

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 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 8年 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月21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 6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 8年 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市東本町一丁目
地 番 386番9
地 目 宅地
地 積 35.37平方メートル
- 2 所 在 柏崎市東本町一丁目
地 番 386番17
地 目 宅地
地 積 55.86平方メートル
- 3 所 在 柏崎市東本町一丁目386番地17
家屋 番号 386番17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.83平方メートル
(現況)
- 所 在 柏崎市東本町一丁目386番地17、386番地9
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約57平方メートル
(未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6平方メートル



物件明細書

令和 8年 1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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市東本町一丁目
地 番 386番9
地 目 宅地
地 積 35.37平方メートル
- 2 所 在 柏崎市東本町一丁目
地 番 386番17
地 目 宅地
地 積 55.86平方メートル
- 3 所 在 柏崎市東本町一丁目386番地17
家屋 番号 386番17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 51.83平方メートル
(現況)
- 所 在 柏崎市東本町一丁目386番地17、386番地9
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約5.7平方メートル
(未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6平方メートル



令和7年(ケ)第51号
令和7年10月24日受理
令和7年11月26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 | 柏崎市東本町一丁目 |
| | 地 番 | 386番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市東本町一丁目 |
| | 地 番 | 386番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.86平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏崎市東本町一丁目386番地17 |
| | 家屋 番号 | 386番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.83平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|------------------|-------|--------------|---|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 新潟県柏崎市東本町一丁目7番12号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1、2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記主たる建物及び同未登記附属建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造セメント瓦葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約57平方メートル | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約6平方メートル</td> </tr> </table> | | | { | 種類:物置 | { | 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | { | 床面積:約6平方メートル | | | | | | |
| { | 種類:物置 | | | | | | | | | | | | | | |
| { | 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | | |
| { | 床面積:約6平方メートル | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主たる建物を居宅として、未登記附属建物を物置として各々使用している。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある | | | { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | { | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| { | 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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及び物件2の土地は、物件3の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件2の土地は北側で幅員約4メートル弱の市道柏崎2-24号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は北側の間口が約4.5メートル、奥行きが約21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 新潟地方法務局柏崎支局には物件3の建物の建物図面は備え付けられていない。そのため、別紙土地建物位置関係図は法務局備付の公図をもとに土地建物を概測のうえ、物件3の主たる建物等のおおよその位置を図示した図面である。
- 5 物件1及び物件2の土地上に存在する未登記建物については、柏崎市役所発行の名寄帳写の表記及び債務者兼所有者Aの陳述から本件未登記建物の所有者をAと認定し、本件未登記建物は物置として使用され、主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること等から物件3の未登記附属建物と認定した。
- 6 物件3の主たる建物は玄関の天井板が雨漏り等により腐食していること、トイレの内壁がかなり傷みがあること等、建物の保守管理の状態はあまり良くない。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 柏崎市東本町一丁目386番16、同所386番10の所有者：B
 - ② 柏崎市東本町一丁目386番7の所有者：C
 - ③ 柏崎市東本町一丁目386番8、同所386番18の所有者：D
 - ④ 柏崎市東本町一丁目386番21の所有者：柏崎市

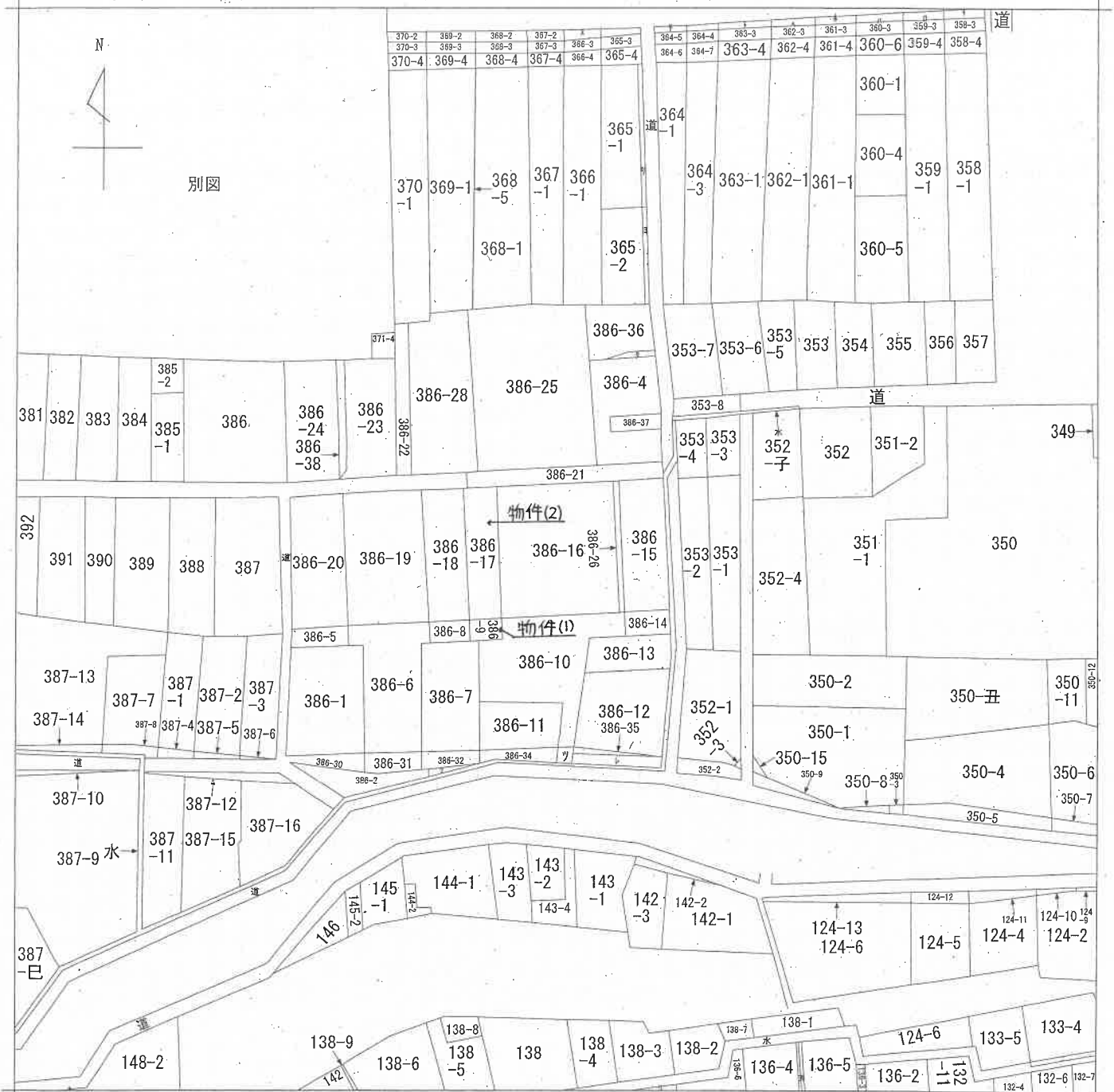
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|--------------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (債務者兼所有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 物件3の主たる建物には私と妻子が居住しています。 2 物件3の未登記附属建物は、私が物置として使用しています。 3 物件3の建物の未登記附属建物は、私が平成19年に物件1ないし3の土地建物を売買で取得した時点で既に建っていた建物で、私が売買で取得した建物です。 4 物件3の主たる建物は様々な部分に不具合があります。建物の台所・食堂部分の床板が腐っていたので、自前で床板を張りました。トイレの水漏れがあつて、これは補修していません。建物は隙間だらけの家なので、寒いです。 5 物件3の主たる建物の北側物置部分は物置として使用しています。建物内に家財が大量にあつて、出入口を塞いでいるので、同室に入ることはできません。同部分は床板がなく、土間になっています。 6 物件1及び物件2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10月29日(水) 12:35-12:40 | 新潟地方法務局柏崎支局 | 公図、登記事項要約書取得 |
| 7年10月29日(水) 12:55-13:05 | 柏崎市役所税務課、維持管理課等 | 名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年10月31日名寄帳写等取得)。道路調査 |
| 7年10月29日(水) 13:35-13:45 | 目的物件所在地 | 外観調査。写真撮影 |
| 7年11月19日(水) 9:00-9:50 | 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 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月19日 物件3の主たる建物の北側物置部分については、建物内に大量の目的外動産が存在し、出入口を塞いでいるため、建物内部を確認することができなかった。</p> | | |

(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)

地番区域見出

東本町1丁目

A 東本町1丁目
 B 東本町1丁目
 C 東本町1丁目

| | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|------|----------|--|
| 請求分 | 所在 | 柏崎市東本町一丁目 | | 地番 | 386番16 | |
| 出縮 | 1/600 | 精度区 | 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 | 昭和45年2月1日 | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | | |

(6 枚目)

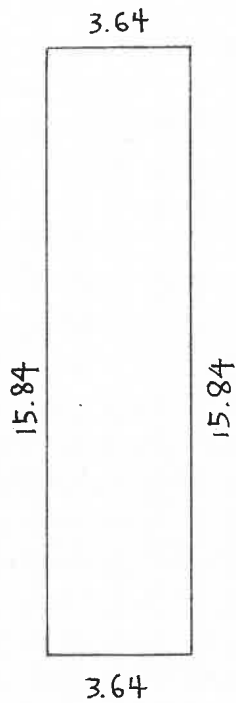
ヲ 136-15
ワ 136-7
カ 147-12
コ 365-6
タ 386-27
レ 386-29
ソ 386-3
ツ 386-33

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)

各階平面図 (概 略)

物件(3)

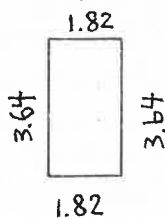
主たる建物



床面積 (概測)

$$3.64 \times 15.84 = 57.6576 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$
$$\approx 57 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

登記附属建物

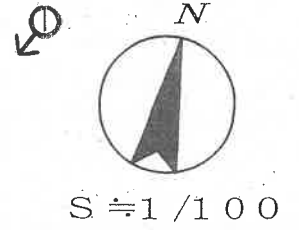


床面積 (概測)

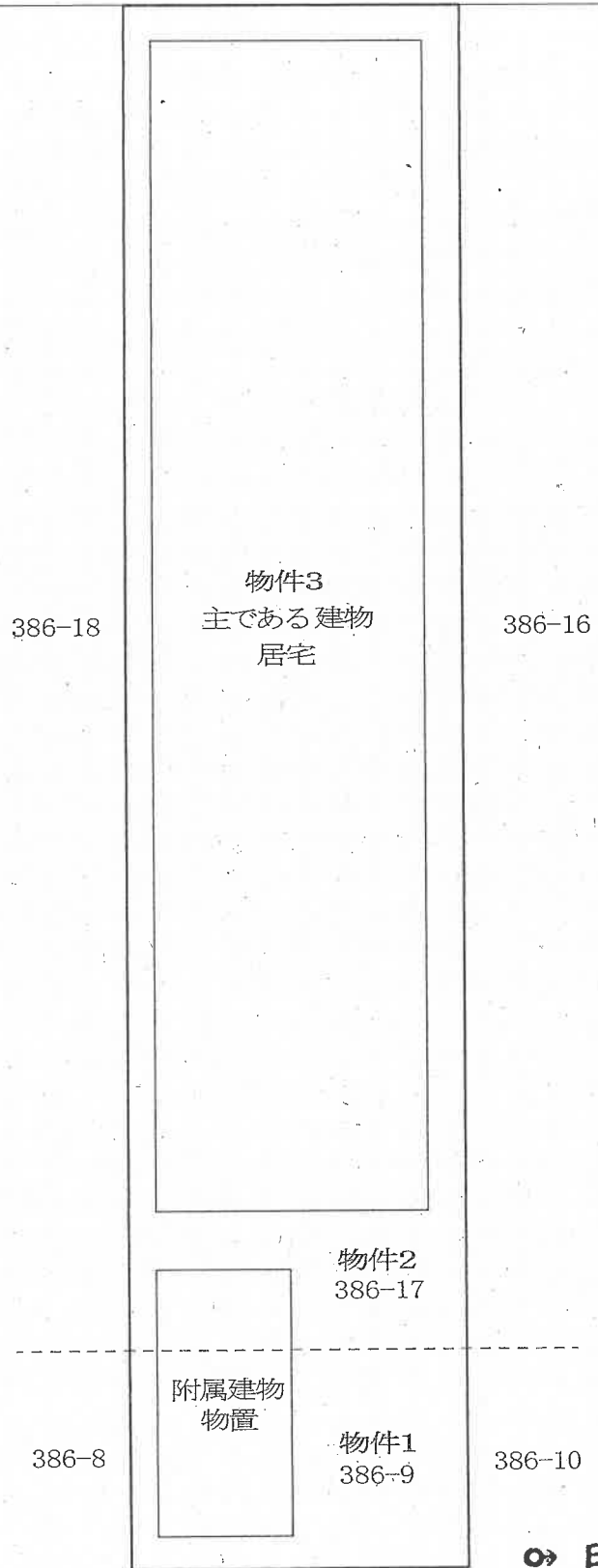
$$1.82 \times 3.64 = 6.6248 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$
$$\approx 6 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図(概略)



道路



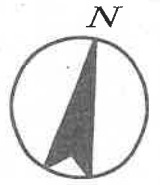
⑥ 印は写真撮影位置、方向

※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すため、評価人が作成した概略図面である。
土地と建物の正確な位置関係などを表す図面ではない。



(9 枚目)

間取図 (概 略)

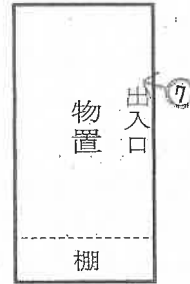
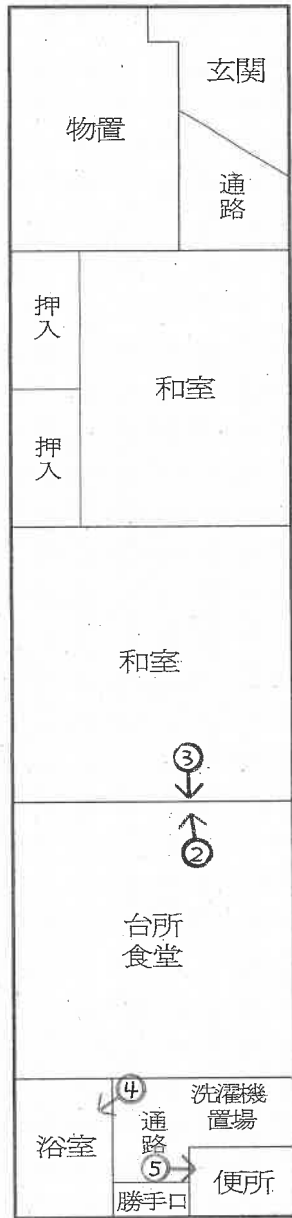


S=1/100

物件3

主である建物 居宅

附属建物 物置



印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

評価人作成概略図面

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和7年（ケ）第51号
令和7年11月19日 現地調査
令和7年11月28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
檜 出 昭 義

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|------------|
| 金 1,120,000円 | |
| 物件番号 | 内 訳 価 格 |
| 1 (土地) | 金 210,000円 |
| 2 (土地) | 金 340,000円 |
| 3 (建物) | 金 570,000円 |

- ① 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は、物件3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3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 | 柏崎市東本町一丁目 386番9 宅地 35.37㎡ | |
| 2 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 柏崎市東本町一丁目 386番17 宅地 55.86㎡ | |
| 3 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積 | 【主である建物】 柏崎市東本町一丁目 386番地17 386番17 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 51.83㎡ | 【主である建物】 柏崎市東本町一丁目 386番地17、 386番地9 木造セメント瓦葺平家建 約57㎡ 【附属建物】 なし（未登記） 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約6㎡ |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 1 | なし | | |
| 2 | なし | | |
| 3 | 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、2)

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------|-----------|------|---------|------|---------|-----|------|------|-------|--------|------|
| 位置・交通 | JR信越本線「柏崎」駅の北方、道路距離約750mに、バス停「商工会議所前」からは南東方、道路距離約150mに位置する。 | | | | | | | | | | | | |
| 付近の状況 | 付近は、東本町の商業地域背後に位置する既成住宅地域である。地域内の道路配置は良くなく、幅員は総じて狭い。また、小規模住宅が建て込んでいるため、居住の快適性が劣る。但し、柏崎市を中心市街地に位置していることから、駅、市役所、各種店舗、金融機関などが徒歩圏内にあり、利便性は良い。 | | | | | | | | | | | | |
| 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) | <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>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>準防火地域</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table> | 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | 用途地域 | 商業地域 | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% | 防火規制 | 準防火地域 | その他の規制 | 特になし |
| 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | | | | | | | | | | | | |
| 用途地域 | 商業地域 | | | | | | | | | | | | |
| 建ぺい率 | 80% | | | | | | | | | | | | |
| 容積率 | 400% | | | | | | | | | | | | |
| 防火規制 | 準防火地域 | | | | | | | | | | | | |
| その他の規制 | 特になし | | | | | | | | | | | | |
| 画地条件 (規模、形状等) | <p>物件1、2は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、北側が道路に等高に接面する間口約4.5m、奥行約21mの長方形の平坦な中間画地である。</p> <p>なお、現況地積は、登記面積より若干大きい可能性があるものの、本件評価においては保守的に登記面積を採用するものとする。</p> | | | | | | | | | | | | |
| 接面道路 | 北側が幅員4m弱の舗装市道2-24号線に接面する。当該道路は建築基準法42条2項の道路に該当する。よって、道路中心線から2mセットバックする必要がある。 | | | | | | | | | | | | |
| 土地の利用状況及び 隣地の状況等 | <p>対象土地は、物件3の建物(主である建物、附属建物)の敷地として利用されている。主である建物(住宅)は敷地のやや北よりに建っており、附属建物(物置)はその背後(敷地の南西側)に建っている。</p> <p>隣地は、東側から南側が駐車場、西側が戸建住宅の敷地である。道路を介して北側は戸建住宅の敷地である。</p> | | | | | | | | | | | | |
| 供給処理施設 | <table> <tr> <td>上水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり(引込済)</td> </tr> </table> | 上水道 | あり(引込済) | ガス | あり(引込済) | 下水道 | あり(引込済) | | | | | | |
| 上水道 | あり(引込済) | | | | | | | | | | | | |
| ガス | あり(引込済) | | | | | | | | | | | | |
| 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3)

| | |
|---------------------|--|
| 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) 不明 経過年数 不明(特記事項参照) 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了と判定 |
| 仕 様 | 構 造 木造平家建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 上 竿縁天井、合板目透し、ジップトン等 床 畳、フローリング等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 そ の 他 特になし |
| 床面積(現況) | 現況床面積は、概測により第3項・目的物件記載のとおりと判断した。増改築の有無は不明である。 |
| 現況用途等 | 階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 2DK(別添建物間取図のとおり) |
| 品 等 | 非常に劣る |
| 保守管理の状態 | 極めて劣る |
| 建物の利用状況 | 所有者とその家族が居住している。 |
| 特記事項 | <p>物件3・主である建物の保存登記の受付日は昭和25年2月9日である。従って、当該建物は新築後少なくとも75年経過していると考えられる。</p> <p>所有者の陳述概要は次のとおりである。建物は歪んでいる。隙間風が入ってくる。過去に建物の修理を業者に依頼したものの、古すぎるため修理が困難だと言われた。その業者から、柱は白アリの被害でスカスカになっていると言われた。修理が困難なため、穴が空いた床に板を敷いている。土壁がボロボロだったため、自分たちでビニールクロスを貼った。トイレは水漏れしている。</p> |

| | |
|------|--|
| 特記事項 | 目視調査によれば次のとおりである。物件3・主である建物は、非常に老朽化しており、一部に損傷が見られる。屋根瓦の劣化が顕著である。外壁は劣化して腐食が見られる。天井は雨漏りの跡が見られ、腐食して所々撓んでいる。内壁には剥離、腐食、歪みなどが散見される。勝手口のガラスにヒビが入っている。家財道具などで出入口がふさがれており、北側の物置に入室できなかった。 |
|------|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--|-------------|-------|------|----------|-----------|---------------|-----|----|-----|----|---|--------|-----|----|-------|------|
| 区 分 | 附属建物 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数 | <table border="0"> <tr> <td>建築年月日(登記記載)</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>経済的耐用年数を満了と判定</td> </tr> </table> | 建築年月日(登記記載) | 不明 | 経過年数 | 不明 | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を満了と判定 | | | | | | | | | | |
| 建築年月日(登記記載) | 不明 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経過年数 | 不明 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を満了と判定 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仕 様 | <table border="0"> <tr> <td>構 造</td> <td>木造平家建</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>サイディング</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>現し</td> </tr> <tr> <td>天 上</td> <td>現し</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>コンクリート</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>特になし</td> </tr> </table> | 構 造 | 木造平家建 | 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 | 外 壁 | サイディング | 内 壁 | 現し | 天 上 | 現し | 床 | コンクリート | 設 備 | なし | そ の 他 | 特になし |
| 構 造 | 木造平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 屋 根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外 壁 | サイディング | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 内 壁 | 現し | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 天 上 | 現し | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 床 | コンクリート | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 設 備 | なし | | | | | | | | | | | | | | | | |
| そ の 他 | 特になし | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 床面積(現況) | 現況床面積は、概測により第3項・目的物件記載のとおりと判断した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況用途等 | <table border="0"> <tr> <td>階 層</td> <td>平家建</td> </tr> <tr> <td>現況用途</td> <td>物置</td> </tr> <tr> <td>間 取 り</td> <td>別添建物間取図のとおり</td> </tr> </table> | 階 層 | 平家建 | 現況用途 | 物置 | 間 取 り | 別添建物間取図のとおり | | | | | | | | | | |
| 階 層 | 平家建 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況用途 | 物置 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 間 取 り | 別添建物間取図のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 品 等 | 非常に劣る | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保守管理の状態 | 極めて劣る | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物の利用状況 | 所有者が物置として利用している。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特記事項 | 物件3・附属建物は、非常に老朽化している。屋根は劣化して錆が目立ち一部変形している。外壁も劣化している。出入口のガラスが割れて穴が開いている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

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 | 29,100 | 0.99 | 35.37 | 0.60 | 610,000 |
| 2 | 29,100 | 0.99 | 55.86 | 0.60 | 970,000 |
| 合計 | | | | | 1,580,000 |

ア 標準画地価格 (地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価調査基準地「柏崎(県)-5」を比準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{比準した価格} \\ 40,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/139 & \times & 29,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 39

イ 個別格差 : 規模小 △ 1%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 40%

② 物件3(建物)

主である建物、附属建物それぞれの老朽化・劣化・損傷・損耗の程度、保守管理の状況などを勘案し、二つの建物の経済的価値はいずれも極めて乏しいと判断した。よって、備忘価格として総額10,000円と判定した。

| 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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 3 | | | | 備忘価格 10,000 |

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。

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 | | 敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ |
|----------|-------------------|----------|-------|-------------------------|
| | | イ | | |
| 1 | 610,000 | 0.5 | 法定地上権 | 310,000 |
| 2 | 970,000 | 0.5 | 法定地上権 | 490,000 |
| 合計 | | | | 800,000 |

イ 敷地利用権等割合 : 物件1、2について、物件3のための法定地上権が成立すると判定した。そして、目的物件が存する地域の特性・不動産の需給動向、物件3の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、その割合(敷地利用権等割合)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 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売 市場 修正 オ | 評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| | 1 | 610,000 | － 310,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 |
| 2 | 970,000 | － 490,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 340,000 |
| 3 | 10,000 | ＋ 800,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 570,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 1,120,000 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 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

地価調査基準地「柏崎(県)-5」

| | | |
|-----------|---|--|
| 所 在 | : | 柏崎市諏訪町1856番10外 「諏訪町7-4」 |
| 価 格 | : | 40,800円/m ² |
| 位 置 | : | JR越後線「東柏崎」駅まで道路距離約700mに位置する。 |
| 価 格 時 点 | : | 令和7年7月1日 |
| 地 積 | : | 238m ² |
| 供給処理施設 | : | 上水道、ガス、公共下水道 |
| 接 面 街 路 | : | 北西側10m市道 |
| 用 途 指 定 等 | : | 非線引都市計画区域、第二種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%) |
| 地 域 の 概 要 | : | 住宅の中にアパート等も見られる既成住宅地域 |

第7 附属資料

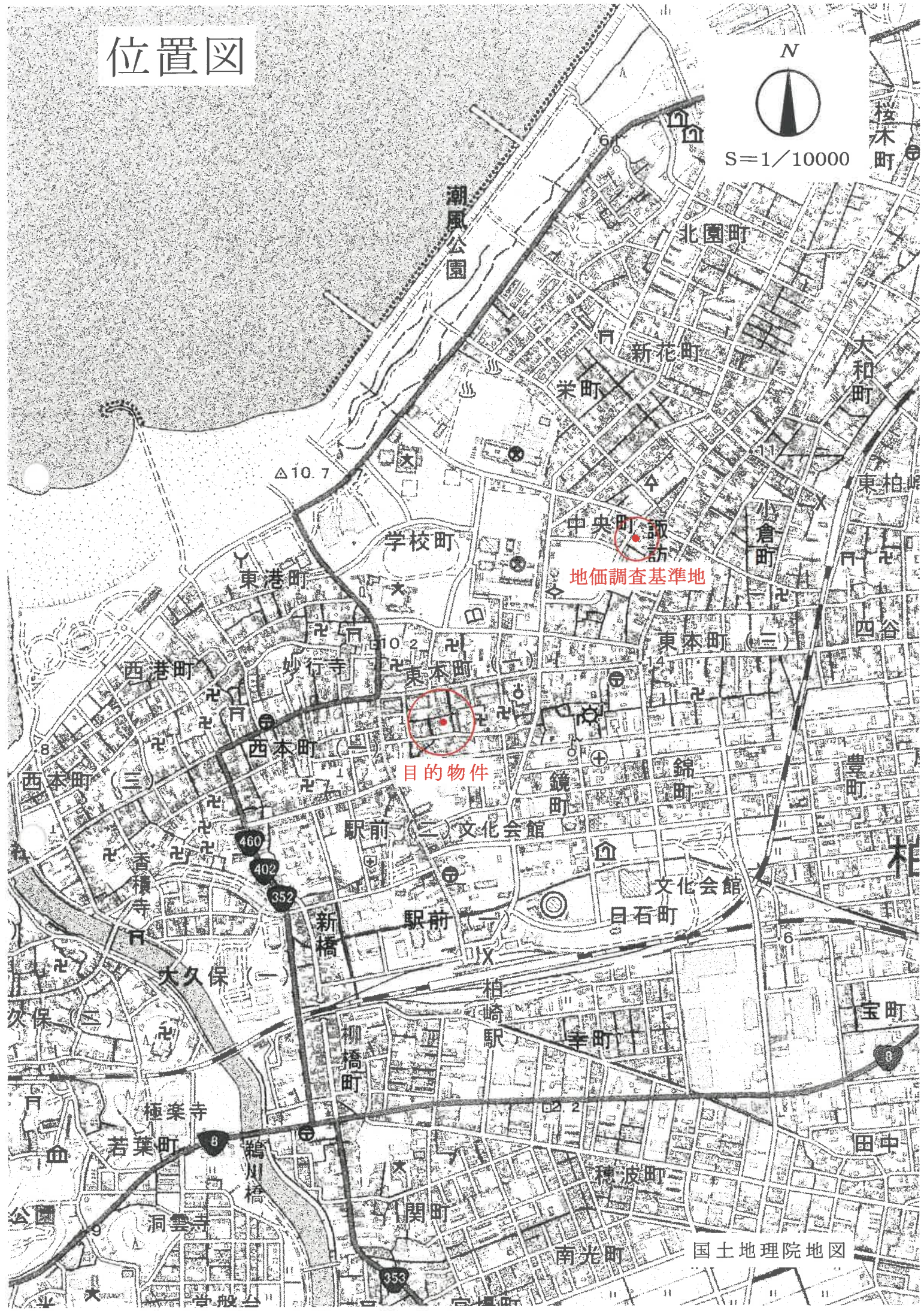
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

以 上

位置図



S=1/10000

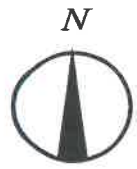


目的物件

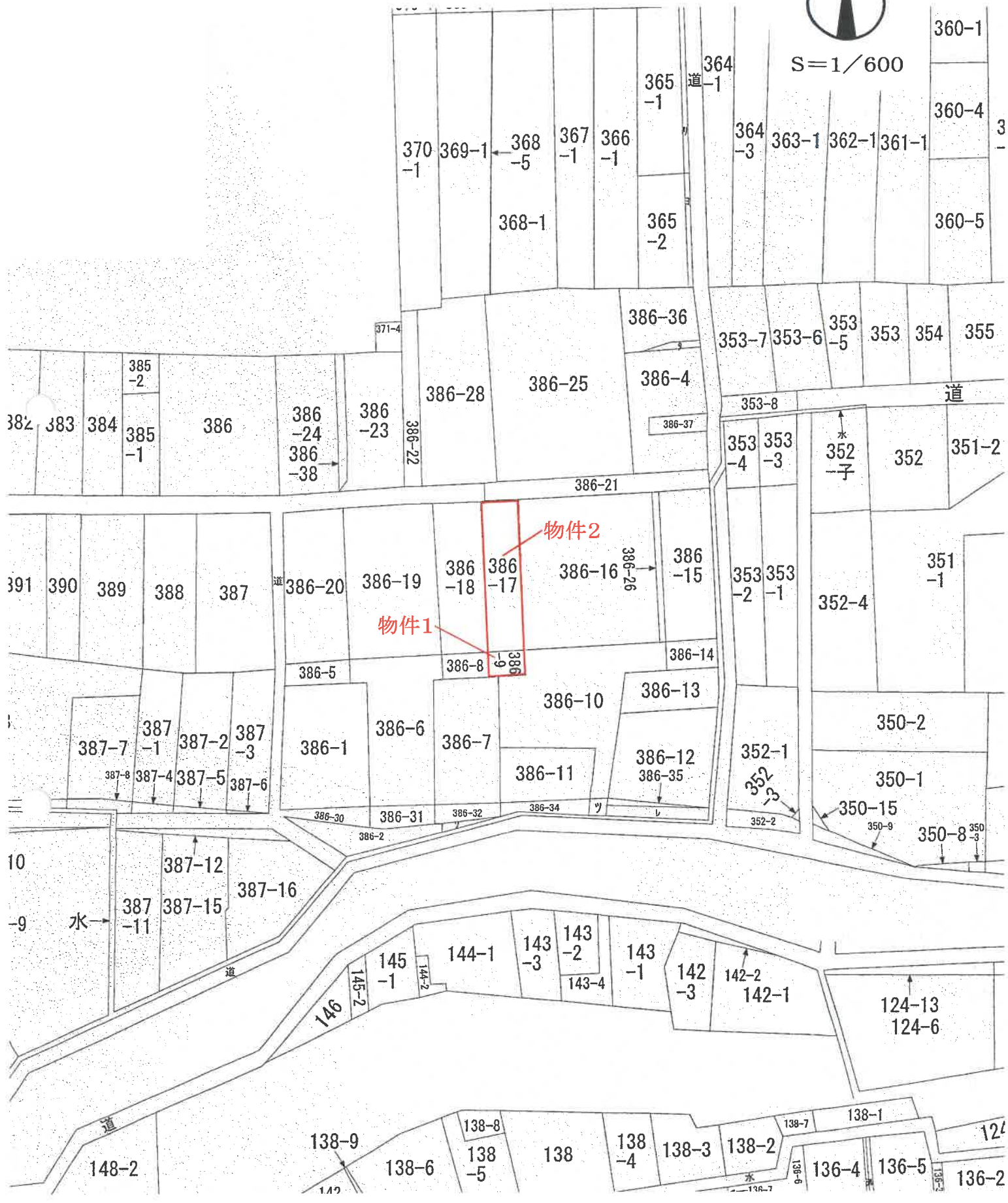
地価調査基準地

国土地理院地図

公図写



S=1/600

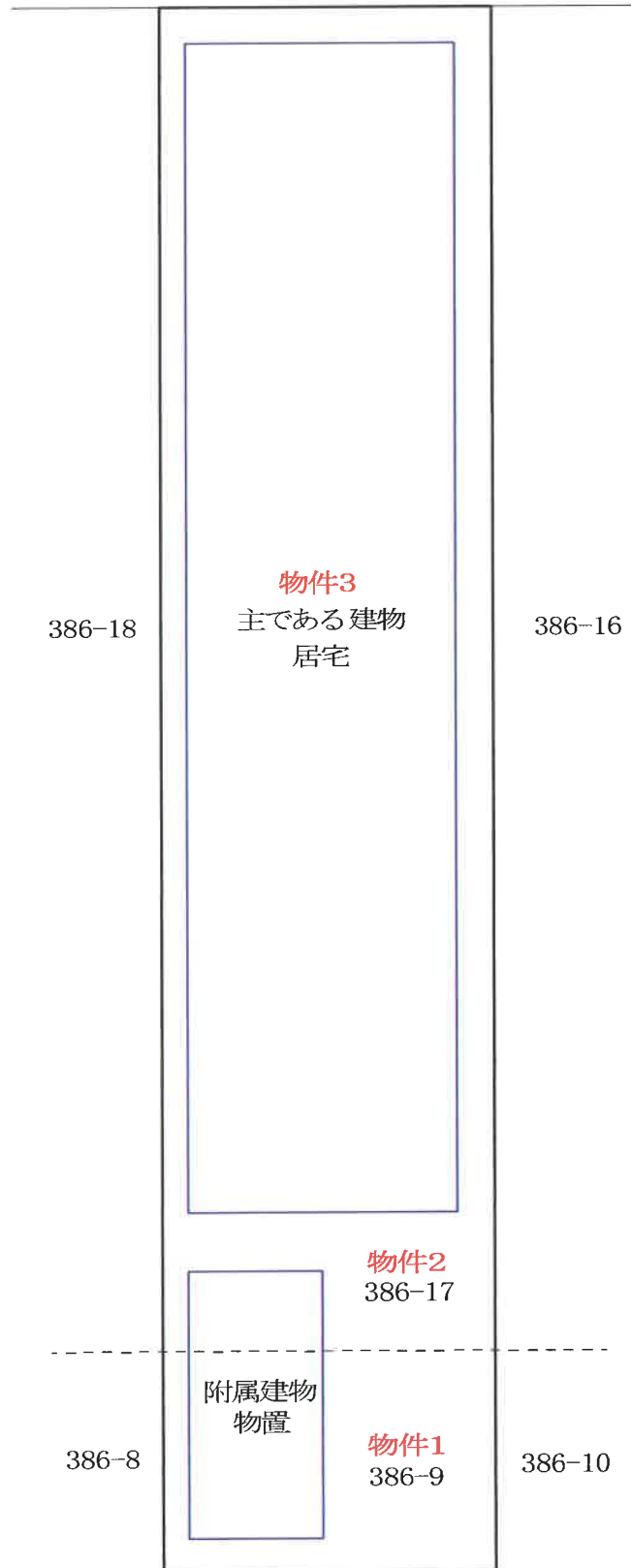


土地建物位置関係図 (概略)



S ≒ 1 / 1 0 0

道 路



※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すため、評価人が作成した概略図面である。
土地と建物の正確な位置関係などを表す図面ではない。

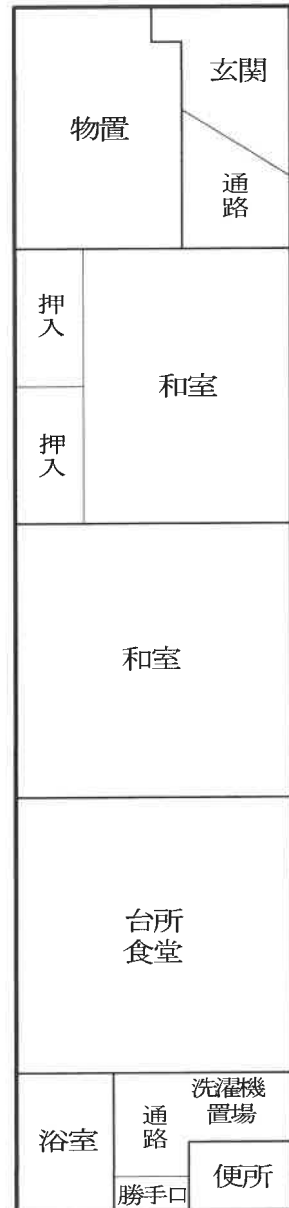
間取図



S = 1 / 1 0 0

物件3

主である建物 居宅



附属建物 物置

