

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, 2	5, 770, 000 4, 616, 000	一括	1, 154, 000	193, 493	0
1	2, 260, 000				
2	3, 510, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢
 地 番 乙542番2
 地 目 山林
 地 積 1627平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番地2
 家屋 番号 乙542番2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 168.41平方メートル
 2階 37.13平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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 柏崎市大字鯨波字大林沢
 地 番 乙 5 4 2 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 6 2 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢乙 5 4 2 番地 2
 家屋 番号 乙 5 4 2 番 2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 8 . 4 1 平方メートル
 2 階 3 7 . 1 3 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



令和6年(ケ)第39号
令和7年1月8日受理
令和7年2月18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 柏崎市大字鯨波字大林沢
地 番 乙542番2
地 目 山林
地 積 1627平方メートル
- 2 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番地2
家屋 番号 乙542番2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 168.41平方メートル
2階 37.13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する（ただし、下記建物の敷地以外は店舗来店者らのための駐車場として使用）等し、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：木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 ☐ 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（破産者有限会社ダンドン・ドーモ 破産管財人弁護士 A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として管理している。 ☐ 「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の建物の敷地及び店舗来店者らのための駐車場等として利用されている。
- 2 物件1の土地は北西側で国道8号線に接面する。
- 3 物件1の土地は、北西側の間口(出入口部分)が約10.2メートル、奥行きが約37.8メートルないし59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2の建物の建物図面のとおりである。
- 4 新潟地方法務局柏崎支局備付の物件1の土地の公図上の物件1の土地の形状は現況と合致しない。
- 5 物件1の土地は北側もしくは北西側に向かって緩傾斜(北側及び北西側が低い)のある土地である。
- 6 物件1の土地の南東側部分は崖地で、物件1の土地の駐車場部分の土地よりも約3メートルくらい低い。
- 7 物件2の建物の1階出入口部分に風除室が、2階部分に物干場が造作されているが、これらの部分はいずれも仮設部分と認定した。
- 8 物件2の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 物件2の建物内には大型冷蔵庫や厨房機器その他の目的外動産が居抜き状態で大量に残置されている。
- 10 物件2の建物の占有については、建物内に掲示された新潟県柏崎保健所発行の食品営業許可書の表記及び有限会社ダンドン・ドーモ前代表者Bの陳述等から所有者占有(破産者有限会社ダンドン・ドーモ破産管財人Aの管理占有)と認定した。
- 11 物件2の建物内に「s ho. DESIGNWORKS」の看板が掲示され、かつ、建物内に同社宛の郵便物が存在するが、S I I G株式会社(旧商号：ショウデザインワークス株式会社)の現実の占有は認められない。破産者有限会社ダンドン・ドーモ前代表者Bによれば、S I I G株式会社は物件2の建物の2階部分を事務所として使用していたが、令和4年3月に物件2の建物から退去した旨、述べている。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番3、同所乙541番2、同所乙541番1の所有者：C
 - ② 柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番1の所有者：D
 - ③ 柏崎市大字鯨波字大林沢乙545番の所有者：E
 - ④ 柏崎市大字鯨波字大林沢乙544番の所有者：F
 - ⑤ 柏崎市大字鯨波字大林沢乙543番1の所有者：G
 - ⑥ 柏崎市大字鯨波字大林沢乙532番3の所有者：H
 - ⑦ 柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番5、同所乙543番2、同所乙532番4、同所乙542番6、柏崎市鯨波三丁目字大林沢乙542番3、同所乙532番2、同所乙531番、同所乙543番2、同所乙537番11の所有者：建設省

(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 (破産者有限会社ダンダン・ドーモ前代表者)	1 破産者有限会社ダンダン・ドーモは飲食店等の経営を主たる目的とする会社ですが、令和6年9月2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A弁護士が選任されました。 2 有限会社ダンダン・ドーモは、物件2の建物において「ラーメンガキ大将 柏崎店」の名称で飲食店を営んでいましたが、令和6年5月3日をもって店舗を閉鎖しました。以後、店舗は不使用の状態で、現在は破産管財人が建物を管理しています。 3 物件2の建物内に存在する大型冷凍庫や大型冷蔵庫等の什器・備品はいずれもリース期間が満了していて、当社がリース会社から買い取った物件です。よって、これらの什器・備品の所有権は当社にあります。 4 物件2の建物内に存在する大型冷蔵庫等の目的外動産は破産管財人が破産手続において売却するものと思われます。 5 当社は平成20年9月に物件1及び物件2の土地建物を売買で取得しました。物件2の建物は中古物件として取得しました。建物は取得後、殆ど手を入れていません。地震で看板が壊れたので、看板を付け替えたくらいです。 6 物件2の建物の内壁に「sho. DESIGN WORKS」の看板が掲げられていますが、この会社は私の息子が代表取締役を務める会社で、令和4年3月ころまで物件2の建物の2階部分を事務所として使用していました。同社は令和4年3月に佐渡市に移転しました。2階部分に同社が使用していた時の棚等が残置されていますが、これらは同社の退去に伴い、所有権放棄を受けた動産です。 7 物件1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。

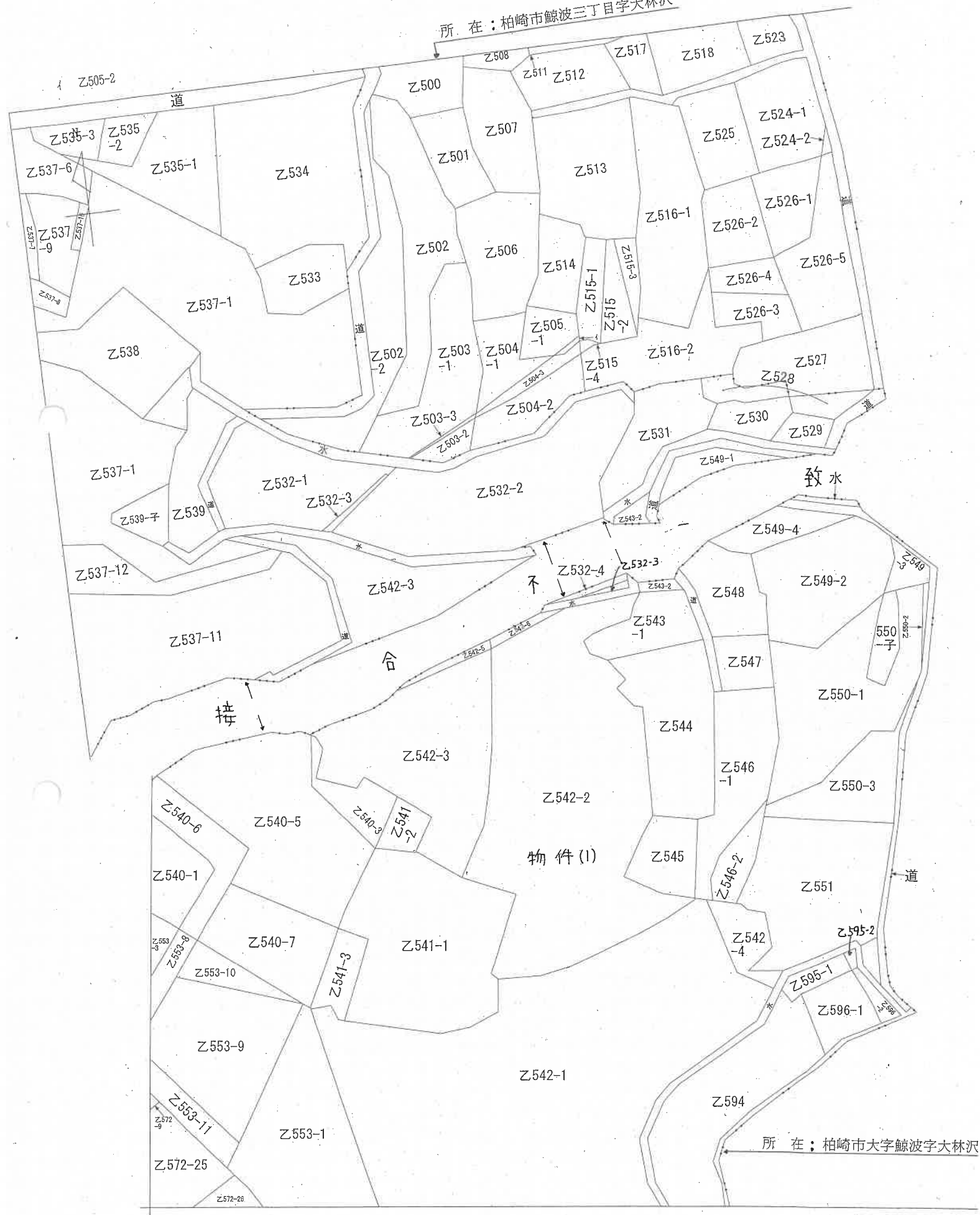
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10日 (金) 13:20-13:25	新潟地方法務局柏崎支局	公図、地積測量図、建物図面、履歴事項全部証明書、登記事項要約書取得
7年1月10日 (金) 13:40-13:45	柏崎市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年1月16日名寄帳写等取得)
7年1月10日 (金) 14:10-14:20	目的物件所在地	外観調査
7年1月28日 (火) 10:30-11:45	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年1月28日 (火) 12:15-12:20	新潟地方法務局柏崎支局	履歴事項全部証明書取得
7年1月29日 (水) 9:50-10:00	当庁	破産者有限会社ダンドン・ドーモ前代表者Bから電話聴取
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。 ☒ 令和7年1月28日 破産者有限会社ダンドン・ドーモ破産管財人弁護士Aから借用した鍵を用いて解錠し、目的建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

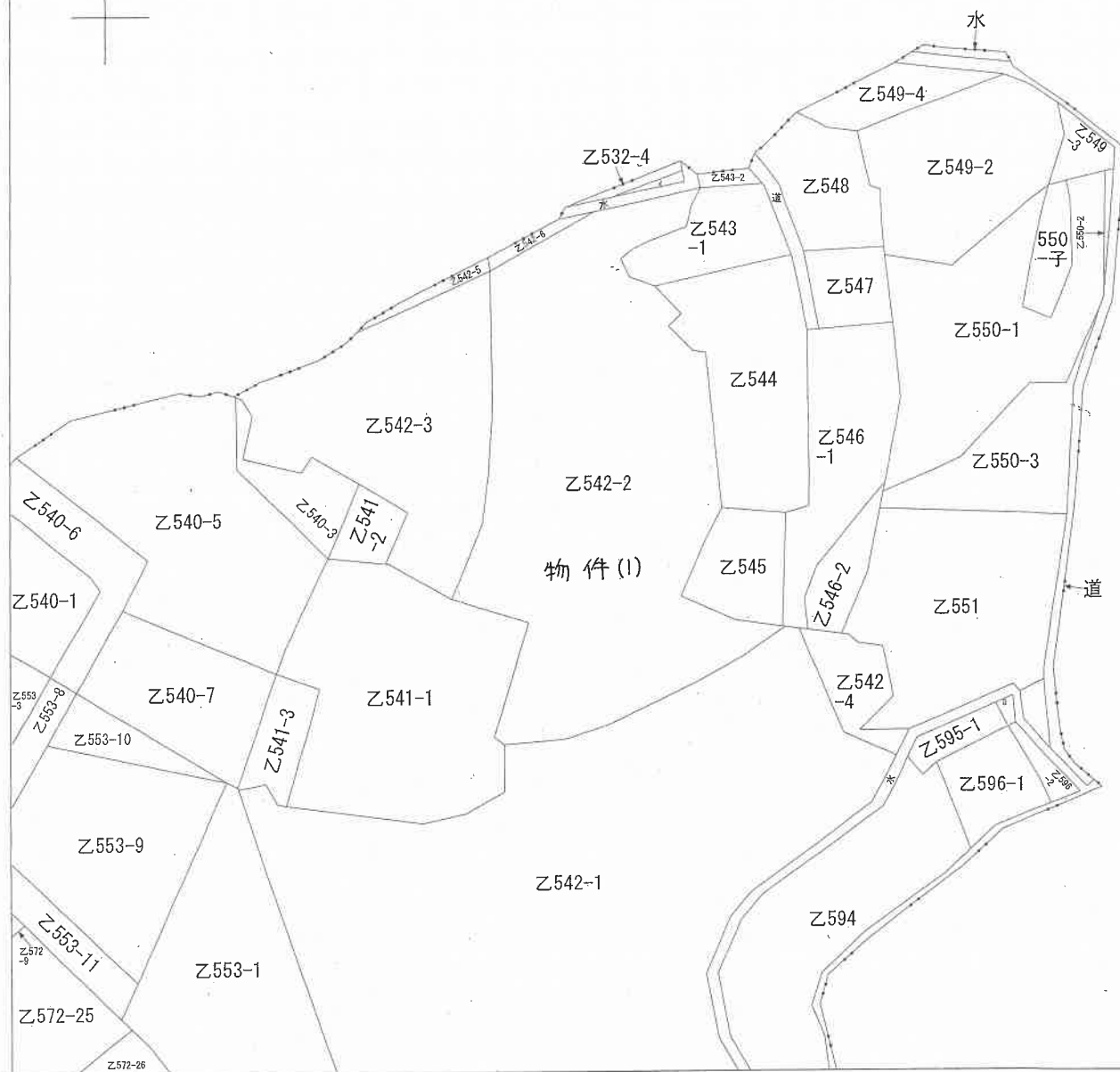
新潟地方法務局柏崎支局備付の図面 写
 (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

所 在 : 柏崎市鯨波三丁目字大林沢



所 在 : 柏崎市大字鯨波字大林沢

イ Z532-3
ロ Z595-2



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 分	所 在	柏崎市大字鯨波字大林沢					地 番	乙542番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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23年12月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 項			

(7 枚目)

登記年月日：昭和62年1月21日

451407

~~211396~~

前 乙 542-2 後・新同一

地 積 測 量 図

地 番 乙 542 - 6

土地の所在 柏崎市大字鯨波字大林沢

求 積 計 算

b 乙 542 - 6

$$5.4 \times 0.3 = 1.62$$

$$10.2 \times 3.8 = 38.76$$

$$7.8 \times 2.0 = 15.60$$

$$\text{計 } 55.98$$

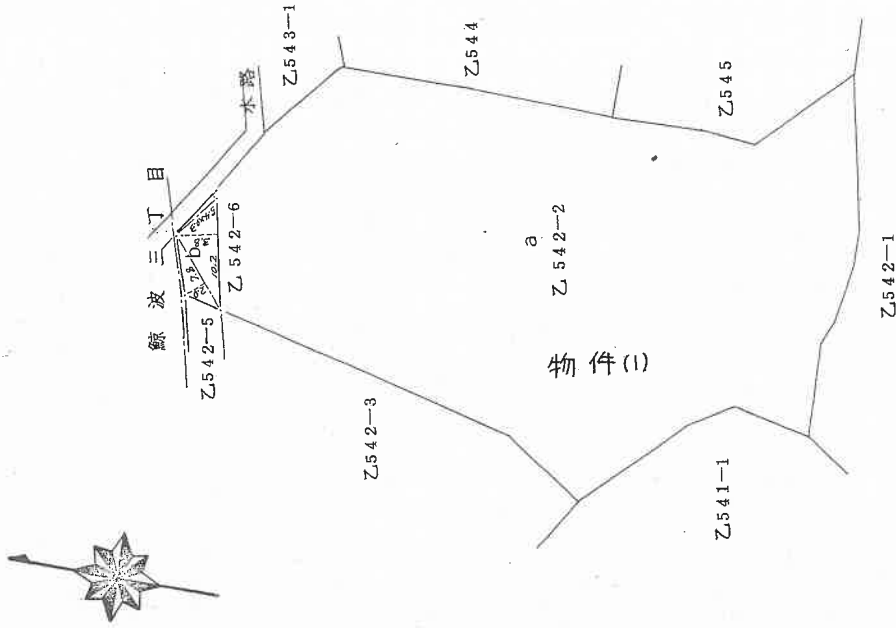
$$1/2 \quad 27.99$$

$$\text{地積 } 27 \text{ m}^2$$

a 乙 542 - 2

$$1655.956 - 27.99 = 1627.966$$

$$\text{地積 } 1627 \text{ m}^2$$



作製者

62.1.18
(昭和) 年 月 日 作製)

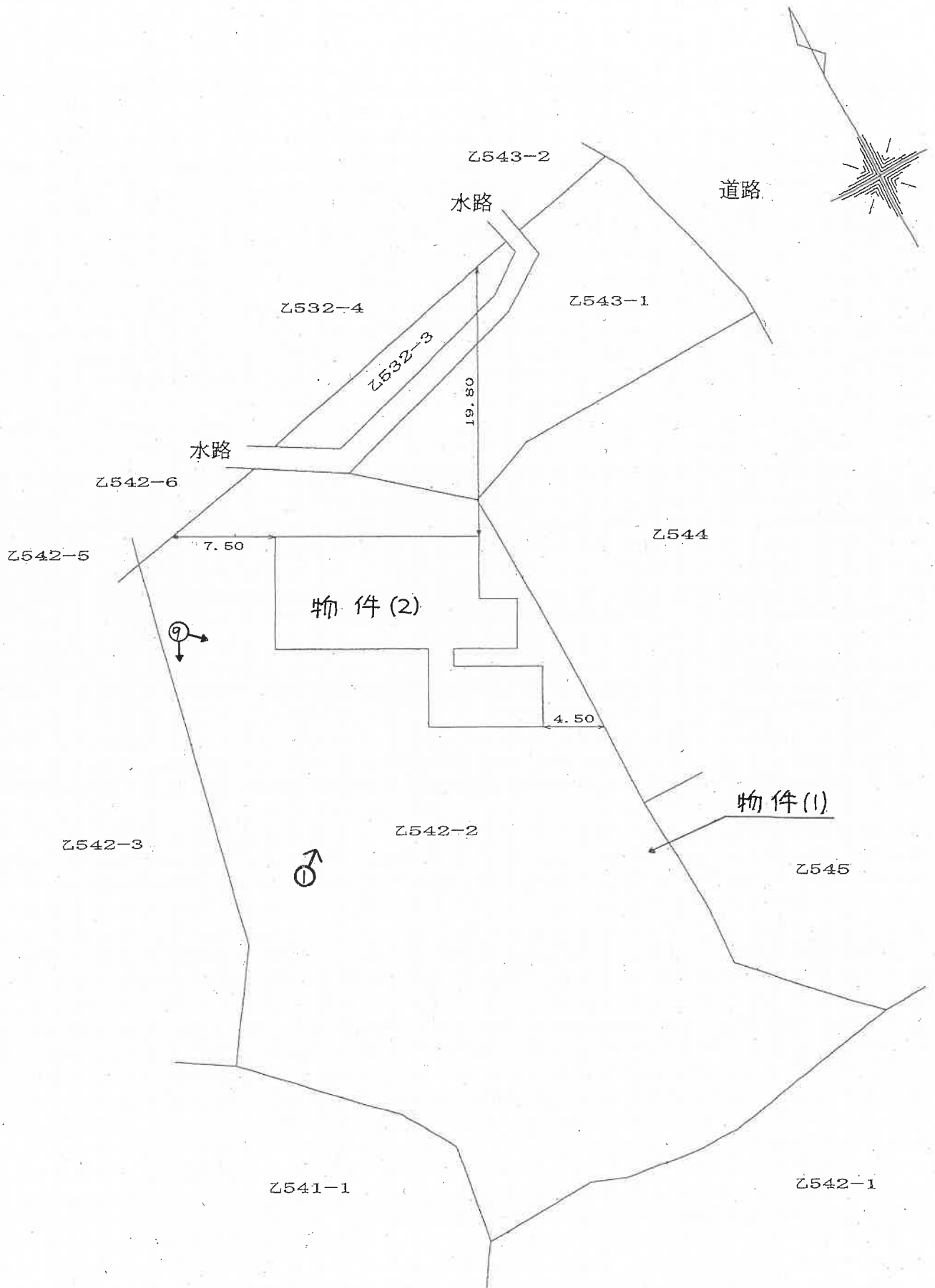
申請人

縮尺 1/500

昭和62年 月 日 登記

請求番号：6-6

土地建物位置関係図(概略)



※ 法務局備付の物件(2)の建物図面(縮尺 $\frac{1}{500}$)を1.25%拡大したもの

○印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

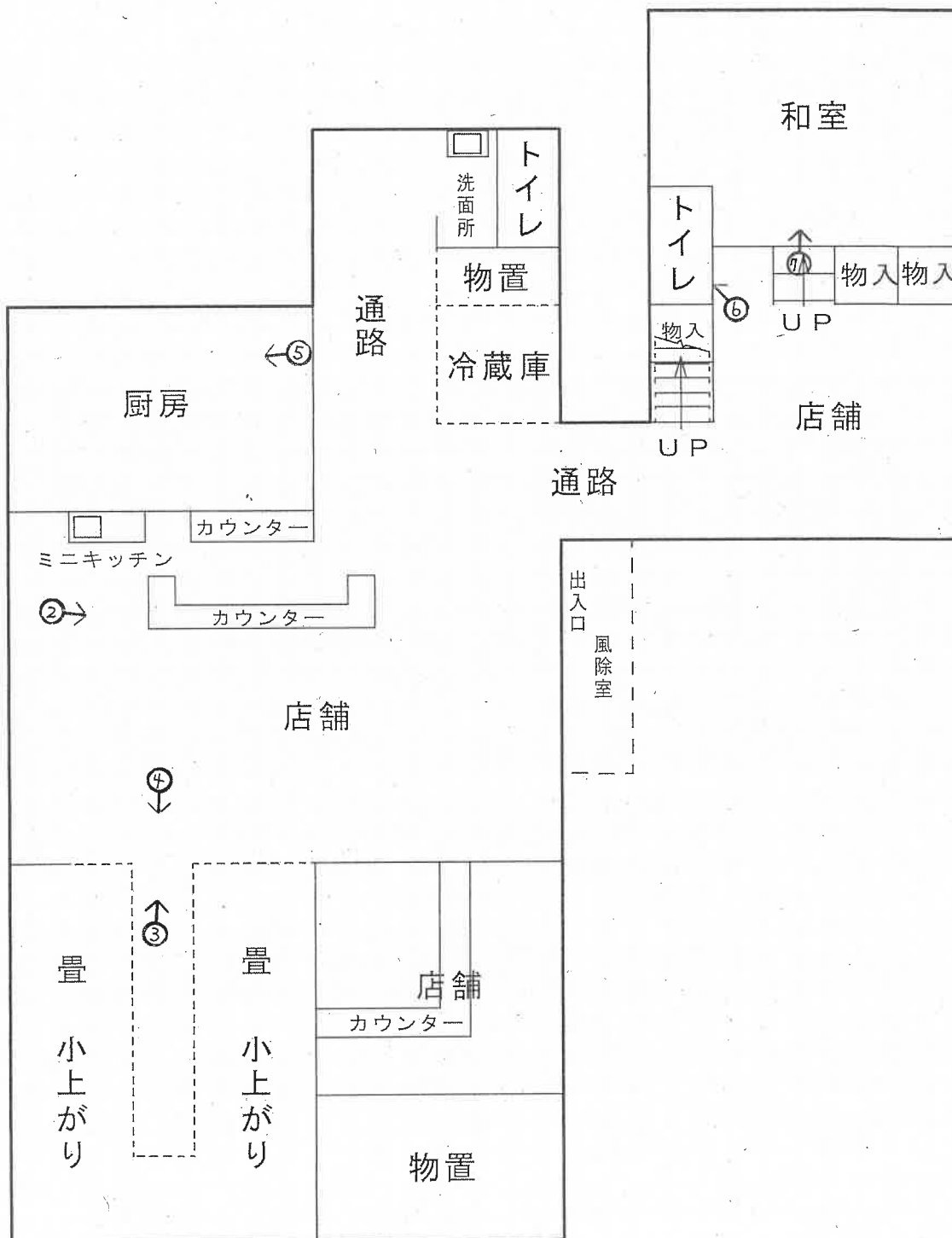
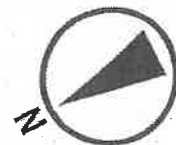
執行官作成

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/100



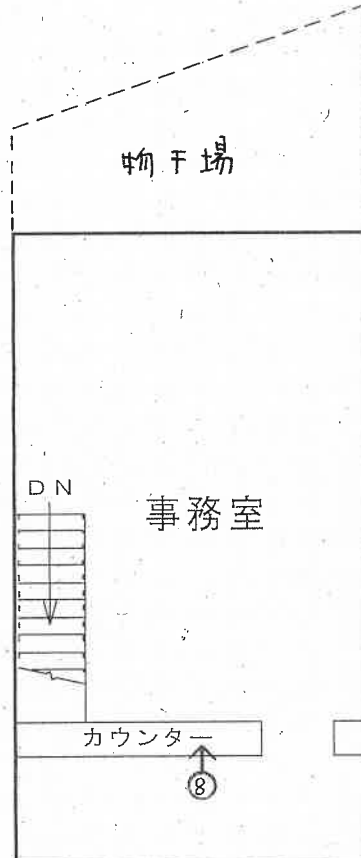
印は写真撮影位置、方向

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 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



写真 9



(17 枚目)

求 意 見 書

島村 正人 殿

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 土 田 雅 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月 13日
評価人

島村 正人



物 件 目 録

1 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢

地 番 乙 5 4 2 番 2

地 目 山林

地 積 1 6 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 柏崎市大字鯨波字大林沢乙 5 4 2 番地 2

家屋 番号 乙 5 4 2 番 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 8 . 4 1 平方メートル
2 階 3 7 . 1 3 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	3,770,000	2,260,000	0
2	5,850,000	3,510,000	0
1, 2	9,620,000	5,770,000	一括
(備 考)			



令和6年（ケ）第39号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年2月17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

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,620,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,770,000円
2 (建物)	金 5,850,000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 番 地 目 地 積	柏崎市大字鯨波字大林沢 乙542番2 山林 1, 627. 00m ²	宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	柏崎市大字鯨波字大林沢 乙542番地2 乙542番2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 168. 41m ² 2階 37. 13m ²	木造瓦・一部亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	特 記 事 項		
1～2	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	物件1は、JR信越本線「鯨波」駅の南西方、道路距離約700m、バス停「鯨波入口」からは南西方約350mに位置する。
付 近 の 状 況	柏崎市中心市街地から南西方約4.3kmに位置する国道8号線沿いの混在地域である。周辺は畑や山林等が広がる中、店舗、一般住宅等が点在する。
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 指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 ー
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は、北西側で幅員約20.0mの舗装国道(歩道付)に接面し、間口約10.2m、奥行約37.8～59.0m、不整形形状の中間画地である。物件1は、北側若しくは北西側で接面道路に向かって緩傾斜(北側及び北西側が低い)となっている。前面国道が西から東へ緩やかに下っており、北東側及び南東側隣地とは約3mの高低差(隣地が低い)となっている。
接 面 道 路	物件1は、北西側で幅員約20.0mの国道8号線(歩道付)に接面し、当該道路は西から東へ緩やかな下り勾配となっている。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1の土地は、一体として物件2の建物の敷地及び駐車場として利用されている。隣地は、駐車場、畑、山林である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	物件1の土地形状について、法務局備付の公図と現況が合致しない。現地調査の結果、建物図面記載の土地形状と現況がほぼ一致することを確認した。なお、現況地目は宅地であるが、登記上の地目が山林のままとなっている。(固定資産公課証明書の課税地目は宅地である。)

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9年10月31日 新築 平成14年8月6日 増築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、化粧合板等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板等 床 フロアタイル、クッションフロア、畳等 設 備 給湯器、水洗トイレ等 そ の 他 プロパンガス設備
床面積(現況)	1階 168.41㎡ 2階 37.13㎡ 計 205.54㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況であり、維持管理状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 物件2の建物については、特に目立った損傷はないものの、築年相応の劣化は見受けられる。飲食店の看板等が残され、内部は、テーブル、椅子、食器類、厨房設備、冷凍冷蔵設備等が大量に残置されている。なお、2階は事務室として利用されていた模様である。 ・ 入口部分に風除室、2階部分に物干し場が造作されているが、これらの部分はいずれも仮設部分と認定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の土地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	14,600	0.63	1,627.00	0.90	13,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等から規準し、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「柏崎(県)ー11」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 13,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/92 & \div & 14,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件等を考慮した。△8%

イ 個別格差：規模、形状を考慮し査定した。△37%

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勘案して査定した。△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	180,000	205.54	0.10	3,700,000

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 3\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 27\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 3\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 30\% \end{array} \right) \\ &\div 0.10 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	27年	
◇経済的残存耐用年数	:	3年	
◇観察減価	:	30%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

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。

物件2の建物については法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体に及ぶものと査定した。

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	13,470,000	0.50	法定地上権	6,740,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を50%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 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	13,470,000	－ 6,740,000	－	0.80	0.70	3,770,000
2	3,700,000	＋ 6,740,000	－	0.80	0.70	5,850,000
一 括 価 格 (合 計)						9,620,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 用途の汎用性の観点、及び今後修繕等の費用負担がかかる懸念から、需要者が限定的である事情を総合的に勘案し査定した。

オ 競売市場修正率 : 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「柏崎(県)－11」

所 在 : 柏崎市鯨波3丁目字下町乙124番
価 格 : 13,700円/㎡
位 置 : JR信越本線「鯨波」駅の西方、道路距離約400mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路 : 南側7.0m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、民宿等が混在する海岸に近い住宅地域

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 建物間取図

以 上

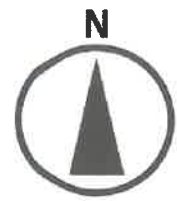
位置図

S=1/10,000



公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺: 約1/600

イ Z532-3
ロ Z595-2



451407
211386

前 乙 542-2 後・新同一

地 番	乙542-6	地 積 測 量 図
土地の所在	柏崎市大字鯨波字大林沢	

求積計算

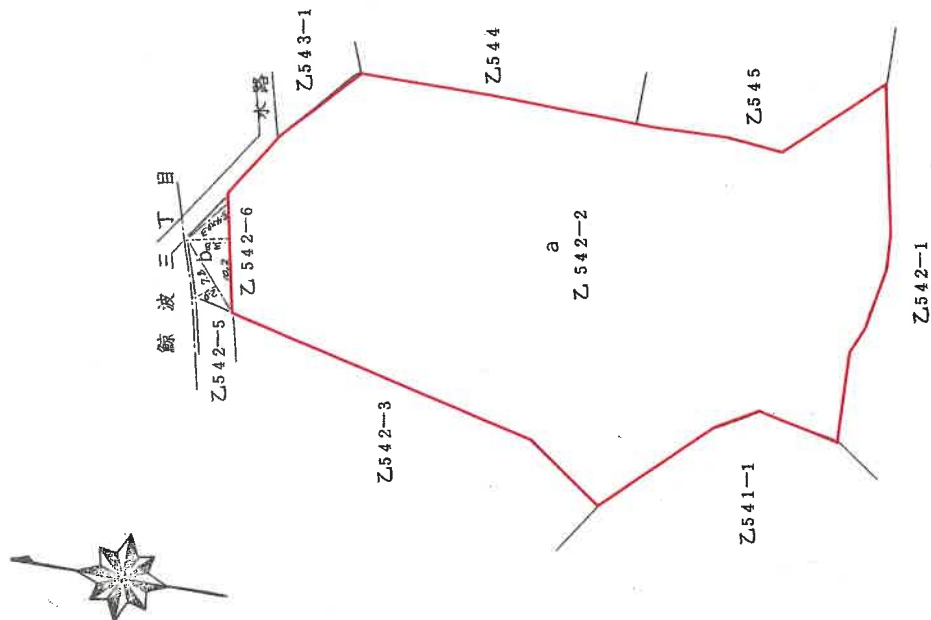
b 乙542-6

$$\begin{aligned} 5.4 \times 0.3 &= 1.62 \\ 10.2 \times 3.8 &= 38.76 \\ 7.8 \times 2.0 &= 15.60 \\ \hline \text{計} &55.98 \\ 1/2 &27.99 \\ \hline \text{地積} &27 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

a 乙542-2

$$1655.956 - 27.99 = 1627.966$$

地積 1627 m²



作製者	申請人	縮尺	1/500
昭和 62. 1. 18 日作製		昭和・平成62年 / 月 / 日登記	

地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2

建物図面
各階平面図

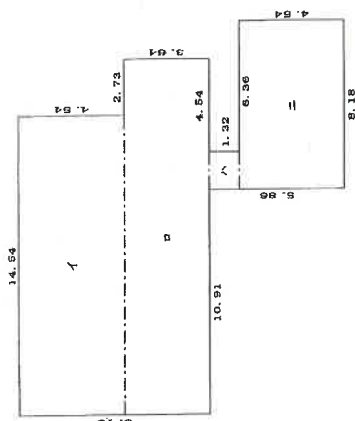
乙542番2

柏崎市大字鯨波字大林沢乙542番地2

家屋番号

建物の所在

1 階

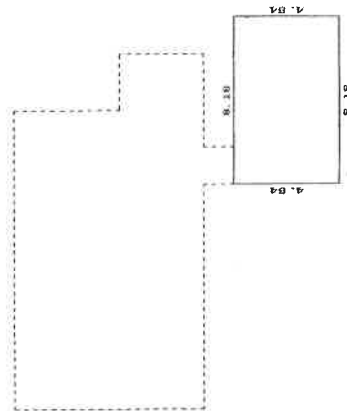


求積表

イ	4.54 x 14.54	=	66.0116
ロ	3.64 x 17.27	=	62.8628
ハ	1.32 x 1.62	=	2.1372
ニ	4.54 x 8.18	=	37.1372

合計 168.4140
床面積 168.41 m²

2 階



求積表

イ	4.54 x 8.18	=	37.1372
ロ	3.64 x 17.27	=	62.8628
ハ	1.32 x 1.62	=	2.1372
ニ	4.54 x 8.18	=	37.1372

合計 168.4140
床面積 168.41 m²

作成者

平成30年 8月29日作成

縮尺

250

申請人

縮尺

500

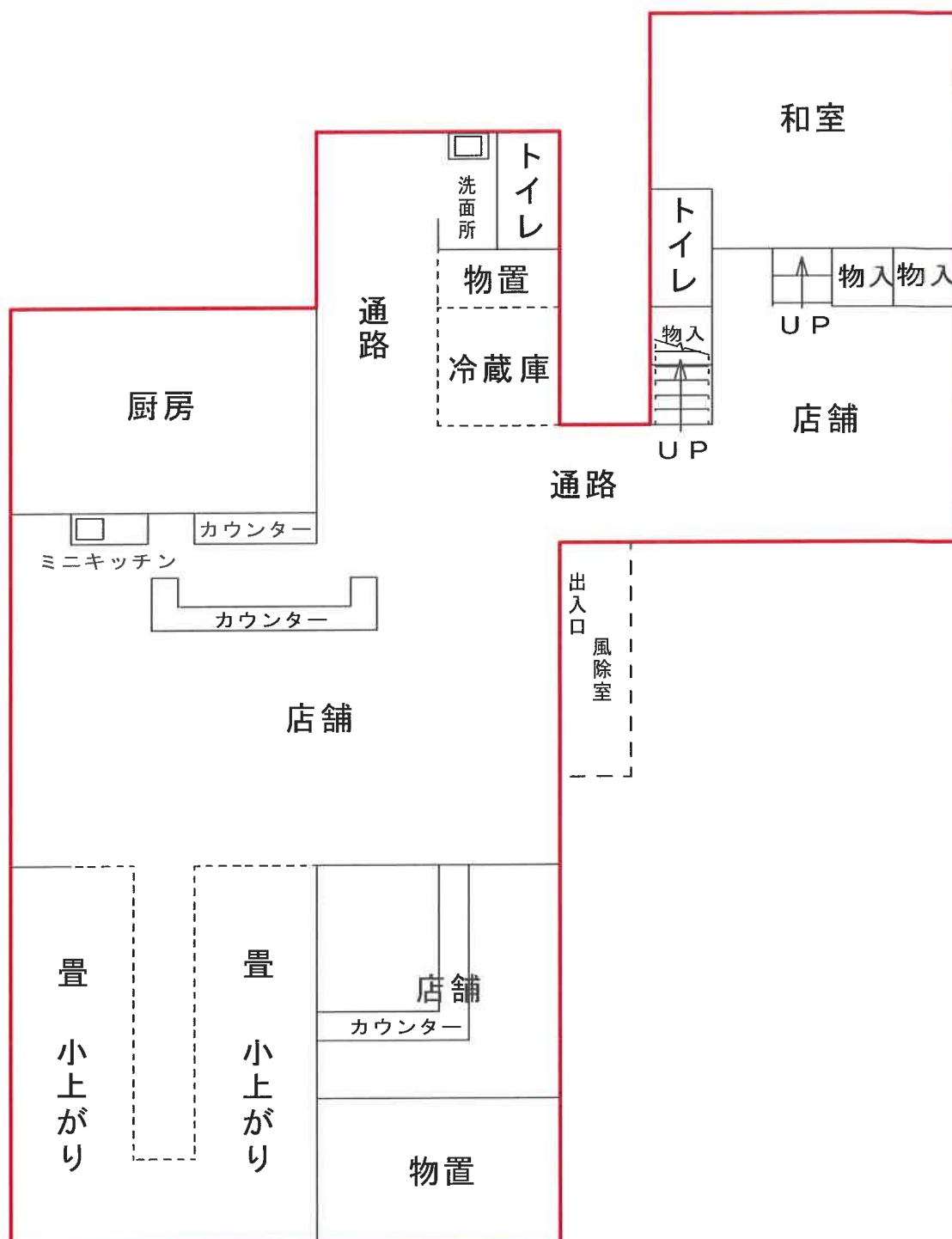
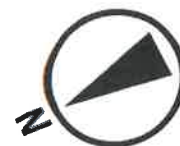
新潟県土地家屋調査士会

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100

