが占有している。C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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 番 | 2 2 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 番 | 2 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 番 3 1 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 2 2 8 番地、2 2 9 番地
三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 1 番地 3 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 2 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1 . 3 3 平方メートル |



物 件 目 録

2階 77.65平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	131.33平方メートル
	2階	約89.22平方メートル



令和7年(ケ)第5号
令和7年3月18日受理
令和7年4月16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 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 | 番 | 228番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 95.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 |
| | 地 | 番 | 229番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 |
| | 地 | 番 | 1番313 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 108平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町228番地、229番地
三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻1番地313 |
| | 家屋 | 番号 | 228番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ステンレス鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 131.33平方メートル |
| | | 2階 | 77.65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ないし3） ☐ 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 ☒ その他の者ら（A、B） 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階131.33平方メートル、2階約89.22平方メートル		
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（A） ☒ その他の者（C） 建物所有者及びその他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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1ないし3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼建物所有者(A、B)ら ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(土地所有者)) ☐ ()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		平成11年9月5日(物件4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	
更新の種別		☐ 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	■占有者ら ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎金 円(限り 支払) ☐ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件4関係）

占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(建物共有者Aの父)□ ())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		平成11年9月5日(物件4の建物新築時)ころ	
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 ☒ 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 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者ら ☐ 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) ☐ 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1ないし3の土地は、物件4の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1及び物件2の土地は南東側で幅員約5メートルの町道妻入街並線に接面する。
- 3 物件1ないし3の土地は南東側の間口が約7.5メートル、奥行きが約33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1の土地上に仮設の物置(約1.8メートル×約1.8メートル)が存在する(仮設の物置の位置は別紙土地建物位置関係図参照)。本件仮設の物置は基礎が認められない。
- 5 物件4の建物は、建物の北西側(海側)の外壁の劣化や傷みが認められる。
- 6 物件4の建物は、内壁が一部損壊している箇所が1か所確認できるものの、その余は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件4の建物には現在、Cが単身で居住する。物件4の建物内にはAが所有するテレビその他の目的外動産が多数存在し、かつ、Cの陳述等から物件4の建物の占有はAとCの共同占有と認定した。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町230番、三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻1番356の所有者：D
- ② 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町227番、三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻1番357の所有者：E
- ③ 三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町351番3、同所352番3(いずれも公衆用道路)の所有者：新潟県
- ④ 三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻1番17、同所1番367の所有者：三島郡出雲崎町

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

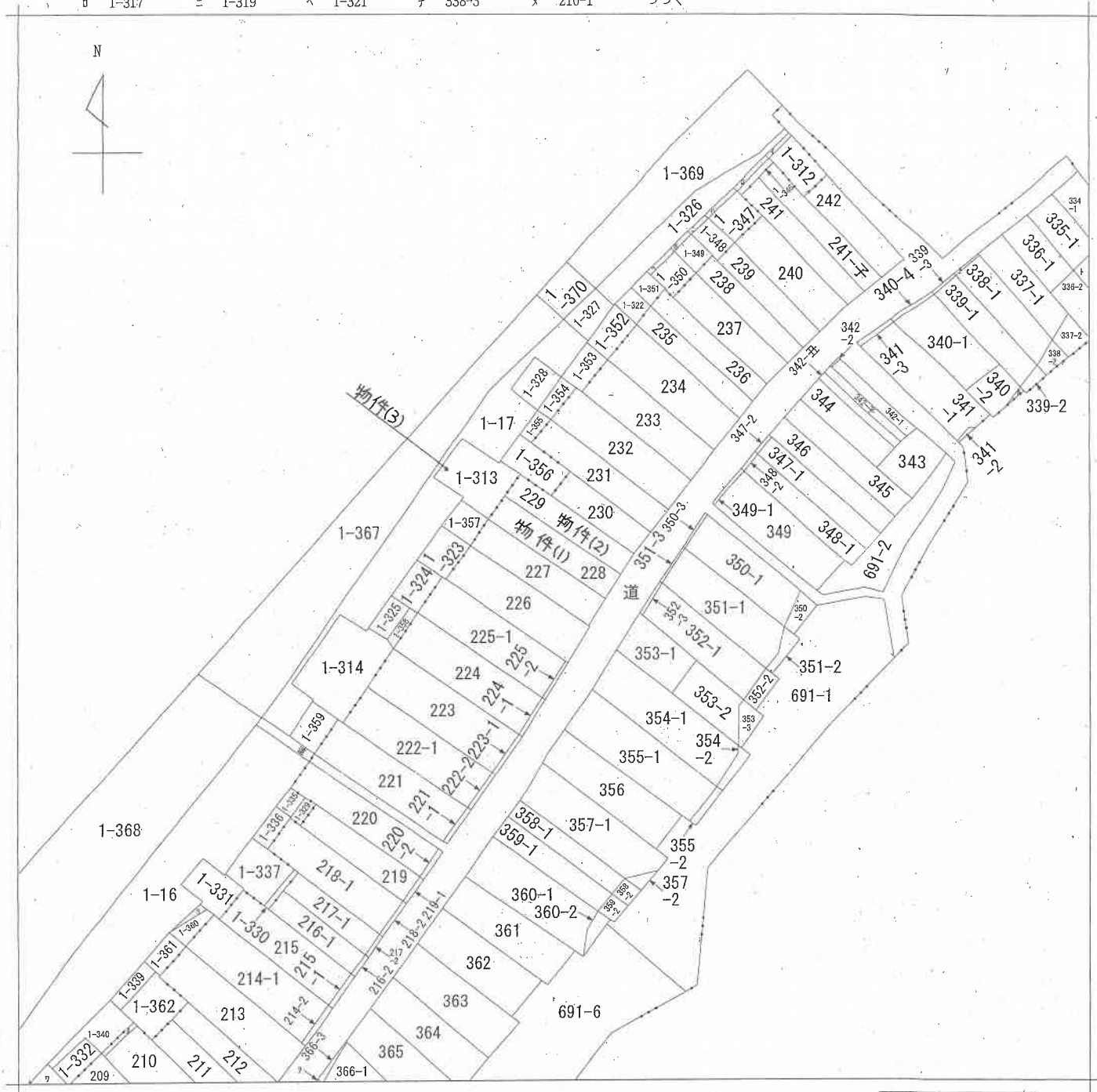
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (土地所有者)	1 物件4の建物所有者であるAは私の子で、BはAの妻であった者です。 2 Aは平成11年9月に物件4の建物を新築し、物件4の建物には私と妻、息子夫婦と孫の計6名が居住していましたが、妻は施設に入所し、息子夫婦は物件4の建物を離れ、現在、物件4の建物には私が1人で居住しています。息子は県外に居住していますが、いずれは物件4の建物に戻ってくる予定です。 3 私とAとは別世帯です。 4 物件4の建物は特に目立った不具合はありませんが、建物は海からの風雪が強く、どうしても建物の北側(海側)の傷みが著しくなります。 5 物件1ないし3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。 6 物件1ないし3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権に関し、私とAもしくはB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し、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありません。また、私が物件4の建物に居住することにつき、私とAもしくはBとの間で何らの契約も交わしていません。

(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3月24日 (月) 10:20-10:25	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3月24日 (月) 11:10-11:15	三島郡出雲崎町役場町民課税務係	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年3月26日名寄帳写等取得)
7年3月24日 (月) 11:50-12:00	目的物件所在地	外観調査
7年4月9日 (水) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。土地所有者兼建物占有者Cと面談
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 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

イ 1-316 ハ 1-318 ホ 1-320 ト 335-3 リ 1-338 ル 340-3
ロ 1-317 ニ 1-319 ヘ 1-321 テ 338-3 ネ 210-1 ヲ つづく



新潟地方法務局柏崎支局備付の図面等
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町				地番	228番			
出力縮尺	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	明治26年7月				備付年月日 (原図)			補記事項		

(8 枚目)

ヲ 370-1
リ 1-341
カ 1-342

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)

(9 枚目)

登記年月日：平成5年1月19日

082107

本 簿 計 算

1-352(B)

$$\begin{array}{r} 8.00 \times 3.50 = 28.0000 \\ 8.00 \times 3.25 = 26.0000 \\ \hline 54.0000 \end{array}$$

$$54.00 \div 2 = 27.00$$

27. m²

1-353(C)

$$\begin{array}{r} 7.75 \times 3.30 = 25.5750 \\ 7.75 \times 2.30 = 17.8250 \\ \hline 43.4000 \end{array}$$

$$43.40 \div 2 = 21.70$$

21. m²

1-354(D)

$$\begin{array}{r} 6.65 \times 1.90 = 12.6350 \\ 6.65 \times 1.70 = 11.3050 \\ \hline 23.9400 \end{array}$$

$$23.94 \div 2 = 11.97$$

11. m²

1-313(A)

$$230.5175 - 27.00 - 23.25 - 11.97 - 7.31 - 28.035 - 24.12 = 108.8325$$

108. m²

1-355(E)

$$\begin{array}{r} 4.30 \times 1.60 = 6.8800 \\ 4.30 \times 1.80 = 7.7400 \\ \hline 14.6200 \end{array}$$

$$14.62 \div 2 = 7.31$$

7.31 m²

1-356(F)

$$\begin{array}{r} 8.40 \times 3.15 = 26.4600 \\ 8.40 \times 3.15 = 26.4600 \\ \hline 52.9200 \end{array}$$

$$52.92 \div 2 = 26.46$$

26. m²

1-357(G)

$$\begin{array}{r} 7.20 \times 3.50 = 25.2000 \\ 7.20 \times 3.20 = 23.0400 \\ \hline 48.2400 \end{array}$$

$$48.24 \div 2 = 24.12$$

24. m²

④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・③鉄杭

製 作 者

(平成 5 年 1 月 12 日作製)

申 請 人

凡 例 ④金 属 標

縮尺 1/250

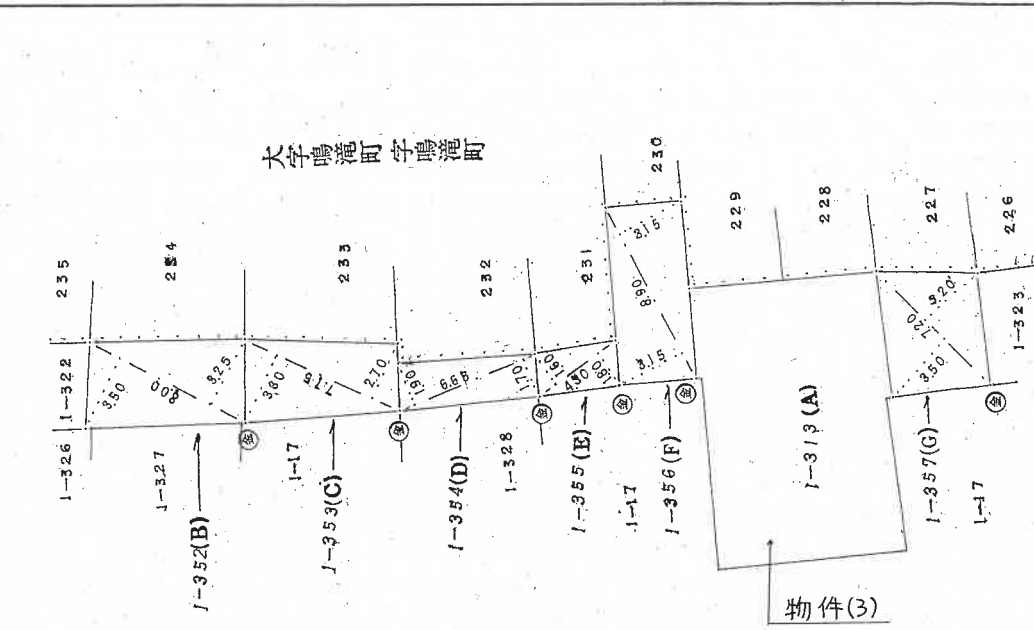
新潟県土地家屋調査士会

昭和 5 年 1 月 19 日登記

(ただし A3をA4に縮小)

地 積 測 量 図

三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻



登記年月日：平成11年9月16日

281392

各階平面図

228番

建物

図面

家屋番号 228番
建物の所在 三島郡出雲崎町大字鳴瀬大字9番地228番地、229番地、
三島郡出雲崎町大字佐吉町字屋敷尾/番地313。



1階求積計算式

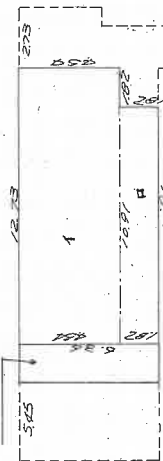
$$1. 20.91 \times 29.22 = 611.22$$

$$2. 1.02 \times 1.02 = 1.04$$

$$3. 611.22 + 1.04 = 612.26$$

$$\text{計 } 612.26 \text{ m}^2$$

増築部分



2階求積計算式

$$1. 12.53 \times 12.53 = 157.52$$

$$2. 1.02 \times 1.02 = 1.04$$

$$3. 157.52 + 1.04 = 158.56$$

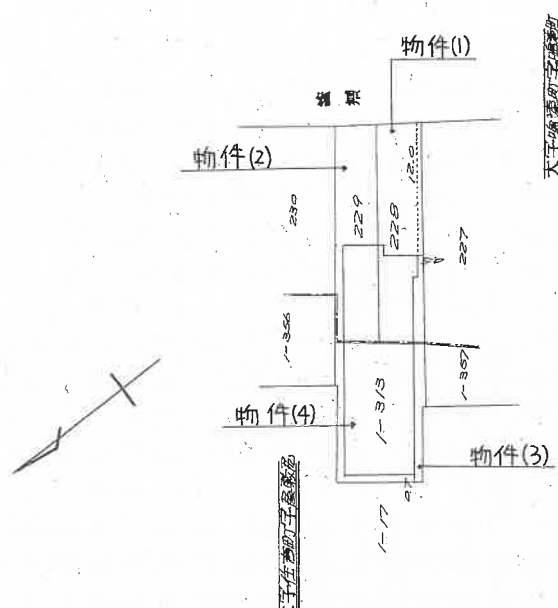
$$\text{計 } 158.56 \text{ m}^2$$

増築部分 (概算)

$$12.53 \times 6.36 = 79.52 \text{ m}^2$$

$$1.02 \times 1.02 = 1.04$$

$$\text{計 } 80.56 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺

申請人

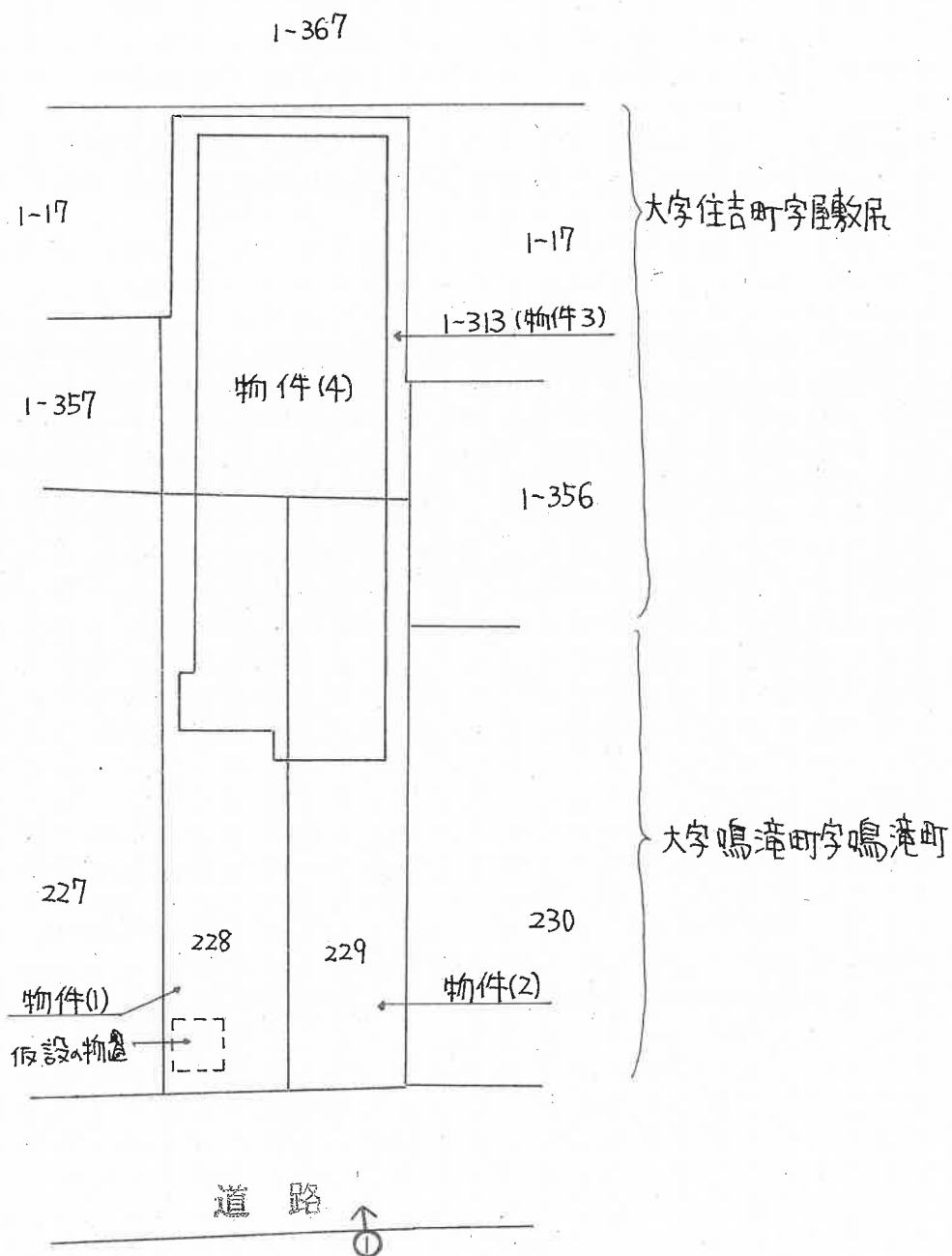
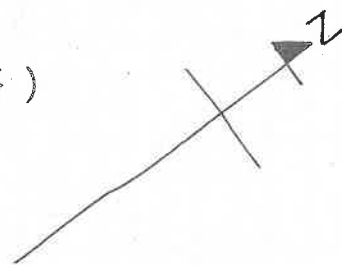
縮尺

(平成11年9月16日)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成11年9月16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 $\frac{1}{250}$

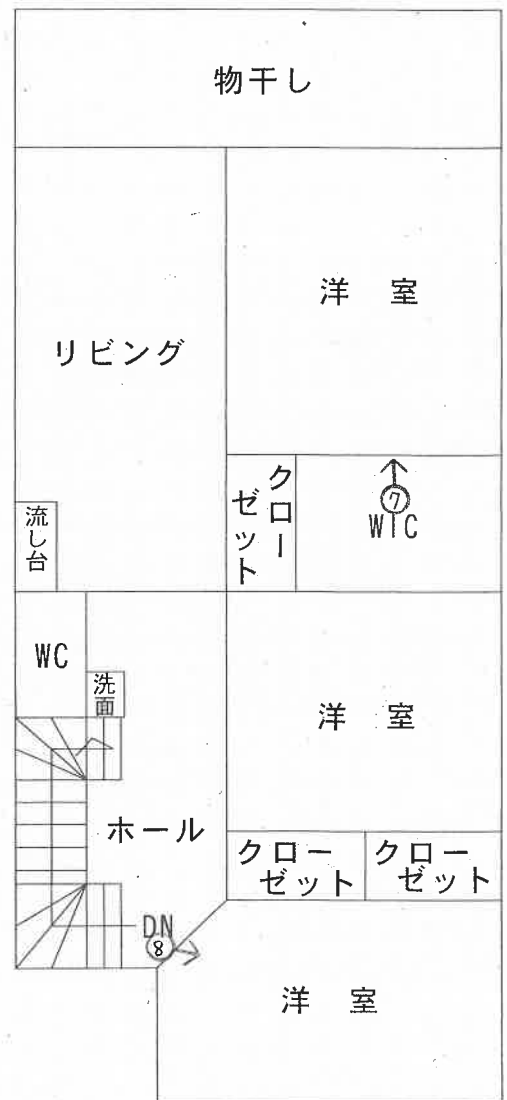
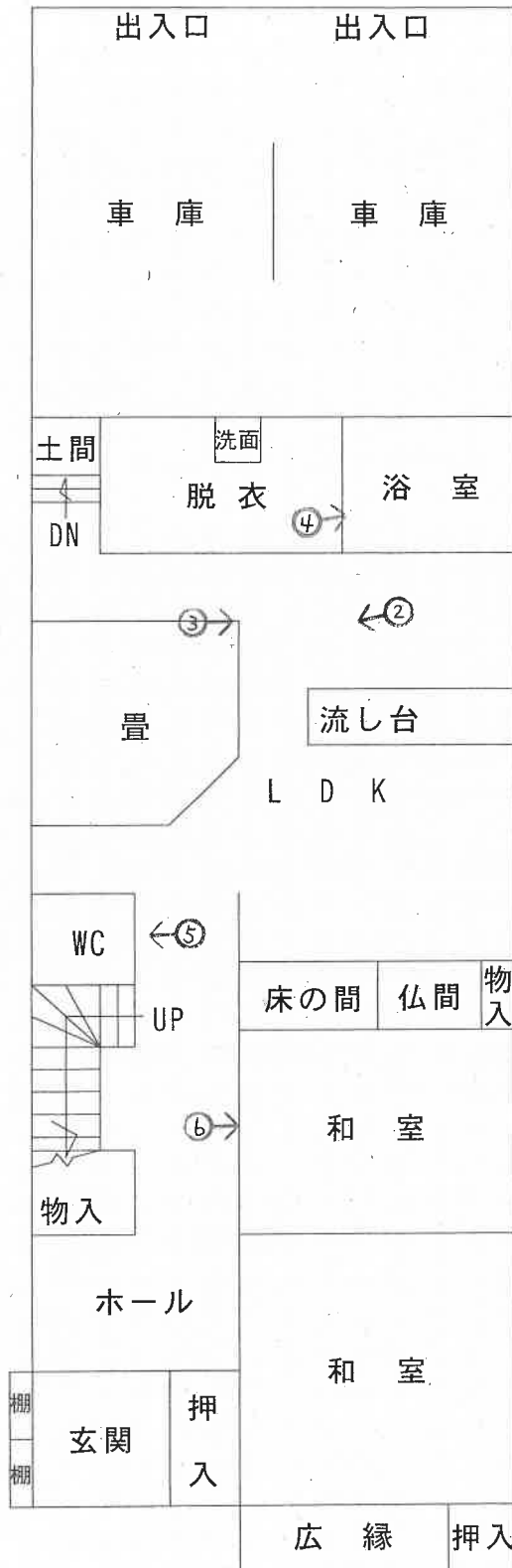
執行官作成

間取図 (概略)

S=1/100

1 階

2 階



評価人作成

(13 枚目)

⇒ 印は写真撮影位置、方向

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5号

令和7年4月9日 現地調査

令和7年4月24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

河 田 将 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,830,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 380,000 円
物件 2（土地）	金 230,000 円
物件 3（土地）	金 430,000 円
物件 4（建物）	金 790,000 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 6 1 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。

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 5 8 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 番 地 目 地 積	三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 2 2 8 番 宅地 9 5 . 8 6 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 2 2 9 番 宅地 5 9 . 5 0 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三島郡出雲崎町大字住吉町字屋敷尻 1 番 3 1 3 雑種地 1 0 8 m ²	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三島郡出雲崎町大字鳴滝町字鳴滝町 2 2 8 番 地、2 2 9 番地、三島郡出雲崎町大字住吉町字 屋敷尻 1 番地 3 1 3 2 2 8 番 居宅 木造ステンレス鋼板葺 2 階建 1 階 1 3 1 . 3 3 m ² 2 階 7 7 . 6 5 m ²	約 8 9 . 2 2 m ²
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1～3）

位置・交通	物件1～3はJR越後線「出雲崎」駅の北西方約4.8km（道路距離）の町道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「出雲崎車庫」の北東方約650m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、海沿いを走る国道402号の南東側背後で、町道沿いに古くからある一般住宅と併用住宅等が混在する既成の地域である。系統連続性は普通。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし なし 土砂災害警戒区域
画地条件（規模、形状等）	南東側が町道に接面する間口約7.5m、奥行約33m（いずれも概測）のほぼ台形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	南東側が幅員約5mの町道妻入街並線に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は、物件4の建物の敷地として利用されている。 隣接地については、南西側、北東側ともに一般住宅であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（特記事項のとおり） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	・蒲原ガス株式会社によれば、簡易ガスの供給区域であり、引込工事を行う事は可能であるとの事である。所有者によれば、プロパンガスを使用しているとの事である。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記簿上） 平成11年9月5日新築 経過年数 約25.5年 経済的残存耐用年数 既に満了と判定
仕 様	構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧石膏ボード、目透かし等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設 備 なし その他 なし
床 面 積 (現況)	第3 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 5LLDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・2階天井に染みの見られる箇所がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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	10,500	1	95.86	0.6	600,000
2	10,500	1	59.50	0.6	370,000
3	10,500	1	108	0.6	680,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、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標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 出雲崎（県）－1を比準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した価格
 $11,500 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/108 \approx 10,500 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : ほぼ標準的・・・±0

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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及び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	190,000	220.55	0.03	1,260,000

ウ 現価率

・既に経済的耐用年数を経過しており、物理的状況及び維持管理の状況等を総合的に勘案して、現価率を上記のとおり査定した。

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

なし

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	600,000	—		0.9	0.7	380,000
2	370,000	—		0.9	0.7	230,000
3	680,000	—		0.9	0.7	430,000
4	1,260,000	—	—	0.9	0.7	790,000
一括価格（合計）						1,830,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 土砂災害警戒区域に存する事等を考慮した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 出雲崎（県）－1

所 在：三島郡出雲崎町大字石井町字石井町9 4 番1

価 格：11,500 円／m²

位 置：JR 越後線「出雲崎駅」まで道路距離約 3.9 kmに位置する。

価格時点：令和6 年7 月1 日

地 積：174 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南側 7.5m町道に接面

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅に店舗等も混在する海岸沿い住宅地域

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 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

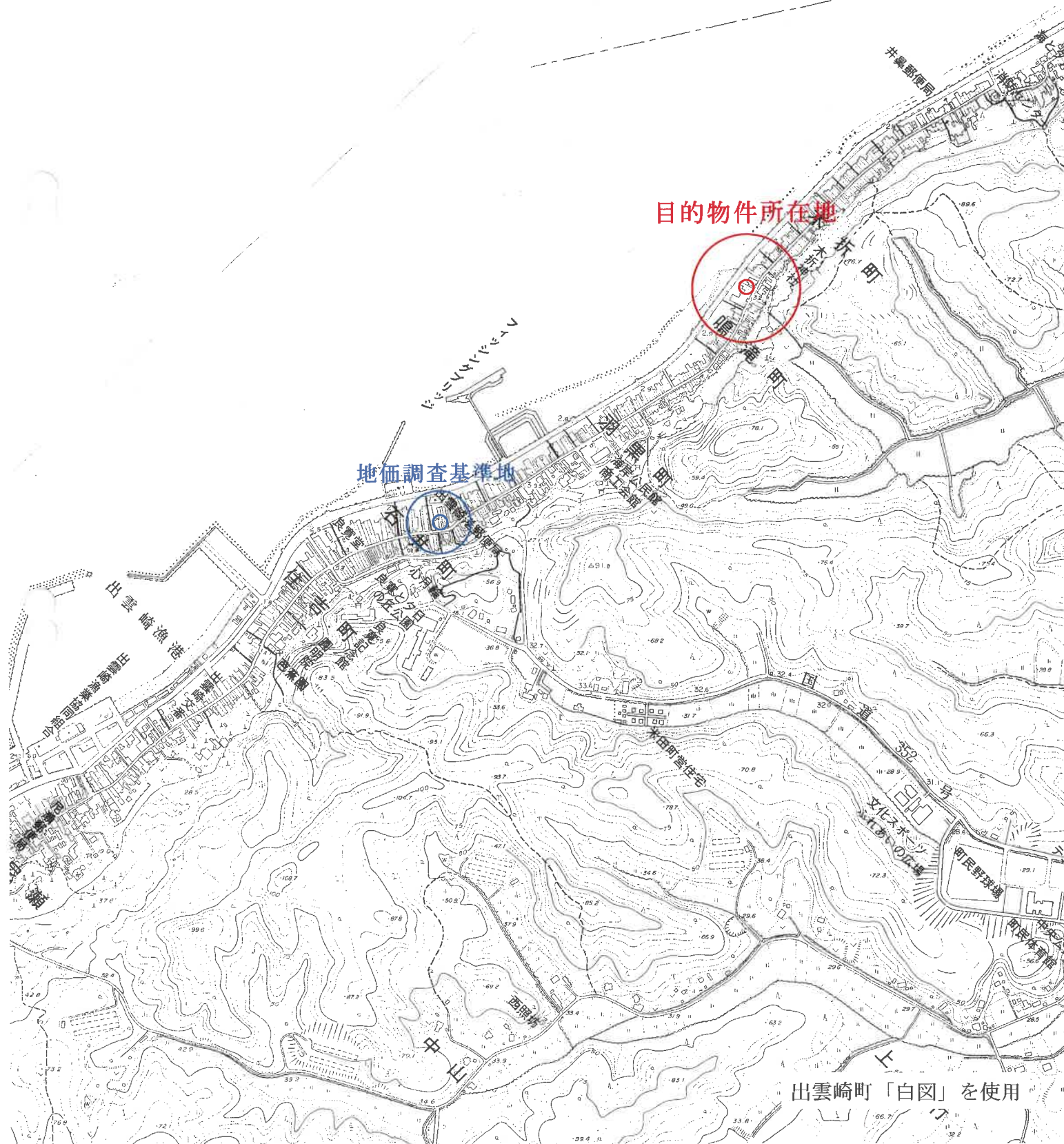


漁 港 区 域

目的物件所在地

地価調査基準地

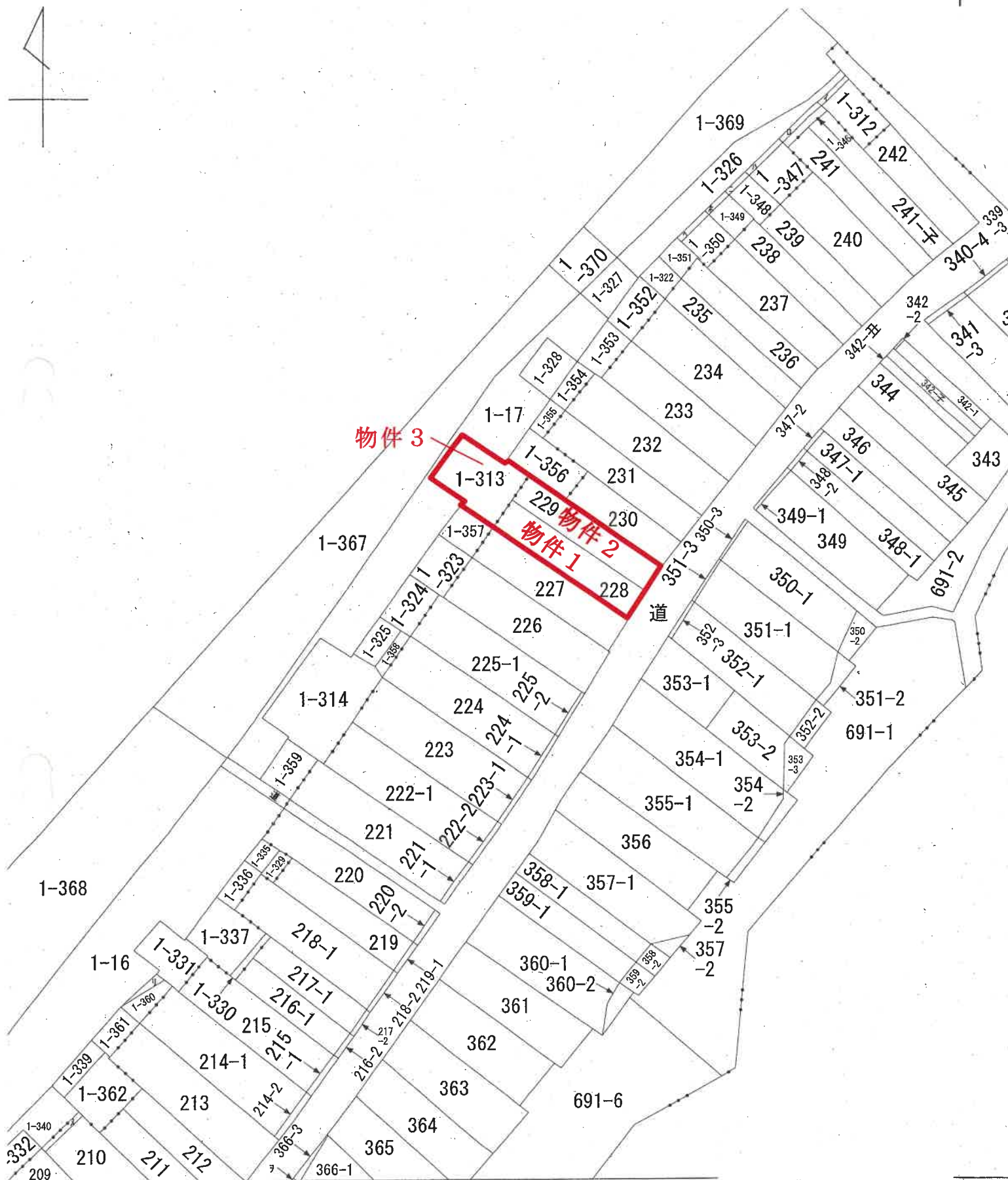
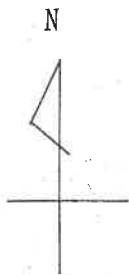
出雲崎町「白図」を使用



イ 1-316 ハ 1-318 ホ 1-320 ト 335-3 リ 1-338 ル 340
ロ 1-317 ニ 1-319 ヘ 1-321 チ 338-3 ス 210-1 ッ づく

公図写

S=1/600

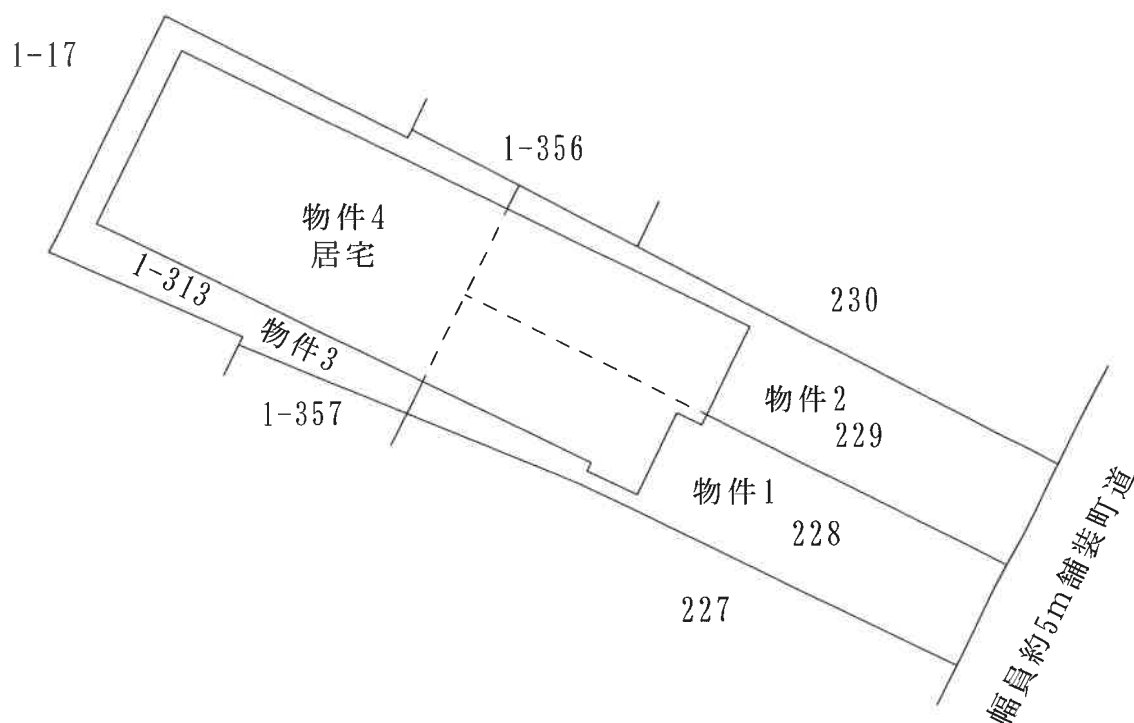


法務局備付の公図を使用

大字
地番
区域

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250



法務局備付の図面をもとに評価人が作成した概略図面であり、境界等を確定するものではない。

間取図 (概略)

S=1/100

1 階

2 階

