

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14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11月10日 午前 9時00分から 令和 7年11月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月10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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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10月14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	6, 630, 000 5, 304, 000	一括	1, 326, 000	106, 451	0
1	710, 000				
2	5, 920, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ |
| | 地 番 | 9 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ 9 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 2 5 平方メートル
2 階 6 5 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 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, 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

【物件番号 2】

本件所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 | 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ |
| | 地 番 | 9 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ 9 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 2 5 平方メートル
2 階 6 5 . 2 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第29号
令和7年7月4日受理
令和7年8月7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川西字タヤ |
| | 地 番 | 9 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ 9 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 2 5 平方メートル
2 階 6 5 . 2 5 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(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者及びその他の者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、建物内にテレビ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。 ☐ 「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 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者兼所有者) ☐ ()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21年6月8日(物件2の建物の新築時)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(A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者(B) ☐ 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。

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の土地は西側で幅員約6.5メートルの町道川西4号線に接面する。
- 3 物件1の土地は西側の間口が約21.33メートル、奥行きが約13.92メートルないし17メートルの土地で、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の土地上にカーポート(約5メートル×約6.1メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物の玄関ドアの一部が腐食しているものの、建物内は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 物件2の建物の占有については、債務者兼所有者Aの陳述、郵便受けの表記、立入調査の結果等から建物所有者らの占有(ただし、建物内に勉強机やテレビ等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)と認定した。
- 7 物件2の建物内には勉強机やテレビ等の目的外動産が多数残置されている。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ97番4の所有者：C
- ② 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ97番18、同所229番7、同所229番6の所有者：D
- ③ 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ97番14、同所226番2、同所229番4、同所193番2、同所194番2、同所205番2、同所189番9(いずれも公衆用道路)、同所97番13、同所229番11(いずれも用悪水路)、同所97番7の所有者：三島郡出雲崎町

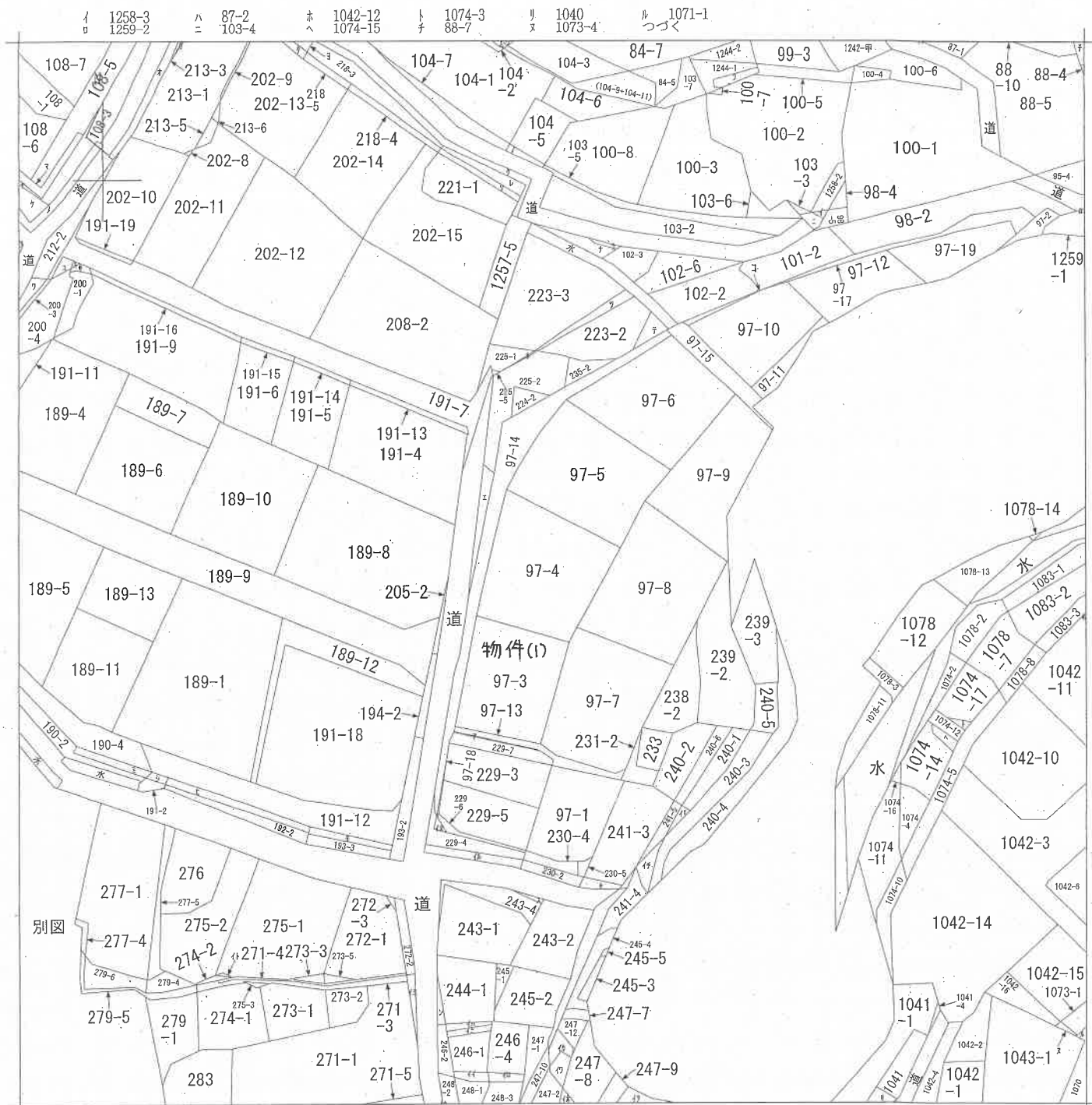
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件2の建物の共有者であるBは私の妻です。 2 物件2の建物には私と妻を含めた私の家族が居住していましたが、私ら家族は本年6月初旬に物件2の建物から退去しました。 3 物件2の建物内は私ら家族が生活していた時の家財道具が多数残置されています。これらの家財道具はこれから順次少しずつ搬出したいと考えています。 4 物件1の土地の対する物件2の建物の敷地利用権に関し、私と妻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でした。

(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
7年7月10日 (木) 10:40-10:45	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7月10日 (木) 11:25-11:35	三島郡出雲崎役場町民課税務係、建設課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年7月17日名寄帳写等取得)。道路調査
7年7月10日 (木) 11:50-12:00	目的物件所在地	外観調査
7年8月1日 (金) 15:20-15:25	当庁	債務者兼所有者 A から電話聴取
7年8月5日 (火) 10:00-10:55	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
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 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	三島郡出雲崎町大字川西字タヤ				地番	97番14			
出力縮	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10月			備付年月日 (原図)				補記事項		

(7 枚目)

請求番号 : 2-1

(1/2)

公用

ヲ 136-1
ワ 200-2
カ 213-4
ヨ 217-2
タ 217-3
レ 221-2
ソ 221-3
ツ 223-4
ネ 225-6
ナ 102-4
ラ 102-5
ム 104-10
ウ 104-4
ノ 104-8
オ 水
ク 水
ヤ 108-2
マ 108-4
ケ 109-2
フ 1244-3
コ 97-16
エ 226-2
テ 236-2
ア 229-11
サ 200-5
キ 191-8
ユ 191-10
ノ 水
ミ 190-3
ジ 191-3
ビ 192-3
モ 193-4
セ 241-2
ス 243-3
ン 244-2
イ 246-3
ロ 246-5
ハ 246-6
ニ 246-7
ト 247-3
チ 252-2
ツ 274-4
テ 240-7
ト 241-1
ハ 229-12
ル 229-2
ロ 250-3
ウ 247-6
ハ 247-11
ハ 271-2

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)

(8 枚目)

登記年月日：平成19年3月29日

平成19年3月28日
第2685号
平成19年3月29日

表の
記入

地図情報システムに入力済

地番 97-1. 97-3ないし97-17 土地の所在 三島郡出雲崎町大字川西字タヤ

在 地 積 測 図 図

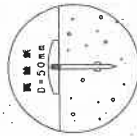
引 照 点 表

後視点	T. 4	X座標	Y座標	169739.071	18736.255
基点	T. 1	X座標	Y座標	169745.323	18808.266
基点間距離		72.281 m			
境界点		点間距離及び	三 points 右回り角		
751		46.541	20-26-59		
737		45.894	20-05-27		
403		33.248	9-45-05		
743		26.249	358-19-05		
752		45.760	22-03-46		
738		45.165	21-45-08		
421		32.134	11-36-48		
742		28.207	6-18-10		
728		40.345	38-47-09		
422		36.403	50-47-20		
419		26.810	53-01-57		
741		23.042	54-25-57		
734		36.717	114-34-26		

引 照 点 表

後視点	T. 2	X座標	169665.590
		Y座標	18775.083
基点	T. 4	X座標	169739.071
		Y座標	18736.255
基点間距離	83.108m		
境界点	基点	点間距離及び	三點右回り角
423	27.286	基点	三點右回り角
402	36.905		21-06-25
411	35.750		355-33-44
416	50.052		352-56-51
413	10.993		341-58-33
413	30.608		0-08-34
405	29.771		332-45-04
412	45.769		319-06-57
415	15.147		320-14-18
414	31.253		278-02-13
			307-46-13

引照点 (K1, I, T, 1)
T. 2, T. 4)



基点
GPS
X: 169772.052
Y: 18840.272
K1, I
X: 169626.671
Y: 18837.865
K1, 2

平成18年11月28日測量 世界測地系座標
田「コンクリート杭」金属標「e」買銀鉄

作成者

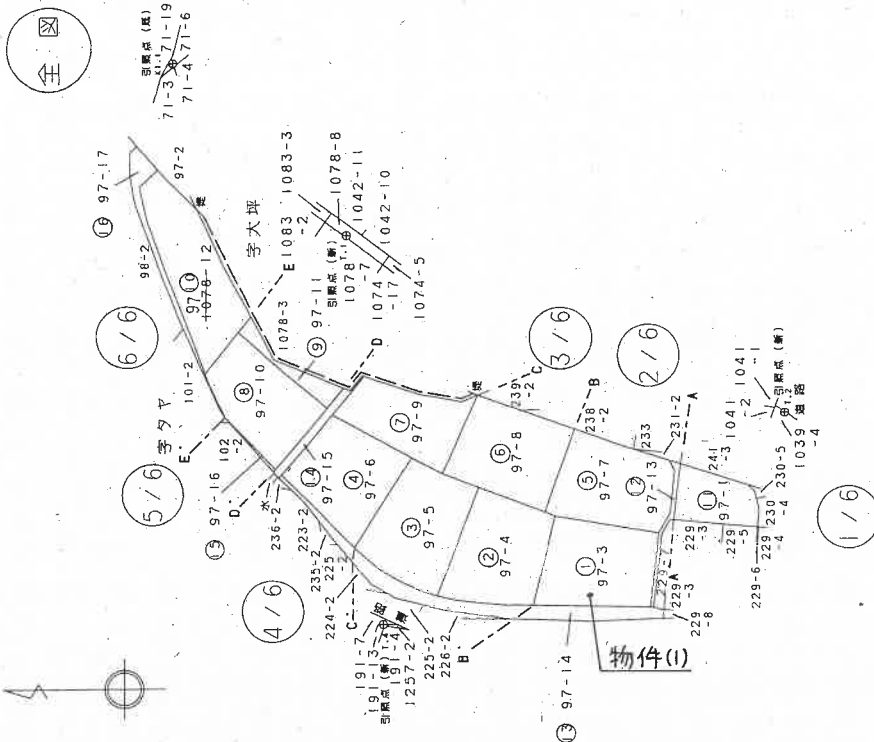
19年3月28日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/1000

1/8



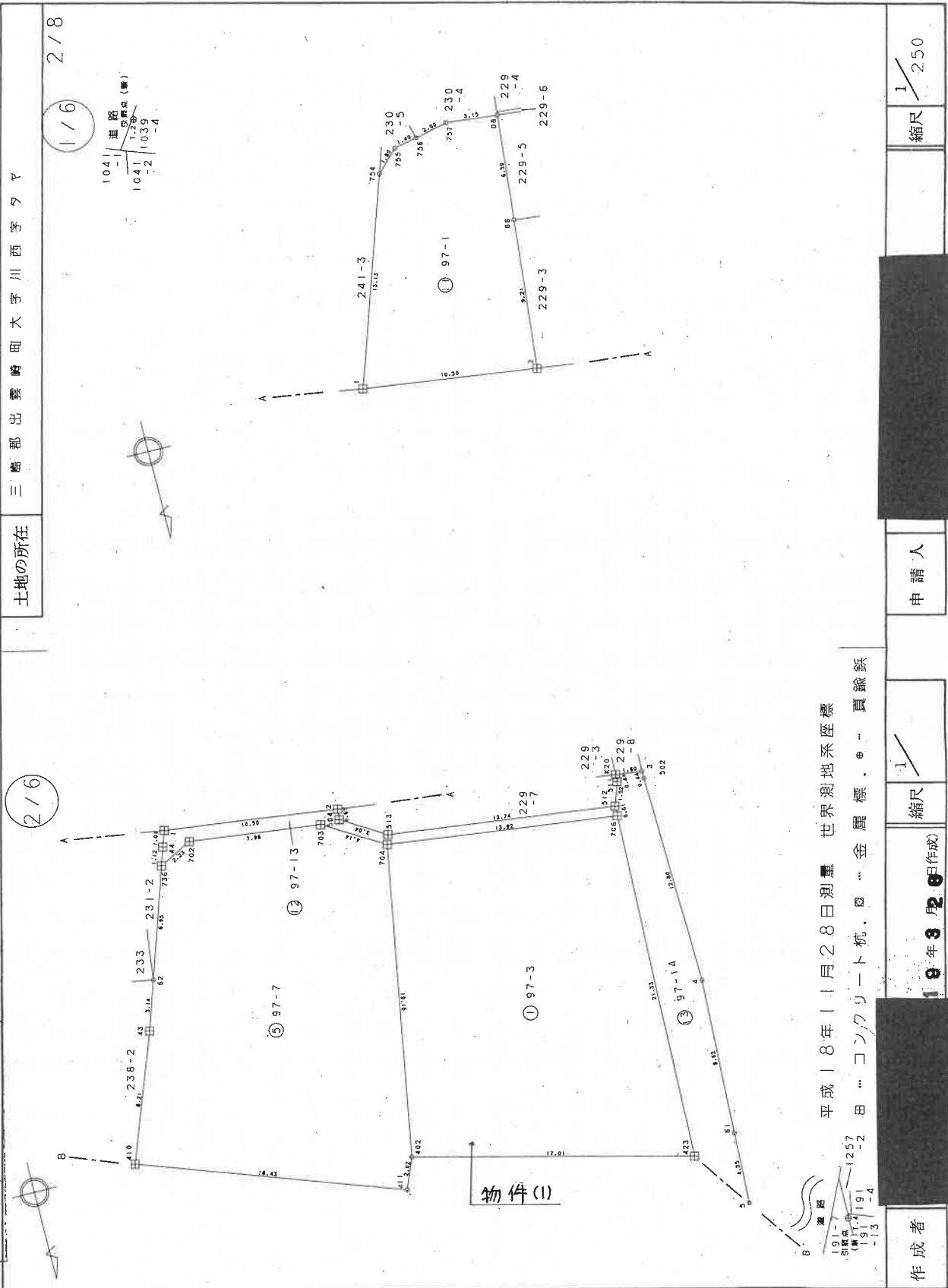
全図

登記年月日：平成19年3月29日

受理年月日	平成19年3月28日
受付番号	2685
登録年月日	平成19年3月29日

地番	97-13-97-13	所在図
土地積算	97-14	土地積算

土地の所在 三島郡出雲崎町大字西字タヤ



平成18年11月28日測量 世界測地系座標
田...コンクリート杭、図...金属標、⑥...買録紙

作成者	19年3月28日作成	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/250

登記年月日：平成19年3月29日

公用

平成19年3月28日
第2685号
平成19年3月29日

地番 97-3-97-4
97-3-97-6
97-3-97-8
土地の所在 三島郡出雲崎町大子川西字タヤ

土地の所在 三島郡出雲崎町大子川西字タヤ

5/8

座標求積表

地番	④ 97-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
403	169748.099	18775.134	443337.239142	14.47	
737	169757.301	18763.962	-73048.104066	18.77	
415	169744.206	18750.506	-442755.698178	19.59	
414	169733.688	18757.041	73060.090613	16.52	
		面積	593.327511		
		面積	296.7637555		
		面積	296.76		m ²

地番	⑤ 97-7	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距 離
測 点					
62	169693.516	18768.389	180420.523457	3.14	
43	169696.512	18769.358	200982.285464	8.21	
410	169704.224	18772.185	248543.729400	16.43	
411	169709.752	18756.712	68443.242088	2.02	
402	169707.873	18755.970	-38971.544660	19.16	
704	169688.974	18752.797	-394633.860068	4.14	
703	169686.829	18756.342	-57675.751650	7.96	
702	169685.899	18764.253	1313.497710	2.23	
736	169686.899	18766.249	142942.518633	6.95	
		佔 面 積	624.640374		
		佔 面 積	312.3201870		
		地 積	312.32	㎡	

地番	⑥ 97-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
41	169713.817	18775.690	300110.628960	7.76	
40	169721.110	18778.352	146903.047696	0.57	
412	169721.640	18778.575	134529.711300	16.01	
405	169728.274	18764.000	-1519.884000	7.21	
413	169721.559	18761.359	-347497.891398	12.68	
411	169709.752	18756.712	-325147.602520	16.43	
410	169704.224	18772.185	-86840.127810	0.96	
42	169705.126	18772.517	180084.755581	9.25	
		総面積	622.637809		
		西面積	311.3189045		
		東面積	311.31	㎡	

平成18年11月28日測量 世界測地系座標

作成者

19年3月28日作成

縮尺

申請人

縮尺

座標求積表

地番	① 97-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
測点					
402		169707.873	18755.970	431368.554030	17.01
423		169711.973	18739.460	-322955.853640	21.33
706		169690.639	18738.970	-430977.571030	13.92
704		169688.974	18752.797	323185.703498	19.16
			総面積	620.832858	
			面積	310.4164290	
			面積	310.41	㎡

地番	② 97-4	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	距離
測点					
402		169707.873	18755.970	-41657.009370	2.02
411		169709.752	18756.712	256704.360432	12.68
413		169721.559	18761.359	367459.977374	21.45
416		169728.338	18741.367	115278.148417	1.68
711		169727.710	18740.919	-66998.785425	1.99
710		169725.763	18740.507	-73612.711496	1.99
709		169723.782	18740.245	-148272.818440	5.96
708		169717.851	18739.594	-221295.865546	5.87
423		169711.973	18739.460	-186982.331880	17.01
			色面積	522.964066	
			面積	311.4820330	
			面積	311.48	㎡

地番	③ 97-5	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1) Yn	距離
測点					
405	169728.274		18764.000	227588.556000	6.20
414	169733.688		18767.041	288996.487212	19.59
415	169744.206		18750.506	180961.133406	1.24
720	169743.339		18749.615	-44042.845635	2.00
719	169741.857		18748.266	-56263.546266	1.96
718	169740.338		18747.014	-58790.635904	2.01
717	169738.721		18745.811	-62648.500362	2.02
716	169736.996		18744.758	-65419.205420	2.03
715	169735.231		18743.754	-67458.770646	2.02
714	169733.397		18742.899	-69386.212098	2.02
713	169731.529		18742.129	-70395.436524	2.00
712	169729.641		18741.450	-41062.516950	0.31
416	169729.338		18741.367	-151467.728094	21.45
413	169721.559		18761.359	-19962.085976	7.21
			佔面積	648.702743	
			面積	324.3513715	
			面積	324.35	㎡

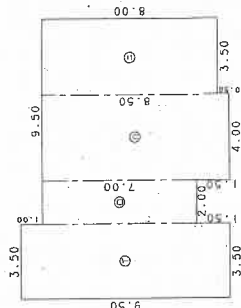
登記年月日：平成21年6月12日

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)

建物図面
各階平面図

家屋番号	97-3
建物の所在	三島郡出雲崎町大字川西字タヤ97番地3

1 階

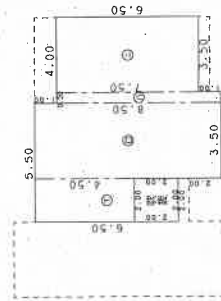


寸法表

①	9.50 × 3.50	=	33.2500
②	7.00 × 2.00	=	14.0000
③	8.50 × 4.00	=	34.0000
④	8.00 × 3.50	=	28.0000
合計			109.2500
床面積			109.25 m ²

合計 109.2500
床面積 109.25 m²

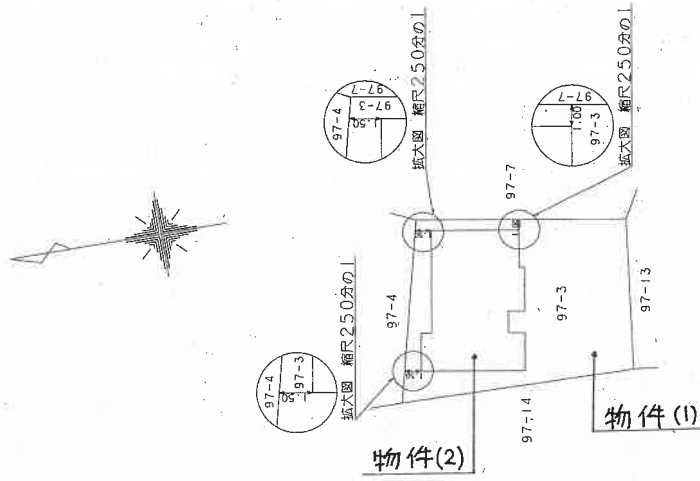
2 階



寸法表

①	6.50 × 2.00	=	13.0000
②	8.50 × 3.50	=	29.7500
③	7.50 × 0.50	=	3.7500
④	6.50 × 3.50	=	22.7500
⑤	2.00 × 2.00	=	4.0000
合計			65.2500
床面積			65.25 m ²

合計 65.2500
床面積 65.25 m²



縮尺 1/500

申請人

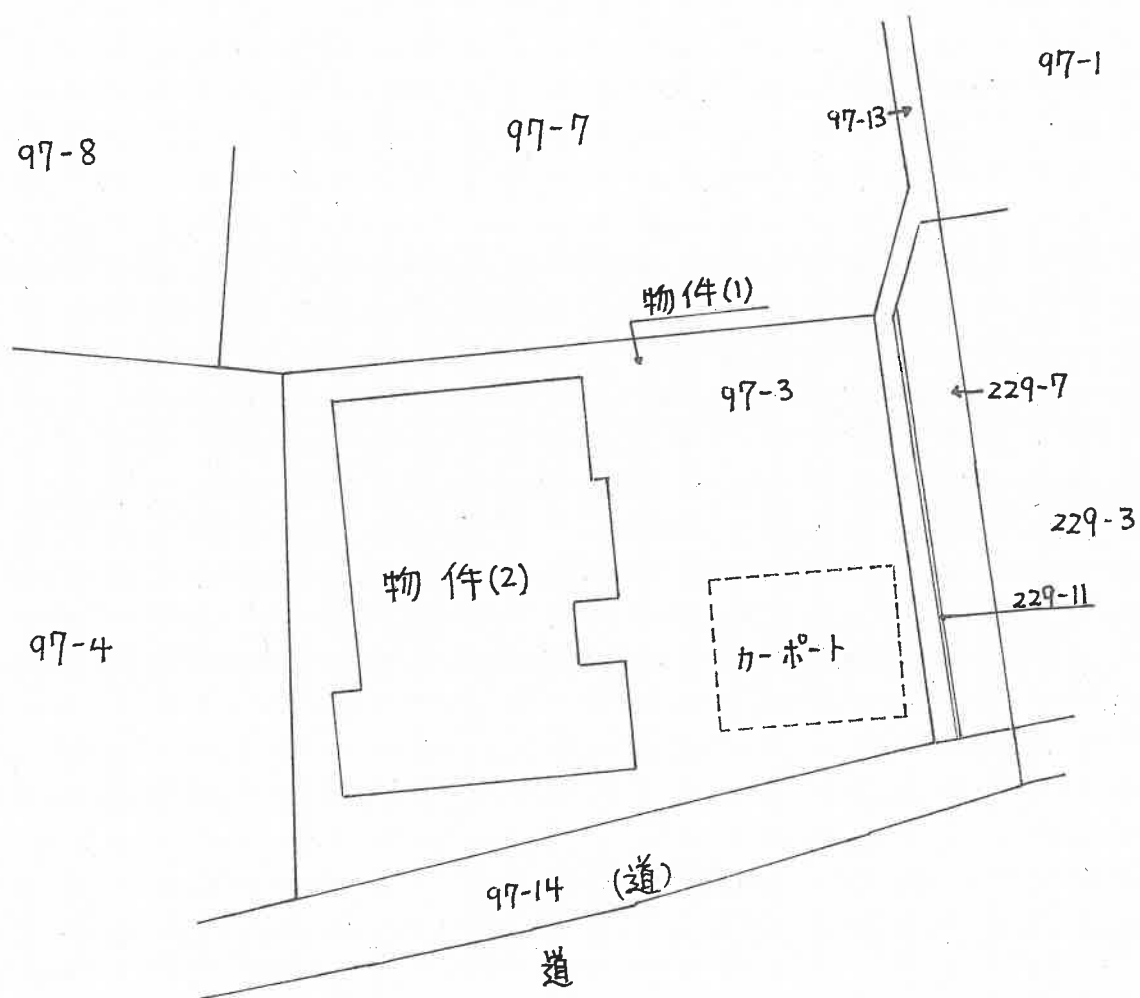
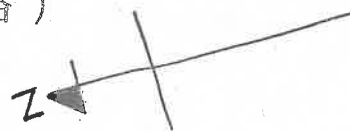
縮尺 1/250

作成者

新潟県土地家屋調査士会

(平成21年6月8日作成)

土地建物位置関係図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

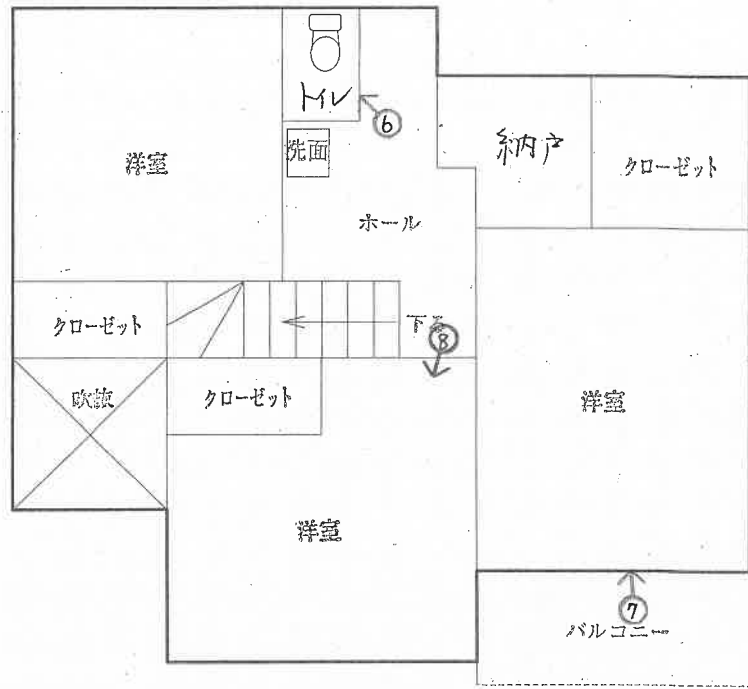
(13 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

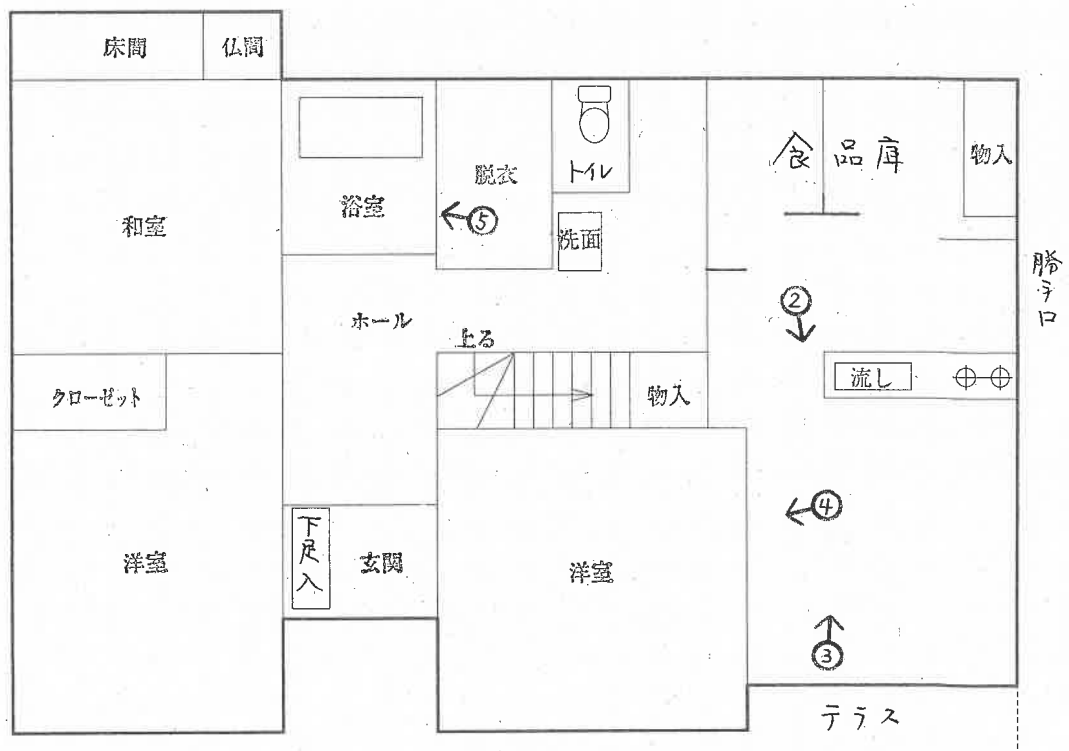
執行官作成

間取図(概略)

縮尺 1/100



2 階



1 階

執行官作成

○印は写真撮影位置、方向

(14 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



令和7年（ケ）第29号

令和7年8月5日 現地調査

令和7年8月12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 6,630,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 710,000 円
物件 2（建物）	金 5,920,000 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 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。
- 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川西字タヤ 9 7 番 3 宅地 3 1 0 . 4 1 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三島郡出雲崎町大字川西字タヤ 9 7 番地 3 9 7 番 3 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 1 0 9 . 2 5 m ² 2 階 6 5 . 2 5 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）

位置・交通	物件1は JR 越後線「出雲崎」駅の南西方約 500m（道路距離）の市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「出雲崎役場前」の南東方約 400m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、国道352号の南側背後及び県道寺泊西山線の西側背後で、一般住宅を中心とする概ね区画整然とした住宅地域である。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 なし
画地条件（規模、形状等）	西側が市道に接面する間口約 21m、奥行約 14～17m（いずれも概測）のほぼ長方形の宅地である。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	西側が幅員約 6.5mの町道川西4号線に概ね等高～約 0.5m高く接面している。	
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、南側が水路敷を挟んで事業所、北側が一般住宅、東側が水道施設等であり、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 なし 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21年6月8日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約4年と判定
仕 様	構 造 木造かわらぶき2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳、タイル等 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 6LDK（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	特になし

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	6,610	1	310.41	0.9	1,850,000

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）－2 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
 $7,250 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 6,610 \text{ 円/㎡}$

◇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 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	174.50	0.23	7,630,000

ウ 現価率

経過年数 16 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 5%、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 5%＋(1－0.05)×経済的残存耐用年数 4 年／(経過年数 16 年＋経済的残存耐用年数 4 年)}×(1－観察減価率 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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,850,000	0.45	法定地上権	830,000

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	1,850,000	-830,000		1.0	0.7	710,000
2	7,630,000	+830,000	-	1.0	0.7	5,920,000
一括価格（合計）						6,630,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 不要と判断した。

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）－2

所 在：三島郡出雲崎町大字小木字番場338番6

価 格：7,250 円／m²

位 置：JR 越後線「小木ノ城駅」まで道路距離約 250m に位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地 積：318 m²

供給処理施設：水道、下水

接面街路：西側 8.5m 県道に接面

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅の中に店舗も見られる県道沿い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取図

以 上

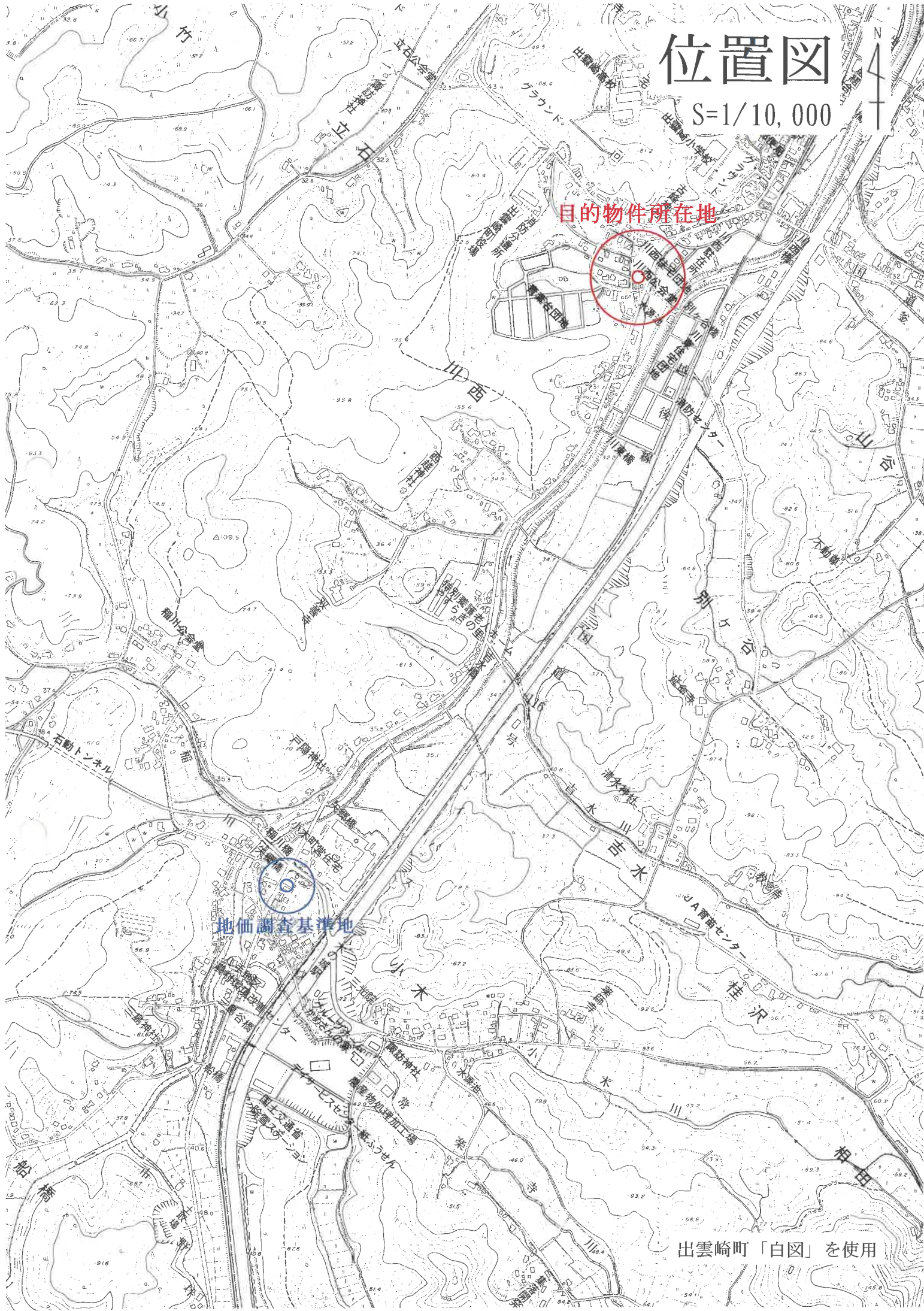
位置図

S=1/10,000

目的物件所在地

地価調査基準地

出雲崎町「白図」を使用



イ 1258-3 ハ 95-4 ホ 103-4 ト 1074-3 リ 1038-6 ル つづ
 ロ 1259-1 ニ 103-3 ヘ 1074-15 チ 1083-3 ス 1041-3

公図写

S=1/600



法務局備付の公図を使用

ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地積測量図写 ~ 1

登記年月日：平成19年3月29日

交付期日	平成19年3月28日
交付番号	2685 号
受取日	平成19年3月29日

地 番	積測	在量	図	図	図
97-1.97-3.					
97-7.97-13.					
97-14					

土地の所在
三三三 郡出雲 大川 西字タヤ

218

A3をA4に縮小

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

作者

平成18年11月28日測量 世界測地系座標
田…コンワリート杭、⑧…金屬標、⑨…真鍮鉚

運路

191-1-257
500-1-2
(新) 191-4
191-13
191-4

請求番号：2-2

登記年月日：平成19年3月29日

平成19年3月28日
第2685号
平成19年3月29日

三島郡出雲崎町大字西字タマ

地番 97-3-97-4
97-5-97-6
97-7-97-8

土地の所在 三島郡出雲崎町大字西字タマ

5/8

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 97-6	403	169748.099	18775.134	443337.239142	14.47
	737	169757.301	18763.962	-73048.104066	18.77
	415	169744.206	18750.506	-442755.698178	19.59
	414	169733.688	18767.041	73060.090613	16.52
			倍面積	593.527511	
			倍面積	296.7637555	
			面積	296.76	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 97-7	62	169693.516	18768.389	180420.523457	3.14
	43	169696.512	18769.358	200982.285464	8.21
	410	169704.224	18772.185	248543.729400	16.43
	411	169709.752	18756.712	68443.242088	2.02
	402	169707.873	18755.970	-399711.544860	19.16
	704	169688.974	18752.797	-394633.860068	4.14
	703	169686.829	18756.342	-57675.751650	7.96
	702	169685.899	18764.253	1313.497710	2.23
	736	169686.899	18766.249	142942.518533	6.95
			倍面積	624.640374	
			倍面積	312.3201870	
			面積	312.32	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑥ 97-8	41	169713.817	18775.890	300110.628860	7.76
	40	169721.110	18778.352	148903.047696	0.57
	412	169721.640	18778.575	134529.711300	16.01
	405	169728.274	18764.000	-1519.864000	7.21
	413	169721.559	18761.359	-347497.891398	12.68
	411	169709.752	18756.712	-325147.602520	16.43
	410	169704.224	18772.185	-86840.127810	0.96
	42	169705.126	18772.517	180084.755581	9.25
			倍面積	622.637809	
			倍面積	311.3189045	
			面積	311.31	㎡

平成18年11月28日測量 世界測地系座標

作成者

縮尺

申請人

縮尺

地積測量図写 ~ 2

A3をA4に縮小

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
① 97-3	402	169707.873	18755.970	431368.554030	17.01
	423	169711.973	18739.460	-322955.853640	21.33
	706	169690.639	18738.970	-430977.571030	13.92
	704	169688.974	18752.797	323185.703498	19.16
			倍面積	620.832858	
			倍面積	310.4164290	
			面積	310.41	㎡

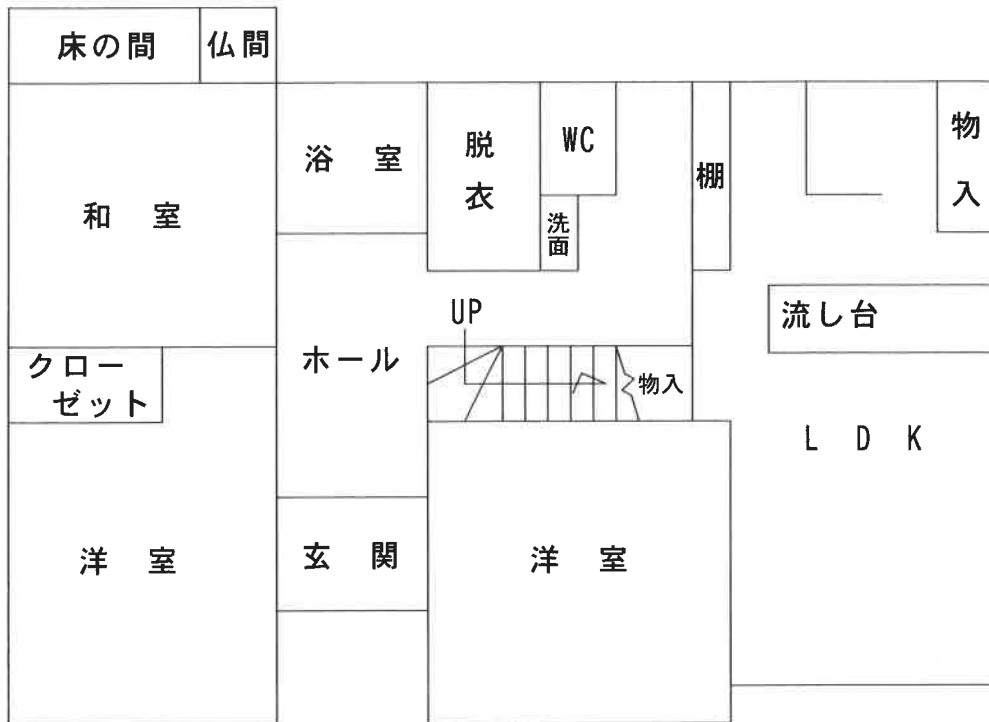
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
② 97-4	402	169707.873	18755.970	-41657.009370	2.02
	411	169709.752	18756.712	-256704.360432	12.68
	413	169721.559	18761.359	367459.977374	21.45
	416	169729.338	18741.367	115278.148417	1.68
	711	169727.710	18740.919	-65998.785425	1.99
	710	169725.763	18740.507	-73612.711496	1.99
	709	169723.782	18740.245	-148272.818440	5.96
	708	169717.851	18739.594	-221295.865546	5.87
	423	169711.973	18739.460	-186982.331880	17.01
			倍面積	622.964066	
			倍面積	311.4820330	
			面積	311.48	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③ 97-5	405	169728.274	18764.000	227588.556000	6.20
	414	169733.688	18767.041	298996.497212	19.59
	415	169744.206	18750.506	180961.133406	1.24
	720	169743.339	18749.615	-44042.845635	2.00
	719	169741.857	18748.266	-56263.546266	1.96
	718	169740.338	18747.014	-98790.635904	2.01
	717	169738.721	18745.811	-62648.500362	2.02
	716	169736.996	18744.758	-65419.205420	2.03
	715	169735.231	18743.754	-67458.770646	2.02
	714	169733.397	18742.899	-69386.212098	2.02
	713	169731.529	18742.129	-70395.436524	2.00
	712	169729.641	18741.450	-41062.516950	0.31
	416	169729.338	18741.367	-151467.728094	21.45
	413	169721.559	18761.359	-19962.085976	7.21
			倍面積	648.702743	
			倍面積	324.3513715	
			面積	324.35	㎡

間取図 (概略)

1 階

S=1/100



2 階

