

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 3日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

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 8年 8月 31日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 10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 8年 9月 30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 8年 9月 15日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 15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 8年 8月 3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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	510,000 408,000	一括	102,000	43,841	0
1	200,000				
2	310,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市大字与板字寺田
 地 番 1 3 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 1 4 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 柏崎市大字与板字寺田 1 3 9 4 番地 1
 家屋 番号 1 3 9 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫・作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 本 部 裕 也

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A及びBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側の隣地との境界が不明確である。

《 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 柏崎市大字与板字寺田
 地 番 1 3 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 1 4 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 柏崎市大字与板字寺田 1 3 9 4 番地 1
 家屋 番号 1 3 9 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫・作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル



令和7年(ケ)第64号
令和8年2月17日受理
令和8年4月27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 柏崎市大字与板字寺田
 地 番 1 3 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 1 4 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 柏崎市大字与板字寺田 1 3 9 4 番地 1
 家屋 番号 1 3 9 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 1 5 7 . 5 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫・作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 8 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 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（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが主たる建物を居宅として、附属建物符号2の建物を車庫・作業所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

その他の事項

- 1 物件1の土地は物件2の主たる建物及び同附属建物符号2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は西側で国道252号線に、北側で舗装公道に各々接面する。
- 3 物件1の土地の南西側の端に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(中鯖石幹14)1本が存在する。
- 4 物件1の土地の南側の境界線が不分明である。
- 5 物件2の主たる建物と附属建物符号2の建物の間に下屋が造作されているほか、物件2の主たる建物の北東側部分にも下屋が造作されている。
- 6 物件2の主たる建物は建物の1階北西側和室の床板が広範囲に沈んでいて、人が歩くと危険な状態である。床板の軋みは広範囲に及んでいて、建物の1階北側和室とその南側和室の床板が広範囲に沈んでいるほか、建物の2階中央北側物置部分の天井から雨漏りしている。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 柏崎市大字与板字寺田1395番の所有者：A
- ② 柏崎市大字与板字寺田1397番1、同所1398番1、同所1398番3の所有者：C
- ③ 柏崎市大字与板字寺田1394番2、同所1399番2、同所1400番2(いずれも公衆用道路)の所有者：内務省
- ④ 柏崎市大字与板字寺田1399番5(公衆用道路)、同所1399番3、同所1400番7の所有者：建設省
- ⑤ 柏崎市大字与板字寺田1400番4(公衆用道路)の所有者：柏崎市

(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1及び物件2の土地建物の所有者であったDは私の父にあたります。父は令和2年12月に他界し、物件1及び物件2の土地建物を母であるBと私と弟のEが相続しました。 2 父は物件1及び物件2の土地建物を昭和47年11月に売買で取得しました。父が物件2の主たる建物等を取得した当時、物件1の土地には物件2の主たる建物と附属建物符号1の建物が建っていました。父は翌年4月に附属建物符号1の建物を取り壊し、主たる建物の外壁や屋根の改築工事を行ったり、附属建物符号2の建物を新築する等しました。 3 平成15年6月に物件2主たる建物の水回り部分を改築するとともに建物の東側部分を増築しました。 4 物件2の主たる建物の建築年等は分かりません。 5 物件2の主たる建物には母と私と私の家族が居住しています。附属建物符号2の建物は、私が主に作業所兼車庫として使用しています。 6 物件2の主たる建物は、建物の1階、2階西側部分が、父が売買で取得した当時から存在していた部分です。見てのとおり、建物の基礎が広範囲に腐食してしまったためか、床が落ちてしまったり、沈んだりしていて、人が歩くと危険な状態です。気を付けて歩いてください。また、建物の2階物置部分は雨漏りしています。 7 東側隣地(柏崎市大字与板字寺田1395番の土地)は私の所有地です。北側と西側は公道で、南側は水路が介在することから土地の境界については問題はないと思います。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。 8 母や私の家族が物件2の主たる建物等に居住することにつき、母や私と弟の間で何らの契約も交わしていません。 9 物件1の土地に対する物件2の主たる建物等の敷地利用権に関し、亡父と私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

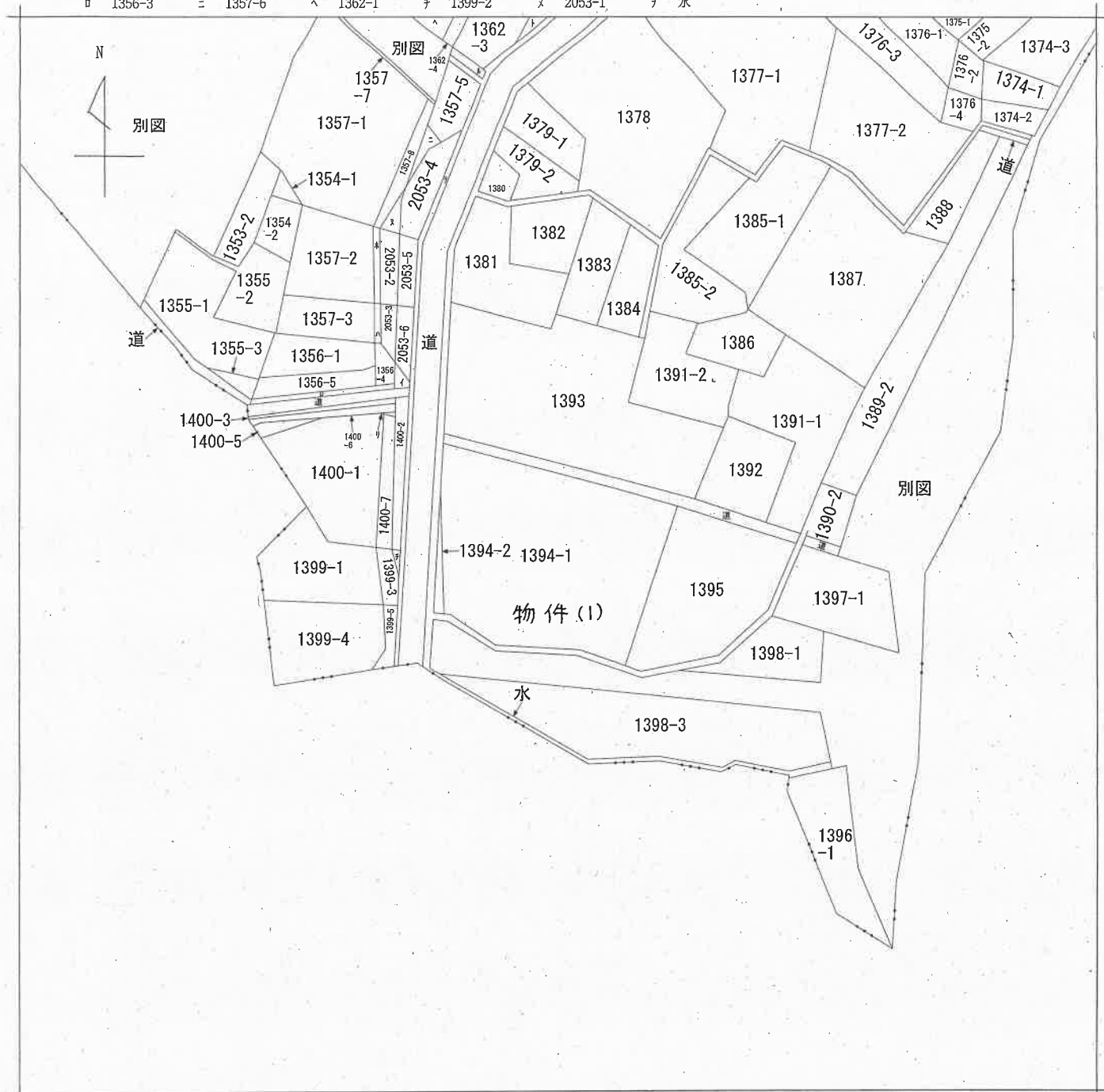
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月20日 (金) 9:15-9:20	新潟地方法務局柏崎支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
8年2月20日 (金) 9:40-9:45	柏崎市役所財務部税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和8年2月24日名寄帳写等取得)
8年2月20日 (金) 10:20-10:30	目的物件所在地	外観調査
8年3月31日 (火) 10:00-11:10	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。
- 外観調査時、目的物件所在地付近には約1.5メートルを越える積雪があつて、土地の形状や範囲を確認することができなかったため、立入調査は積雪の状況を勘案しながら現況調査期日を指定した。

(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 1356-2 ハ 1357-10 ホ 1357-9 ト 1362-2 リ 1400-4 ル 道
 ロ 1356-3 ニ 1357-6 ヘ 1362-1 チ 1399-2 ス 2053-1 ヲ 水



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	柏崎市大字与板字寺田				地 番	1394番1			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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27年4月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(7 枚目)

登記年月日：平成15年6月25日

245678

各階平面図

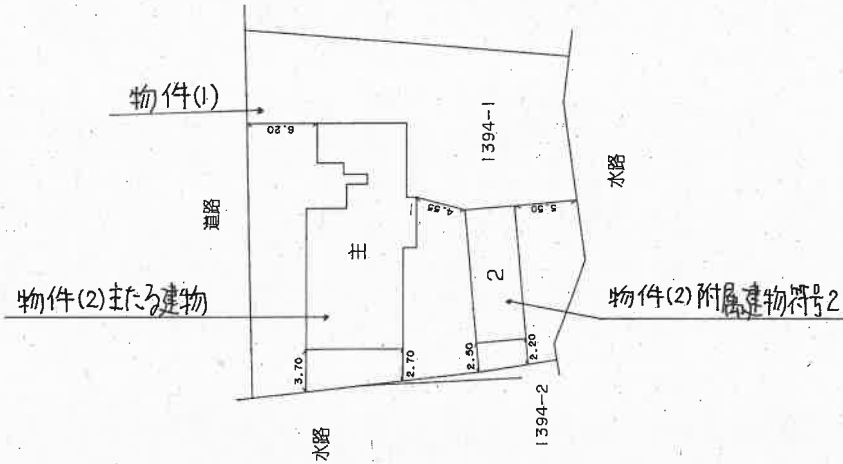
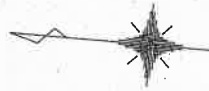
家屋番号
1394番1

建物図面

建物の所在
柏崎市大字与板字寺田1394番地1

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15年6月25日 登記



作製者

6月18日作製

縮尺

1/500

申請人

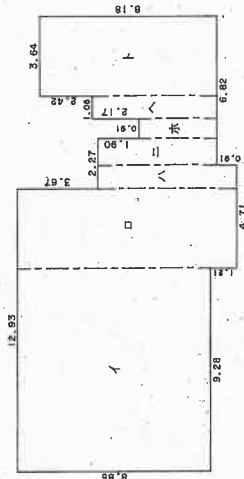
新潟県土地家屋調査士会

245679 各階平面圖

1394番1

柏崎市大字与板字寺田1394番地1

(主) 臨

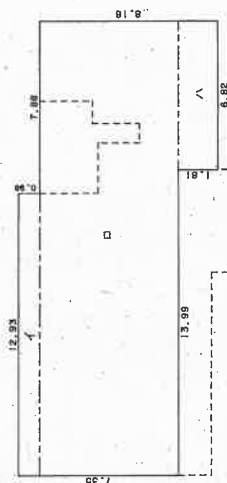


積求

1	9.28 *	8.86 =	82.2208
2	3.65 *	10.07 =	36.7555
3	1.06 *	6.40 =	6.7840
4	1.21 *	5.49 =	6.6429
5	0.91 *	3.59 =	3.2669
6	1.06 *	5.76 =	6.1056
7	3.64 *	8.18 =	29.7752

合計	171.5509
床面積	171.55㎡

二(生)



積求

$$\begin{array}{rcl} \text{1} & 12.93 * & 0.98 = 12.6714 \\ \text{2} & 20.81 * & 6.37 = 132.5597 \\ \text{3} & 6.82 * & 1.81 = 12.3442 \end{array}$$

合計	157.5753
床面積	157.57㎡

作者

6月18日作製)

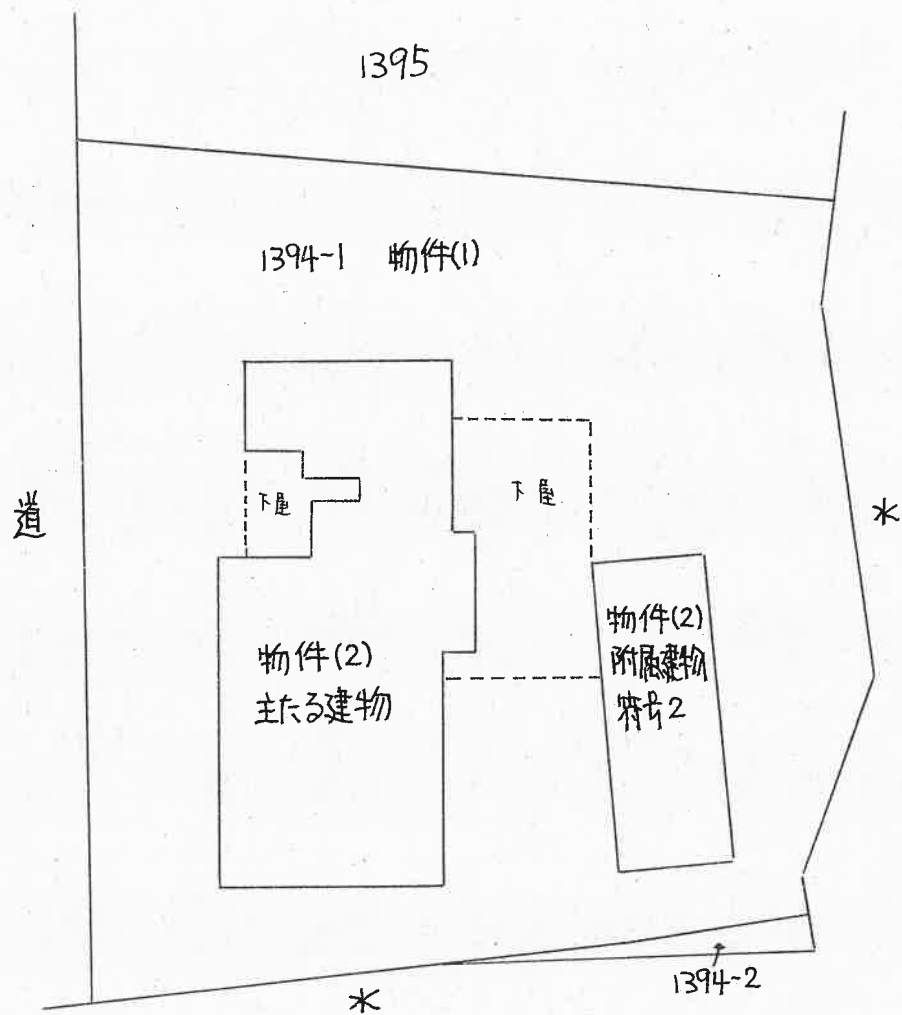
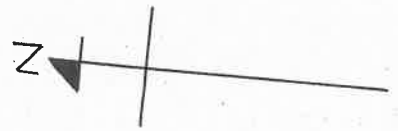
縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

新瀉県土地家屋調査士会

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

縮尺:約 $\frac{1}{300}$

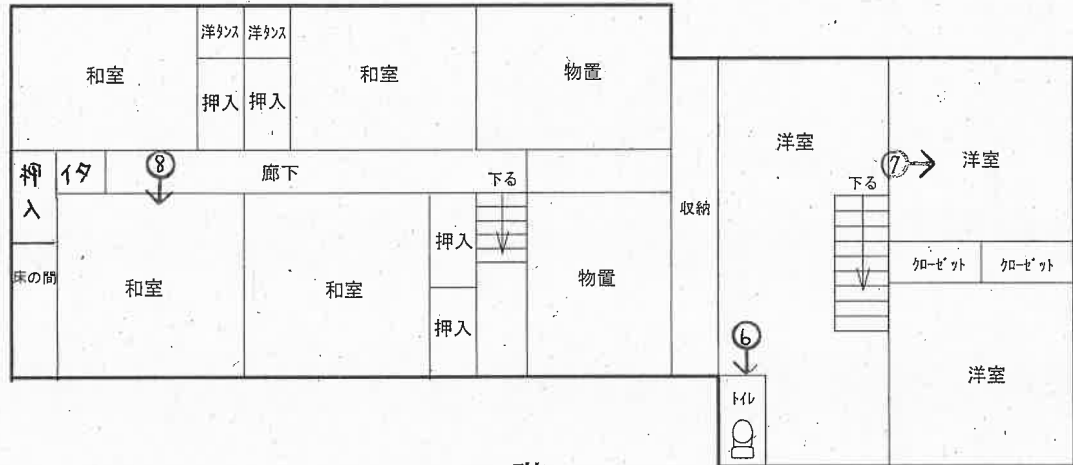
(10 枚目)

執行官作成

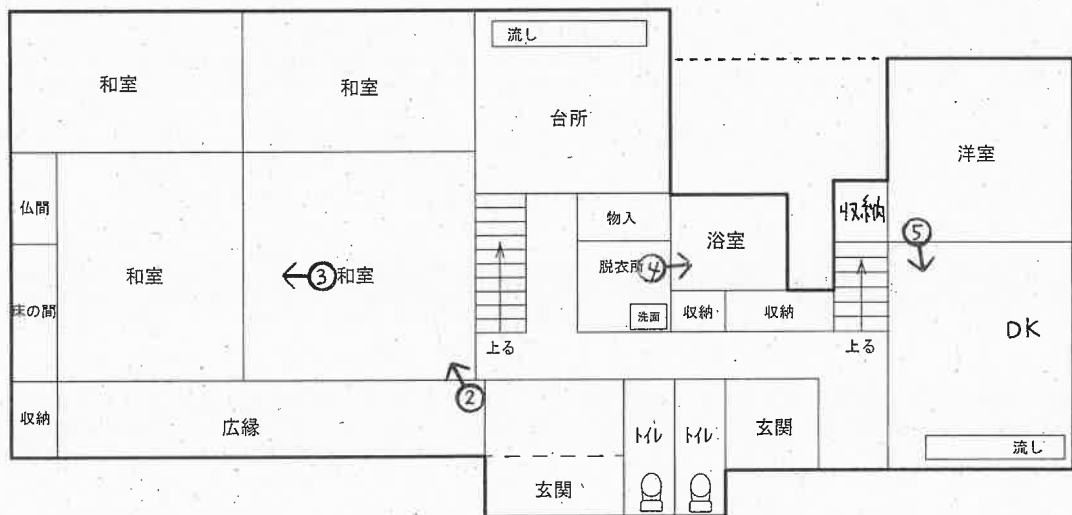
建物間取図（概略）

物件(2)主たる建物

縮尺 1/150



2 階



1 階

執行官作成

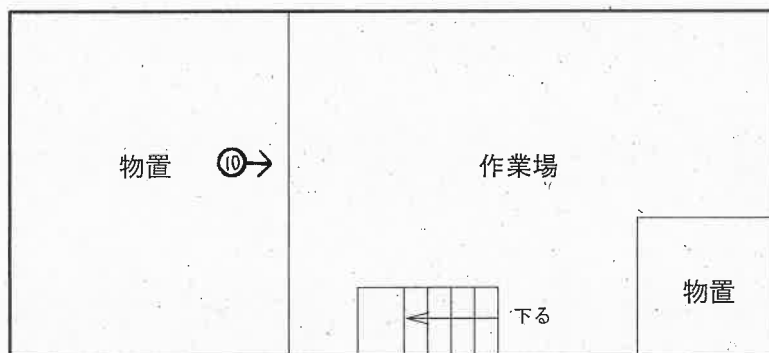
印は写真撮影位置、方向

(1 / 枚目)

建物間取図（概略）

物件(2)附属建物 符号 2

縮尺 1/100



2階



1階

執行官作成

➡ 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



写真 10



令和7年（ケ）第64号
令和8年3月31日 現地調査
令和8年5月13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 510,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 200,000円
2 (建物)	金 310,000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	柏崎市大字与板字寺田 1394番1 宅地 614. 80m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	柏崎市大字与板字寺田1394番地1 1394番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺・合金メッキ鋼板葺 2階建 1階 171. 55m ² 2階 157. 57m ² 2 車庫・作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55. 87m ² 2階 43. 88m ²	
	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	物件1の土地は、JR信越本線「安田」駅の南方、道路距離約5.3km、バス停「与板」の南方、道路距離約300mに位置する。
付 近 の 状 況	柏崎駅から南東方約12.0kmの国道252号線沿いに位置する、一般住宅、農家住宅、事業所等が混在する地域である。周辺は田園が広がる中、農家住宅、一般住宅が建ち並び、近くに柏崎市立第五中学校がある。
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 都市計画区域外 用 途 地 域 - 建 ぺ い 率 - 容 積 率 - 防 火 規 制 - その他の規制 -
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は、地積614.80㎡(登記記載)、南西側で約9.0mの舗装国道、北側で約2.0mの舗装道路と接面し、間口約28.0m、奥行約34.0m、ほぼ整形状の角地である。
接 面 道 路	物件1の土地は、南西側で幅員約9.0mの国道(252号線、反対側歩道あり)、北側で幅員約2.0mの舗装道路とほぼ等高に接面する。
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の建物及び附属建物の敷地として利用されている。南側には水路があり、物件1とは約6.0～7.0m程度の高低差があり、境界が不分明である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 なし
特 記 事 項	・ 物件1の南西側の端に東日本電信電話株式会社所有管理の電柱(中鯖石幹14)が存在する。

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(登記記載) 新築年不詳 平成15年6月6日 増築 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構造 木造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板葺 外 壁 トタン壁、モルタル、タイル等 内 壁 ビニールクロス貼、漆喰壁等 天 井 ビニールクロス貼、竿縁天井等 床 フローリング、畳等 設 備 システムキッチン、水洗トイレ等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 171.55㎡ 2階 157.57㎡ 計 329.12㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	劣化、損傷部分が多く見受けられ、維持管理状態は劣る。
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の主たる建物と附属建物の間に下屋が造作されているほか、物件2の主たる建物の北東部にも下屋が造作されている。 ・ 建物の1階和室の床板が広範囲に沈んでおり、人が歩くと危険な状態で、2階中央北側物置部分の天井からは雨漏り箇所が確認された。外壁や屋根部も劣化し、内装も壁紙が古く、破損箇所が多く見受けられる。

区 分	附属建物		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和48年5月30日	新築
		昭和55年10月31日	増築
		昭和60年4月30日	増築
	経過年数	約53年	
	経済的残存耐用年数	なし	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根 及 び 外 壁	亜鉛メッキ鋼板葺 トタン壁	
	内 壁	木造現わし、漆喰壁	
	天 井	木造現わし	
	床	モルタルタタキ、木ボード	
	設 備	-	
	そ の 他	-	
床 面 積（現 況）	1階	55.87㎡	
	2階	43.88㎡	
	計	99.75㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	車庫・作業所	
	間 取 り	建物間取図参照	
品 等	使用資材	劣る	
	施 工	劣る	
保守管理の状態	築年相応の劣化状況にあり、維持管理状態は劣る。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	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	5,160	1.01	614.80	0.90	2,880,000

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12」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 5,800\text{円/㎡} & \times & 97.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 5,160\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 10 %

イ 個 別 格 差 : 方位+1、角地効用なし + 1%

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考慮。 △ 10%

② 物件2(建物)

当該建物及び附属建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1%と判定した。

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(主)	200,000	329.12	0.01	660,000
2(附)	100,000	99.75	0.01	100,000
合計				760,000

ウ 現価率

建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を上記のとおり判定した。

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。

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	2,880,000	0.50	法定地上権	1,440,000

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	2,880,000	－ 1,440,000	－	0.20	0.70	200,000
2	760,000	＋ 1,440,000	－	0.20	0.70	310,000
一 括 価 格 (合 計)						510,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 本件は、建物の解体もしくは修繕等に費用負担を要すること、敷地の境界が不分明なことから、想定される需要者が限定されるものとして、△80%の市場性減価を査定した。

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)－12」

所	在	:	柏崎市高柳町岡野町字大地田1762番2外
価	格	:	5,800円/㎡
位	置	:	JR信越本線「安田」駅の南方、道路距離約15.0kmに位置する。
価	格	時	点
		:	令和7年7月1日
地	積	:	407㎡
供	給	処	理
		施	設
		:	上水道
接	面	街	路
		:	南東側7.0m県道
用	途	指	定
		等	:
		:	都市計画区域外
地	域	の	概
		要	:
		:	一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面、各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



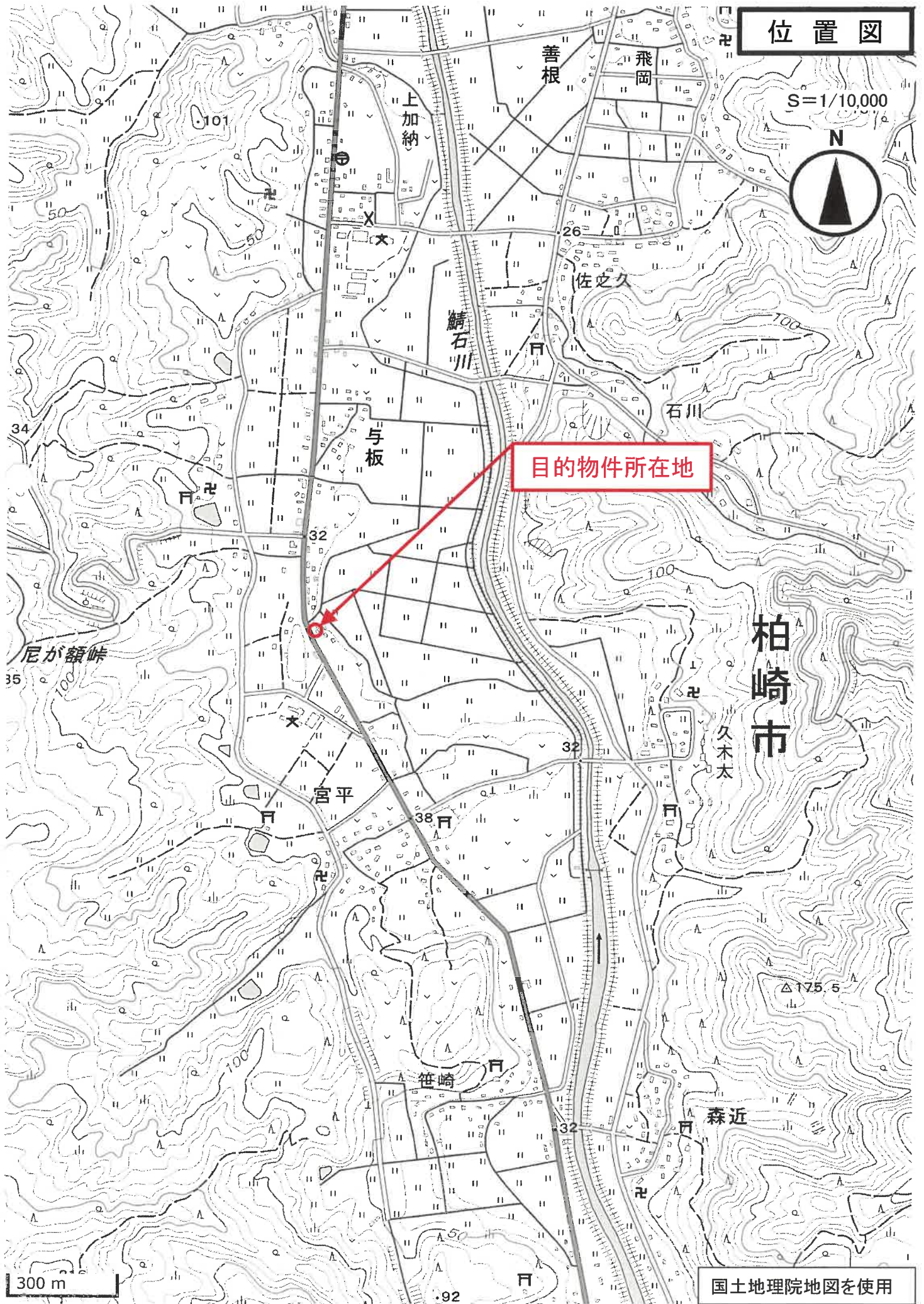
目的物件所在地

柏崎市

森近

国土地理院地図を使用

300 m

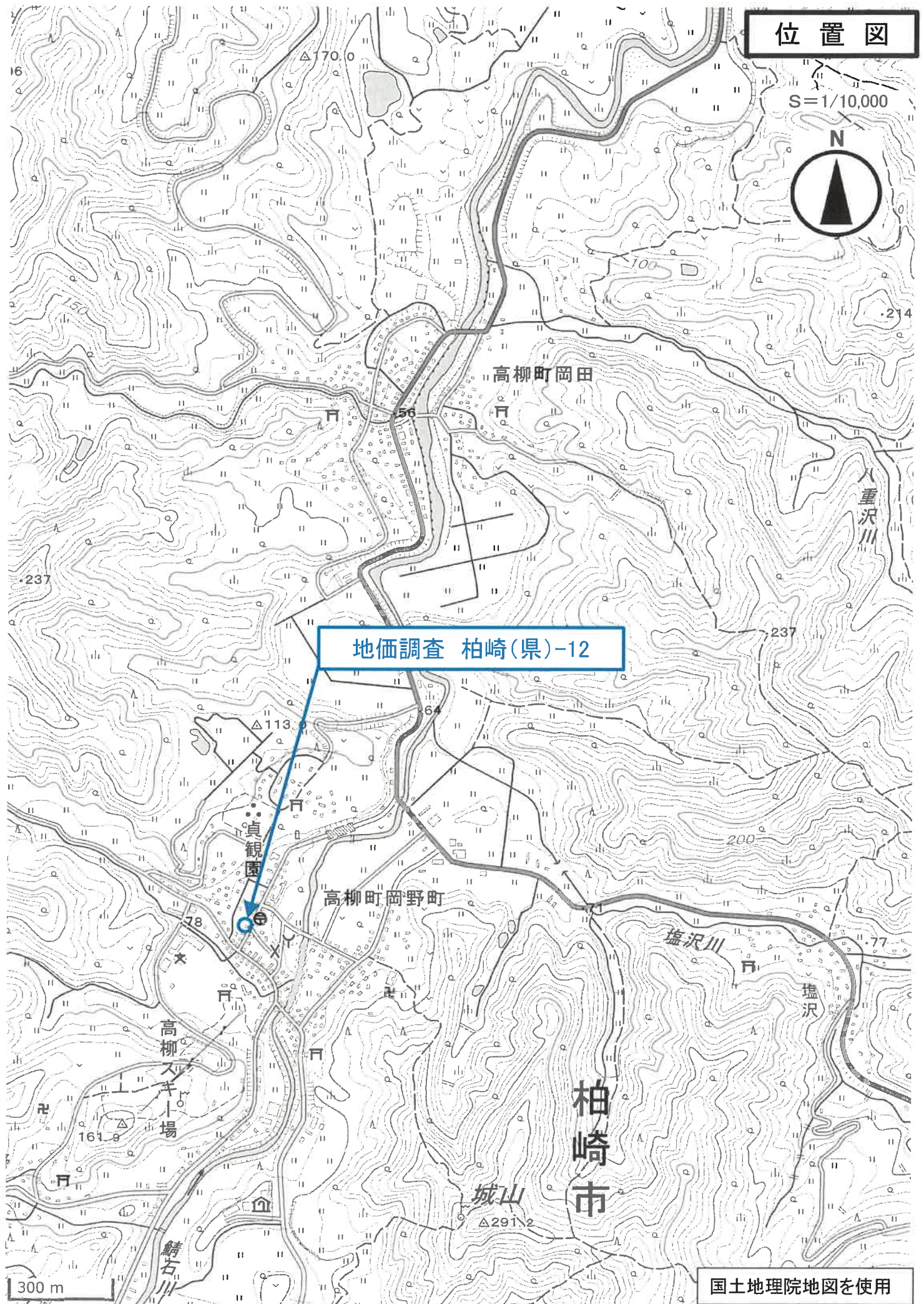


位置図

S=1/10,000



地価調査 柏崎(県)-12



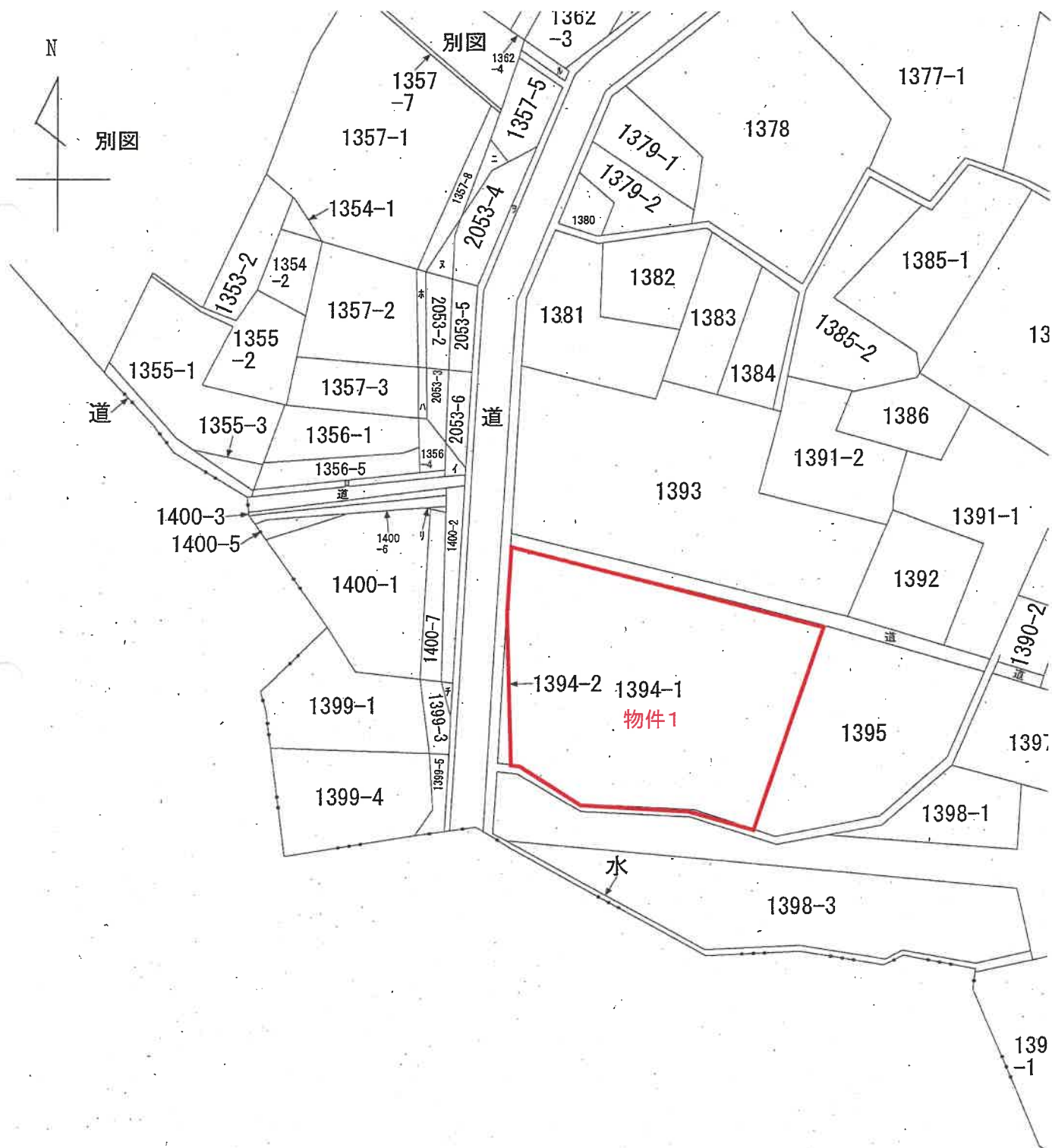
国土地理院地図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺:1/600



物件2

平成 五年 六月 貳 五日 登記

[illegible]

245679

各階平面図

各階平面図

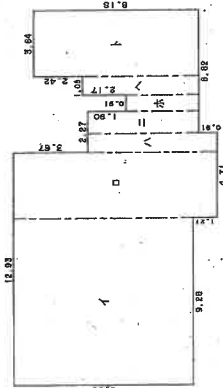
1394番地

柏崎市大字与板寺田1394番地1

家屋番号

建物の所在

(主)一階



求積

イ 9.28 × 8.86 = 82.2208
ロ 3.65 × 10.07 = 36.7555
ハ 1.06 × 6.40 = 6.7840
ニ 1.21 × 5.49 = 6.6429
ホ 0.91 × 3.59 = 3.2669
ヘ 1.06 × 5.76 = 6.1056
ト 3.64 × 6.18 = 22.4752

合計 171.5509
床面積 171.55㎡

(符2)一階



求積

12.28 × 4.55 = 55.8740
合計 55.8740
床面積 55.87㎡

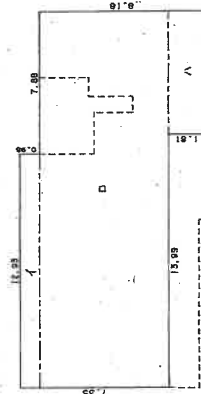
(符2)二階



求積

イ 3.80 × 4.55 = 17.2900
ロ 1.82 × 3.64 = 6.6248
ハ 4.39 × 4.55 = 19.9745
合計 43.8893
床面積 43.88㎡

(主)二階



求積

イ 12.93 × 0.98 = 12.6714
ロ 20.81 × 6.37 = 132.5597
ハ 6.82 × 1.81 = 12.3442
合計 157.5753
床面積 157.57㎡

作製者

6月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成 五年 六月 十五日 登記

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

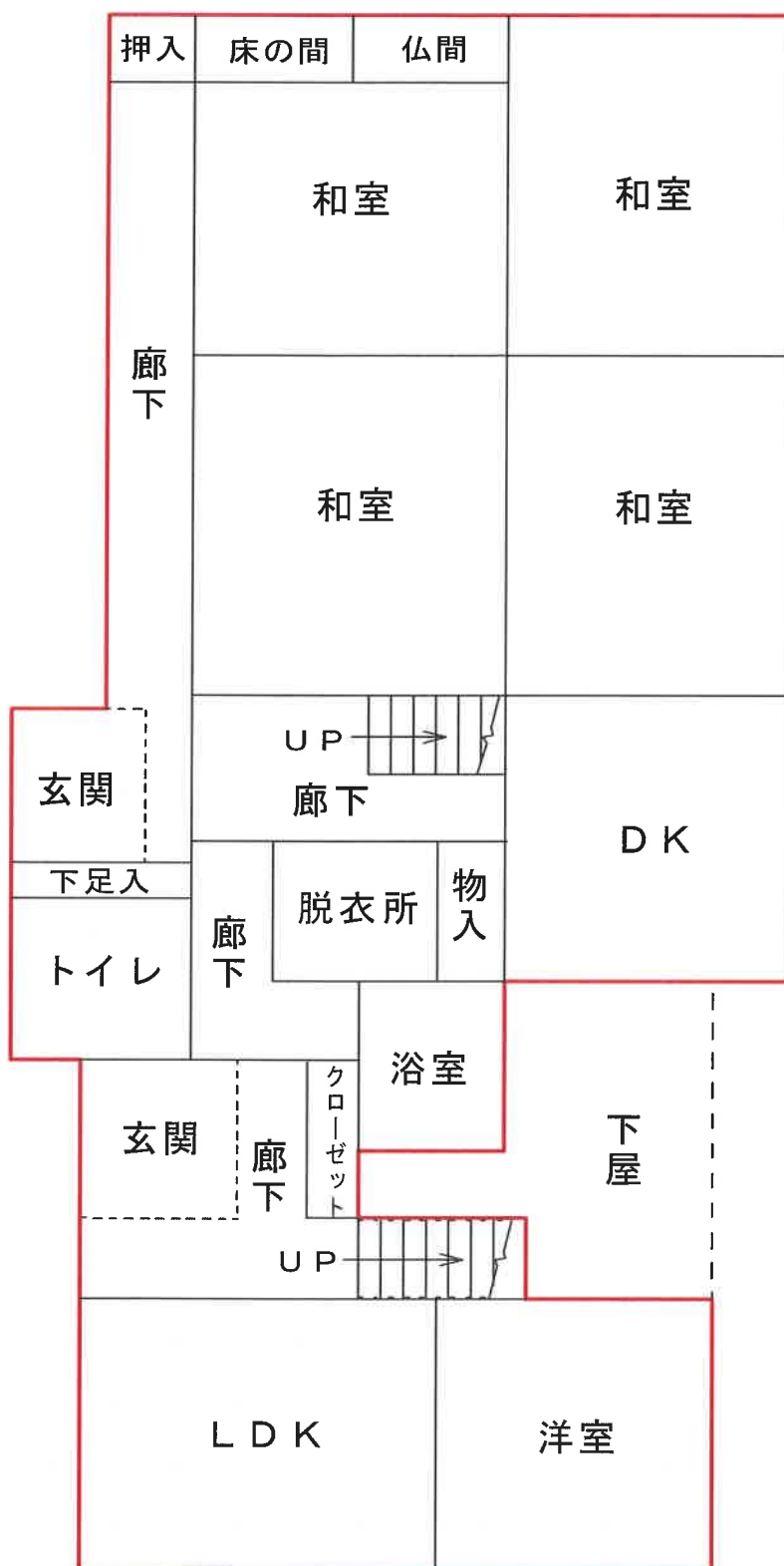
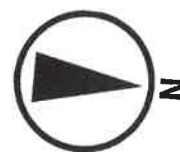
新潟県土地家屋調査士会

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

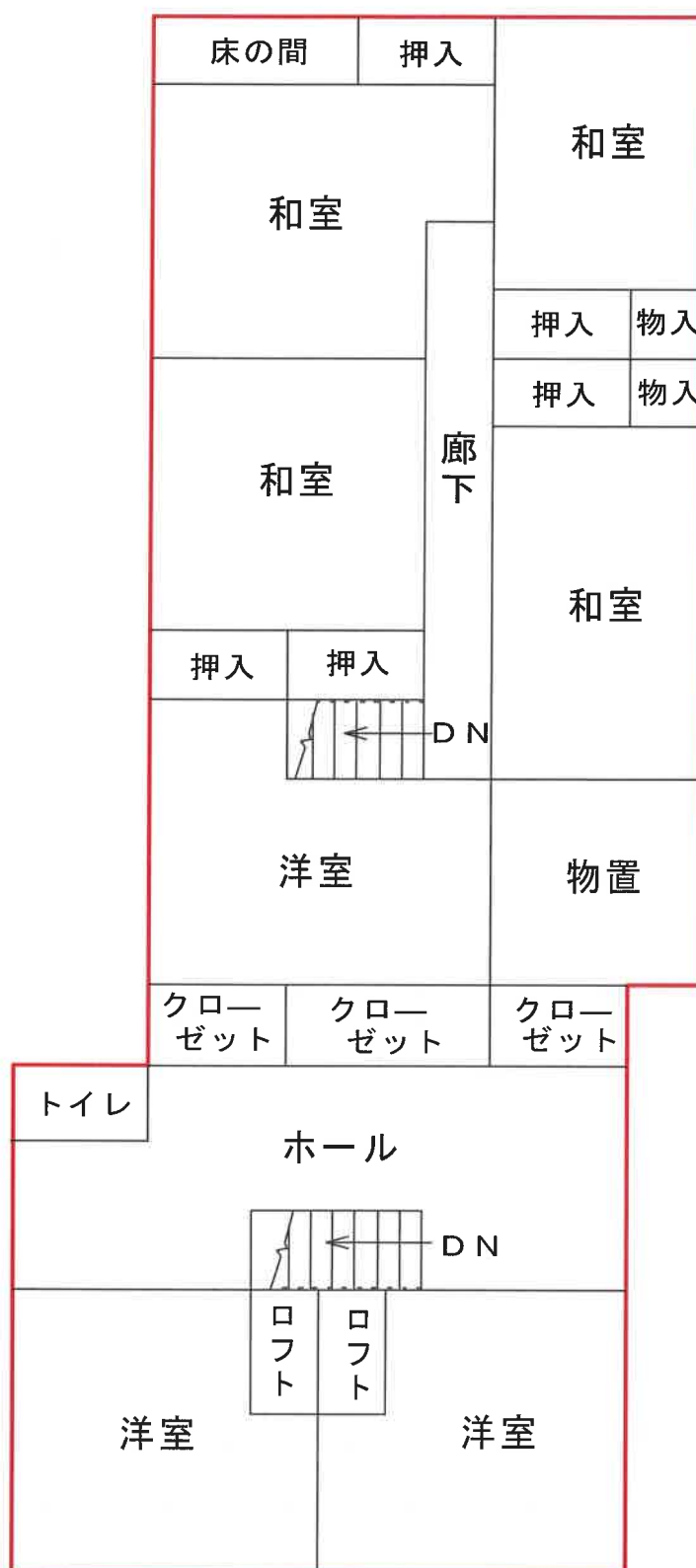
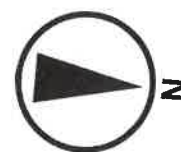


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100

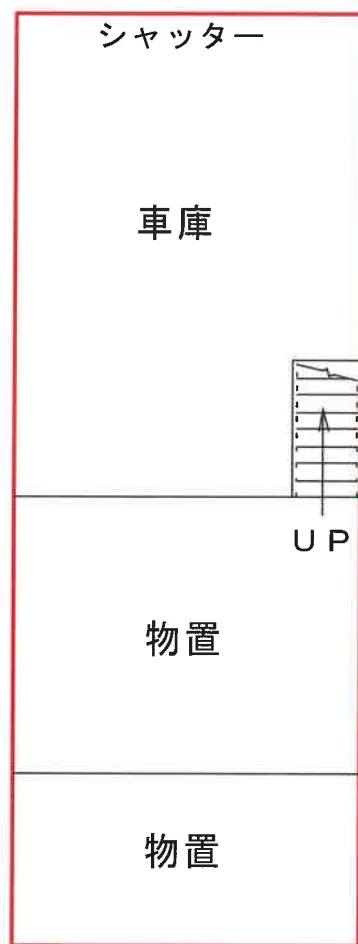
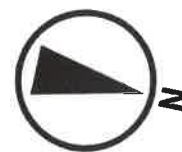


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2 附属建物: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 附属建物:2階

縮尺:約1/100

