

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 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)
1～4	890,000 712,000	一括	178,000	24,054	4,193
1	370,000				
2	500,000				
3	10,000				
4	10,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番13
地 目 宅地
地 積 150.15平方メートル
- 2 所 在 柏崎市北斗町字西野73番地13
家屋 番号 73番13
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.24平方メートル
2階 33.00平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約77.24平方メートル
2階 33.00平方メートル
- 3 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番17
地 目 宅地
地 積 0.75平方メートル
- 4 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番14
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 3 1 号
令和 6 年 (ヌ) 第 1 9 号

物 件 目 録

持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6年12月24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、3】
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。



令和 6年(ケ)第 31号
令和 6年(ヌ)第 19号

物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番13
地 目 宅地
地 積 150.15平方メートル
- 2 所 在 柏崎市北斗町字西野73番地13
家屋 番号 73番13
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 71.24平方メートル
2階 33.00平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約77.24平方メートル
2階 33.00平方メートル
- 3 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番17
地 目 宅地
地 積 0.75平方メートル
- 4 所 在 柏崎市北斗町字西野
地 番 73番14
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル



令和 6年(ケ)第 31号
令和 6年(ヌ)第 19号

物 件 目 録

持分6分の1



令和6年(ケ)第31号、令和6年(ヌ)第19号
令和6年11月8日受理
令和6年12月11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

令和 6年(ケ)第 31号
令和 6年(ヌ)第 19号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏崎市北斗町字西野 |
| | 地 番 | 73番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市北斗町字西野73番地13 |
| | 家屋 番号 | 73番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.24平方メートル
2階 33.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏崎市北斗町字西野 |
| | 地 番 | 73番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.75平方メートル |
| 4 | 所 在 | 柏崎市北斗町字西野 |
| | 地 番 | 73番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 122平方メートル |

持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県柏崎市北斗町7番40号		
土地	物件1、物件3、物件4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件3） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ （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（物件1）上に下記建物を所有（ただし、物件4の土地は物件1の土地から公道に出るための共有私道）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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約77.24平方メートル、2階33.00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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用（ただし、空家）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 保管開始日 令和 年（ ）第 号 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 本件は物件1ないし物件3の土地建物と物件4の土地のうち、所有者Aの共有持分(6分の1)についての不動産競売手続である。
- 2 物件1及び物件3の土地は物件2の建物の敷地として、物件4の土地は物件1等の土地から公道に出るための共有私道(公衆用道路)として相互に一体となって利用されている。
- 3 物件4の土地は幅約4.5メートル、長さ約26.4メートルの舗装された私道(公衆用道路)であり、物件4の土地は北側で幅員約8.8メートルの市道柏崎11-87号線に接面する。物件4の土地については昭和54年6月21日付第6号により道路位置指定がなされている。
- 4 物件1の土地は北側の間口が約13.75メートル、奥行きが約10.92メートルの土地である。また、物件3の土地は、物件1の土地から物件4の土地に車等により出入りするための角切部分の土地であり、いずれの土地の形状も、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 5 物件1の土地の南側隣地は水路敷になっていて、物件1の土地は南側水路よりも約1メートル高い。
- 6 物件4の土地の北東側の端に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(小金線7)1本が、南東側に同社が所有、管理する電柱(小金線7南1)1本がそれぞれ存在する。
- 7 物件2の建物は、建物の1階玄関上がり口の床に軋みがあつて、人が歩くと床がかなり沈むこと、1階南東側和室と中央和室を仕切る襖戸が開閉できない等、建物は経年以上の劣化がある。
- 8 物件2の建物の占有については、表札、所有者Aの陳述、立入調査の結果、建物はほぼ完全な空家であつて、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実から所有者占有と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 柏崎市北斗町字西野73番2(用悪水路)の所有者: 柏崎市
 - ② 柏崎市北斗町字西野73番11の所有者: B、C
 - ③ 柏崎市北斗町字西野73番12の所有者: D
 - ④ 柏崎市北斗町字西野73番8の所有者: E
 - ⑤ 柏崎市北斗町字西野73番9の所有者: F
 - ⑥ 柏崎市北斗町字西野73番10、同所73番16の所有者: G

(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)	1 物件2の建物には別れた妻が居住していましたが、同人は令和4年1月に物件2の建物から退去しました。退去後は私が物件2の建物を空家の状態で管理しています。 2 物件2の建物は建物の1階南側の縁側が増築されていますが、増築工事は別れた妻が行ったものであり、増築時期等は一切分かりません。 3 物件1及び物件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。

(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11月12日 (火) 11:40-11:55	柏崎市役所税務課、建築住宅課等	固定資産評価証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和6年11月15日固定資産評価証明書等取得)。道路調査
6年11月12日 (火) 12:10-12:15	新潟地方方法務局柏崎支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
6年11月12日 (火) 12:55-13:05	目的物件所在地	外観調査
6年11月20日 (水) 15:30-15:40	所有者の住所地	所有者Aと面談
6年11月20日 (水) 16:00-16:05	柏崎市役所市民課	住民票及び改製原戸籍の謄本取得
6年12月2日 (月) 13:30-14:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
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。

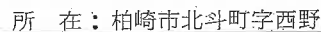
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和6年12月2日
所有者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(ただし、目的建物は完全な空家)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)



北斗町

(6 枚目)

イ 85-2
86-4

ハ 86-5

(座標値種別：図上測定)

+6656.305

+153231.108



+6531.305

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(chuetsuoki2007.par)による修正がされています。

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

地番
区域見出

北斗町

請求部分	所在地	柏崎市北斗町字西野				地番	73番10			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年12月17日		補記事項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(7 枚目)

請求番号：2-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和54年7月4日

610978

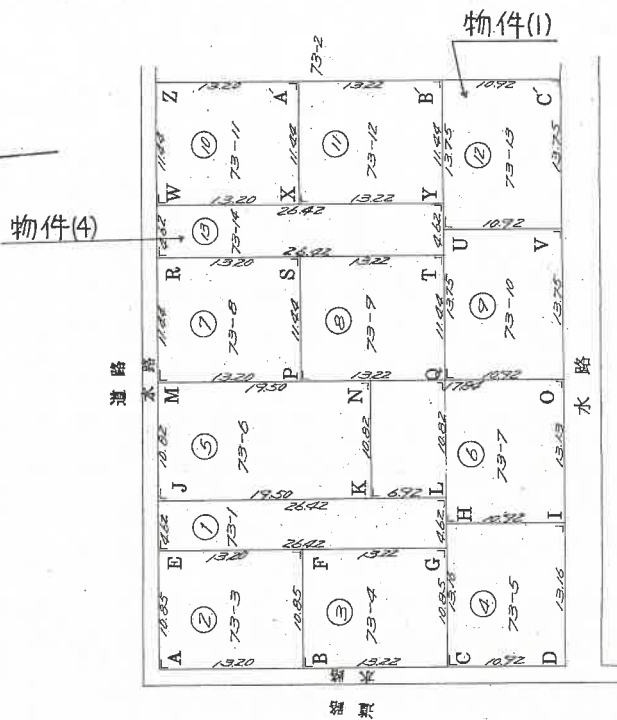
地積測量図

前 73-1 後 新同一

地番 73番1
73番3～73番14

土地の所在 柏崎市北斗町字西野

⑪ 73-12 地積 $11.84 \times 13.22 = 151.2368$ 151 m ²	① 73-1 地積 $2.62 \times 26.42 = 122.0604$ 122 m ²
⑫ 73-13 地積 $13.75 \times 10.92 = 150.1500$ 150 m ²	② 73-3 地積 $10.85 \times 13.20 = 143.2200$ 143 m ²
⑬ 73-14 地積 $8.62 \times 26.42 = 122.0604$ 122 m ²	③ 73-4 地積 $10.85 \times 13.22 = 143.4370$ 143 m ²
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ ⑬ = 2008.5186 ≒ 2008 m ²	④ 73-5 地積 $13.6 \times 10.92 = 143.7072$ 143 m ²
	⑤ 73-6 地積 $10.82 \times 19.50 = 210.9900$ 210 m ²
	⑥ 73-7 地積 $10.82 \times 6.92 = 74.8744$ $10.92 \times 13.13 = 143.3796$ 218.2540 218 m ²
⑧ 73-9 地積 $11.22 \times 13.22 = 151.2368$ 151 m ²	⑦ 73-8 地積 $11.22 \times 13.20 = 151.0080$ 151 m ²
	⑧ 73-9 地積 $11.22 \times 13.22 = 151.2368$ 151 m ²
	⑨ 73-10 地積 $13.75 \times 10.92 = 150.1500$ 150 m ²
⑩ 73-11 地積 $11.22 \times 13.20 = 151.0080$ 151 m ²	⑩ 73-11 地積 $11.22 \times 13.20 = 151.0080$ 151 m ²



境界点	境界線の種類
A~Z、A'、B'、C'	コンクリート

作製者

申請人

(昭和54年 6月30日作製)

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成54年7月4日登記

登記年月日：昭和54年9月21日

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面

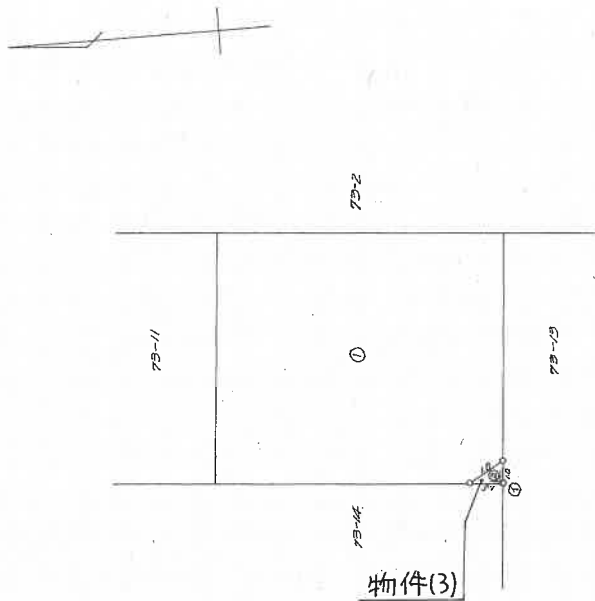
(ただし A3をA4に縮小)

地積測量図

前 73-12- 後 55新同一

地番	73-12-176
土地の所在	柏崎市北斗町字西野

610981



地積計算表

$$\begin{aligned} \text{② } 73-17 & \quad 10m \times 1.5m \times 0.1 = 0.75m^2 \\ \text{① } 73-12 & \quad 151.2360m^2 - 0.75m^2 = 150.4860m^2 \end{aligned}$$

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭

作製者	申請人	縮尺	1/250
[Redacted]		[Redacted]	

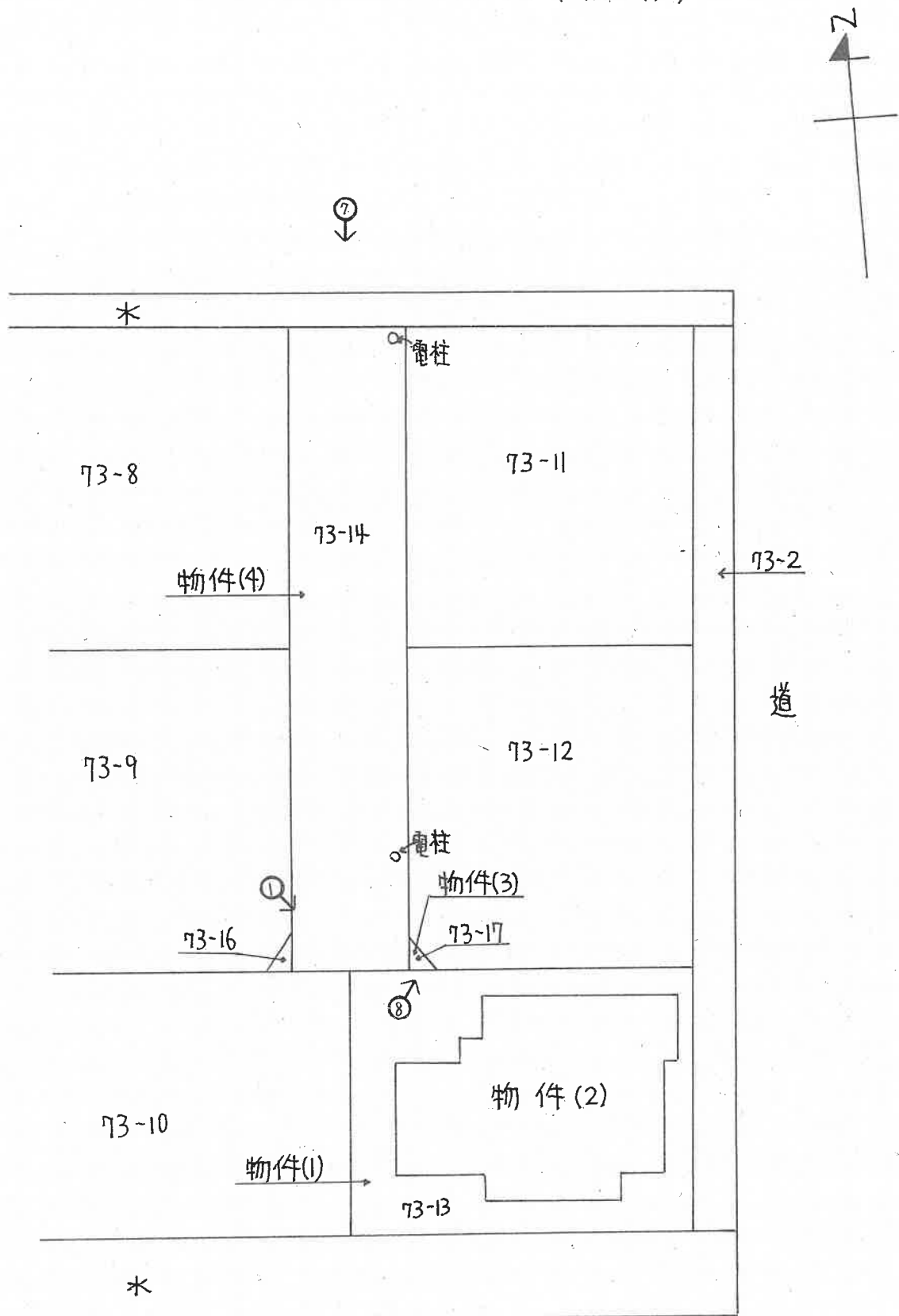
(昭和54年 9月14日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成54年9月 日登記

昭和・平成55年5月6日登記

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

(11枚目)

縮尺:約 $\frac{1}{250}$

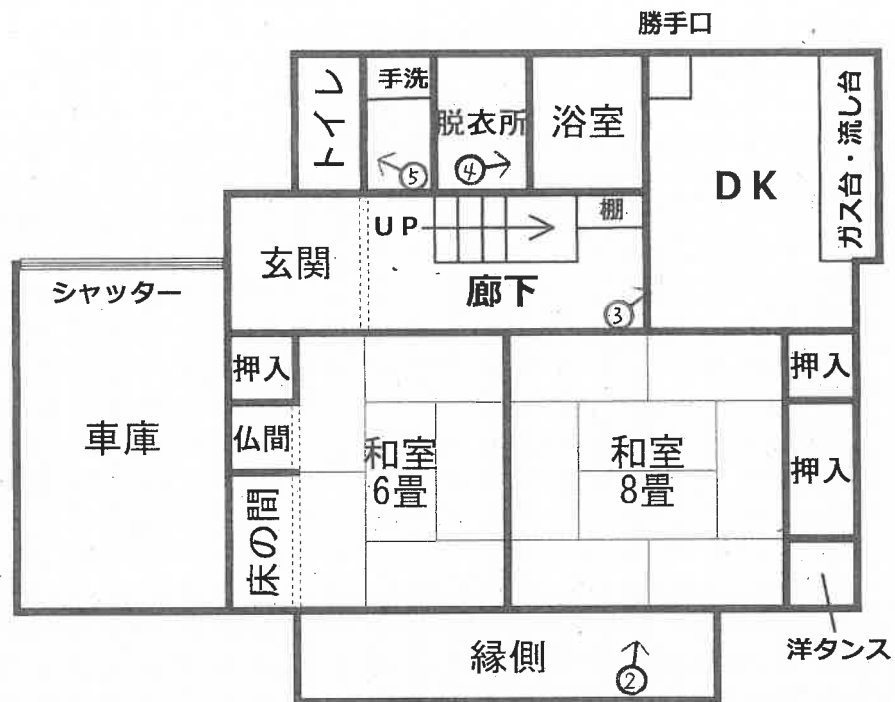
執行官作成

建物間取図

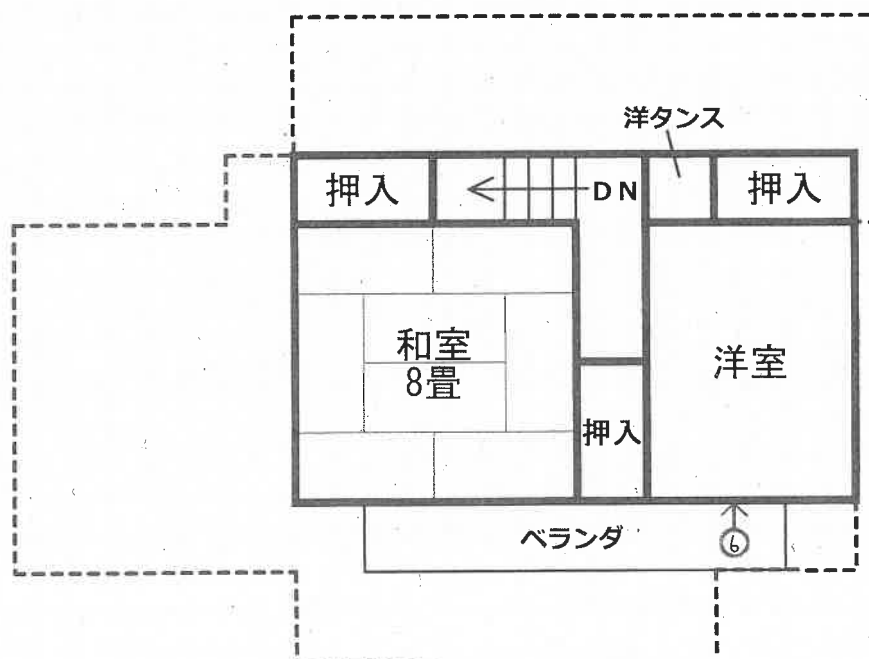
評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

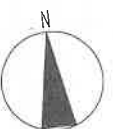


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和6年 (ケ) 第31号
令和6年 (ヌ) 第19号
令和7年 8月29日 現地調査
令和7年 9月 1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
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 9 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 5 0 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
4 (土地)	金 1 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。
- ④ 本件は再評価である。

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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市北斗町字西野 7 3 番 1 3 宅地 1 5 0 . 1 5 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	柏崎市北斗町字西野 7 3 番地 1 3 7 3 番 1 3 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 葺 2 階建 1 階 7 1 . 2 4 m ² 2 階 3 3 . 0 0 m ²	1 階に増築あり 1 階 約 7 7 . 2 4 m ² 2 階 3 3 . 0 0 m ²
3	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市北斗町字西野 7 3 番 1 7 宅地 0 . 7 5 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市北斗町字西野 7 3 番 1 4 公衆用道路 1 2 2 m ² 持分 6 分の 1	

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、4）

位 置 ・ 交 通	物件1、3、4の土地は、JR越後線「東柏崎駅」の北東方、道路距離約1.6kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「春日公会堂」へ約300mの接近である。												
付 近 の 状 況	柏崎市のうち市街地の北東方に位置し、市道沿線に戸建住宅等が見られる住宅地域である。												
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr> <tr> <td>建 ぺ イ 率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	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 イ 率	60%	容 積 率	200%	防 火 規 制	指定なし	その他の規制	—
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 イ 率	60%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	指定なし												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は、北側で幅員約4.5m舗装道路（物件4）に接し、北側の間口約13.75m、奥行約10.92mの、ほぼ長方形の土地（公簿150.15㎡）である。接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。 物件3の土地は、物件1の土地と道路との間の三角形の土地（公簿0.75㎡）であり、車両等の通行を容易にする隅切りの役割を果たしている。 物件4の土地は、幅約4.5m、延長約26.4mの舗装された私道であり、柏崎市から道路位置指定を受けている。（昭和54年6月21日付け第6号）												
接 面 道 路	物件1、3の土地は、幅員約4.5m舗装道路（位置指定道路）に接している。												
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2の建物の敷地として利用されており、物件1の土地の中央部分に物件2の建物が建てられ、物件3の土地は道路との間の通路となっている。物件4の土地は位置指定道路である。 物件1の土地の南側は水路敷であり、1m程度低くなっている。 隣接地は空き地、住宅の敷地等である。												

供給処理施設	上水道 あり。北側私道から引き込み済み。 ガス配管 あり。北側私道から引き込み済み。 下水道 あり。北側私道から引き込み済み。
特記事項	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） 昭和54年12月20日新築。 経 過 年 数 新築後約46年経過と査定 経済的残存耐用年数 4年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、カラー鉄板張り、外 内 壁 京壁、ビニールクロス、外 天 井 銘木合板、ビニールクロス、石膏ボード、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 — そ の 他 —
床面積（現況）	1階 約77.24㎡ 2階 33.00㎡ 合計 約110.24㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4DK
建物の品等	使用資材 同種の居宅と比較して中等下位の品等である。 施 工 同種の居宅と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	経過年数以上に老朽化が認められる。 空き家の状態である。
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で占有している。
特記事項	1階南端の部分に縁側が増築されている。 1階玄関付近の廊下に若干のたわみがある。 1階和室の襖戸の開閉に不具合がある。

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4の土地は位置指定された公衆用道路であるため、備忘価格として評価する。

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	23,800	1.0	150.15	0.90	3,220,000
3	23,800	1.0	0.75	1.00	20,000
合計					3,240,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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。

地価公示 柏崎－4 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 27,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \div & 23,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (\triangle 2.8\% \times 8\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.1\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 交通接近条件、環境条件（＋15％）

イ 個別格差：ほぼ標準的。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件1について△10％（敷地との適合性が劣る。）

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、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	140,000	約110.24	0.06	930,000

（主である建物）

ウ 現価率

- ◇経過年数 46年
- ◇経済的残存耐用年数 4年
- ◇観察減価 △50%（床、建具の不具合と全体的な老朽化を考慮）
- ◇残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 4 / 50 \} \times (1 - 50/100) \\ & \div & 0.06 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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。

物件2の建物について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。

物件4の土地については位置指定された私道敷地であり、宅地的利用の可能性のない土地であることから、備忘価格として10,000円と査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,220,000	0.45	法定地上権	1,450,000
3	20,000	—	—	0
合計				1,450,000

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	3,220,000	－1,450,000	1.0	0.7	0.3	370,000
2	930,000	＋1,450,000	1.0	0.7	0.3	500,000
3	20,000	0	1.0	0.7	0.3	10,000
4	—	—	—	—	—	10,000
一括価格 (合計)						890,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：行き止まりの私道の奥まった位置にあり、市場性が劣ることを考慮して市場性修正を行った。(△30%)。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率に加え、過去における期間入札及び特別売却において買い受けの申し出がなかった事実等も考慮して△70%の減価とした。

第6 参考価格資料

地価公示価格（柏崎－4）

所 在 : 柏崎市桜木町字六番杭1521番1
価 格 : 27,900円/㎡
位 置 : 越後線「東柏崎駅」の北方、道路距離約1.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 西7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

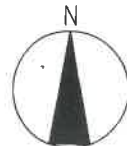
第7 附属資料の表示

- 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



地価公示 柏崎-4

目的物件所在地

柏崎市役所作成の白図を使用



登記年月日：昭和54年7月4日

610978

前 73-1 / 後・新同一

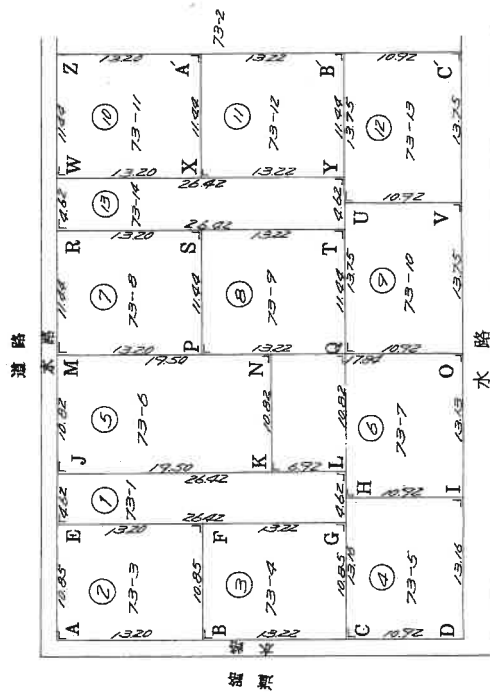
地積測量図

地番 73番1
73番14

土地の所在 柏崎市北斗町字西野

① 73-1	⑪ 73-12
$11.44 \times 26.42 = 122.0604$	$11.44 \times 13.22 = 151.2368$
地積 122 m ²	地積 151 m ²
② 73-3	⑫ 73-13
$10.85 \times 13.20 = 143.2200$	$13.25 \times 10.92 = 150.1500$
地積 143 m ²	地積 150 m ²
③ 73-4	⑬ 73-14
$10.85 \times 13.22 = 143.4370$	$11.44 \times 26.42 = 122.0604$
地積 143 m ²	地積 122 m ²
④ 73-5	⑭ 73-15
$13.16 \times 10.92 = 143.7072$	
地積 143 m ²	
⑤ 73-6	⑮ 73-16
$10.82 \times 19.50 = 210.9900$	
地積 210 m ²	
⑥ 73-7	⑯ 73-17
$10.82 \times 6.92 = 74.8744$	
$10.92 \times 13.13 = 143.3796$	
地積 218 m ²	
⑦ 73-8	⑰ 73-18
$11.44 \times 13.20 = 151.0080$	
地積 151 m ²	
⑧ 73-9	⑱ 73-19
$11.44 \times 13.22 = 151.2368$	
地積 151 m ²	
⑨ 73-10	⑲ 73-20
$13.25 \times 10.92 = 150.1500$	
地積 150 m ²	
⑩ 73-11	⑳ 73-21
$11.44 \times 13.20 = 151.0080$	
地積 151 m ²	

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥
⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬
⑭ = 2008.5186
± 2008 m²



境界点	境界線の種類
A~Z、A'、B'、C'	コンクリート

作製者

申請人

(昭和54年 6月30日作製)

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和54年7月4日登記

登記年月日：昭和54年9月21日

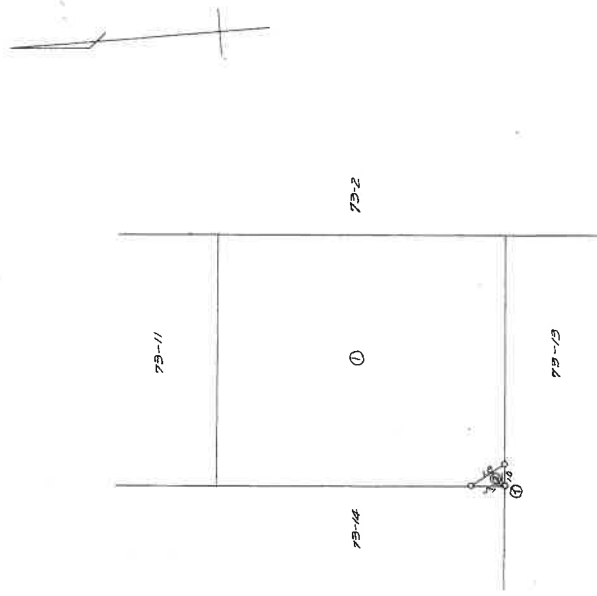
前 73-12 後 新同一

地積測量図

地番 73-176

土地の所在 柏崎市北斗町字西野

610981



地積計算表

② 73-17
 $1.0m \times 1.5m \times 0.5 = 0.75m^2$

① 73-12
 $1.5 \times 2.360m^2 - 0.75m^2 = 1.40400m^2$

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭

作製者	申請人	縮尺	1/250

昭和54年 9月14日作製

新潟県土地家屋調査士会

昭和54年9月21日登記

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

登記年月日：昭和55年5月6日。

公司

圖面階各

73-13

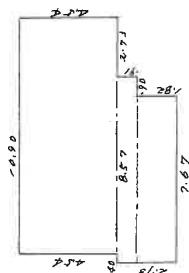
面
圖
物
建

家屋番号

建築物の所在
柏崎市北斗町字西野73番地13

236979

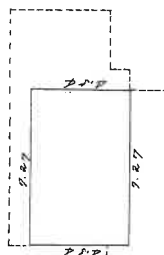
附



1階床面積計算

$$\begin{array}{r} 10.90 \times 2.54 = 27.8860 \\ 8.67 \times 0.91 = 7.8987 \\ 7.67 \times 1.88 = 14.4196 \\ \hline \therefore 71.241 \end{array}$$

24



2階床面積計算

$$7.27 \times 4.5 \text{ A} = 33.005 \text{ B}$$

作者

申請人

縮尺

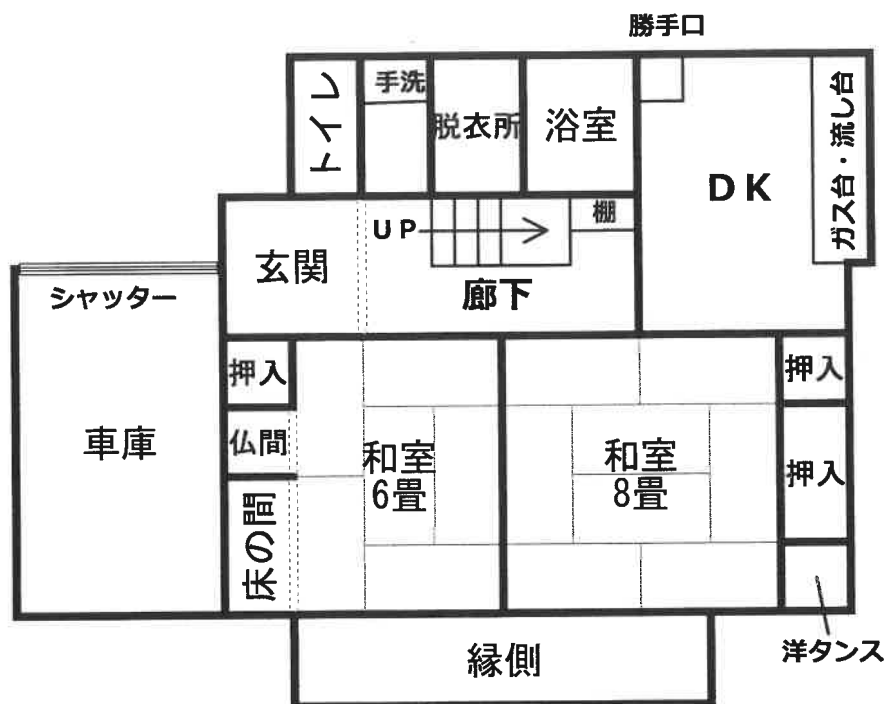
~~100~~
$$\begin{array}{r} 250 \\ 1 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 250 \\ 1 \end{array}$$

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100

