

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23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 8月12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 7月28日 午前 9時00分から 令和 8年 7月28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 6月15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 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 番 | 2480番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野2480番地3 |
| | 家屋 番号 | 2480番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.39平方メートル
2階 50.38平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月13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 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 番 | 2480番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野2480番地3 |
| | 家屋 番号 | 2480番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.39平方メートル
2階 50.38平方メートル |



令和7年(ケ)第59号
令和7年12月24日受理
令和8年1月30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 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 番 | 2480番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野2480番地3 |
| | 家屋 番号 | 2480番3 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.39平方メートル
2階 50.38平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県柏崎市小倉町10番38号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産 相続財産清算人B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・店舗として管理している。 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[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 checked="" 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2.5メートルないし2.7メートルの市道柏崎2-58号線に、南側で幅員約1.5メートルの市道柏崎2-60号線に各々接面する。ただし、市道柏崎2-60号線のうち、物件1の土地付近については道路幅員等の点から建築基準法上の道路には該当しない。また、市道柏崎2-58号線については人が歩く程度の幅員しかなく、車による乗り入れが困難である。柏崎市役所建築住宅課担当者によれば、物件2の建物を建て替える際には西側市道の道路中心線から2メートル程度セットバックする必要がある旨、述べている。
- 3 新潟地方法務局柏崎支局備付の公図上の物件1の土地の形状と土地の現況は合致しない。
- 4 物件2の建物の2階北東側にサンルーム(物干場)が付設されている。本件サンルーム(物干場)については建物の床面積に換算しなかった。
- 5 物件2の建物は外壁の傷みが目立つ。また、物件2の建物内は、建物の2階北東側和室の天井部分とそれに繋がる板間の天井部分が雨漏りにより天井板が一部損壊しているほか、床板や畳が雨漏りにより腐食しているほか、1階台所と和室(6畳、階段)の間に介在する廊下の床に軋みがあって、人が歩くと床が沈む。
- 6 物件2の建物の占有については、Cの陳述、建物内に存在したA宛の多数の郵便物の存在、立入調査の結果、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等から亡A相続財産、相続財産清算人Bの管理占有と認定した。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 柏崎市小倉町字古見野2479番6の所有者：D
 - ② 柏崎市小倉町字古見野2480番5の所有者：E

(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>■ C (Aの妹)</p>	<p>1 物件1の土地の所有者で、物件2の建物の共有者であったFは私の実父にあたります。父は平成22年11月に他界し、兄が物件1の土地と物件2の建物のうち、父の共有持分を相続しました。</p> <p>2 物件2の建物は、兄が個人で「薫寿司」の名称で寿司店を営むとともに建物を居宅として使用していましたが、兄は令和5年9月に他界しました。</p> <p>3 兄の相続人は私のみですが、私は相続放棄の申述を行いました。</p> <p>4 兄は体調が思わしくなかったのと新型コロナウイルスの影響もあって、寿司店の方は開店休業の状態だったようです。</p> <p>5 物件2の建物が新築された時期は分かりませんが、昭和56年に建物の西側部分(1階台所、浴室、脱衣所等、2階西側和室部分)を一部取り壊し、新たに増改築しています。また、平成15年に1階南東側店舗部分を増築しています。</p> <p>6 物件2の建物の2階北東側和室部分の天井から雨漏りしています。</p> <p>7 物件1の土地上に存在する自動車は兄が使用していた自動車です。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日(金) 11:55-12:00	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8年1月5日名寄帳写等取得)
7年12月26日(金) 12:20-12:30	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
7年12月26日(金) 13:10-13:25	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
8年1月21日(水) 10:30-11:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。Aの妹Cと面談
8年1月21日(水) 11:45-11:55	柏崎市役所建築住宅課	道路調査
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 を立ち合わせ、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>		

(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 2466-1 ハ 2342-8 ホ 2759-26 ト 2338-9 リ 2739-2 ル 2752-2
 □ 2466-58 ニ 2759-24 ヘ 2338-6 チ 2339-9 ヌ 2741-5 ッ 2752-2



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)

地番区域見出し
 小倉町

請求部	所在	柏崎市小倉町字古見野		地番	2479番6	
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	
作成年月日	昭和45年3月17日		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

(6 枚目)

ナ 2756-2
ニ 2339-8
ハ 2740-3

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)

登記年月日：平成15年6月19日

平成十五年六月十九日登記

日登記

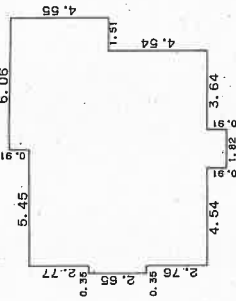
213505 各階平面図

建物図面

家屋番号 2480番3

建物の所在 柏崎市小倉町字古泉野2480番地3

1 階

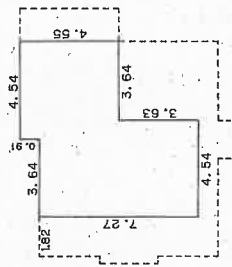


求積表

2.65 X 0.35	=	0.9275
8.18 X 4.54	=	37.1372
9.09 X 0.91	=	8.2719
10.00 X 0.91	=	9.1000
9.09 X 3.64	=	33.0876
4.55 X 1.51	=	6.8705
合計	=	95.3947
床面積	=	95.39 ㎡

合計 95.3947
床面積 95.39 ㎡

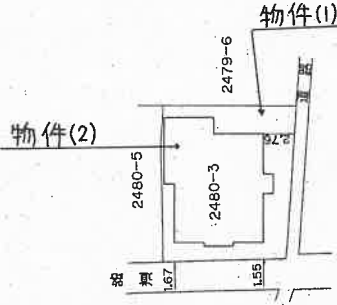
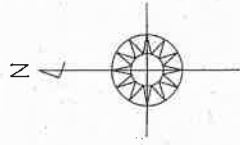
2 階



求積表

7.27 X 3.64	=	26.4628
8.18 X 0.90	=	7.3620
4.55 X 3.64	=	16.5620
合計	=	50.3868
床面積	=	50.38 ㎡

合計 50.3868
床面積 50.38 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

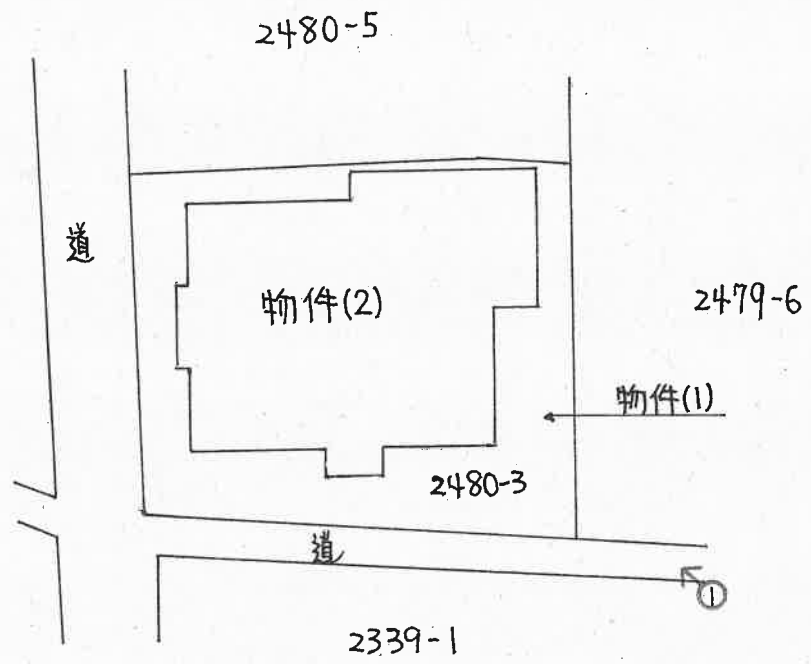
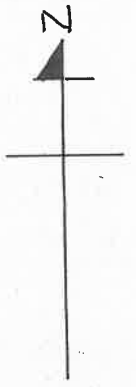
縮尺 1/500

年 6 月 14 日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

土地建物位置関係図(概略)



① 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

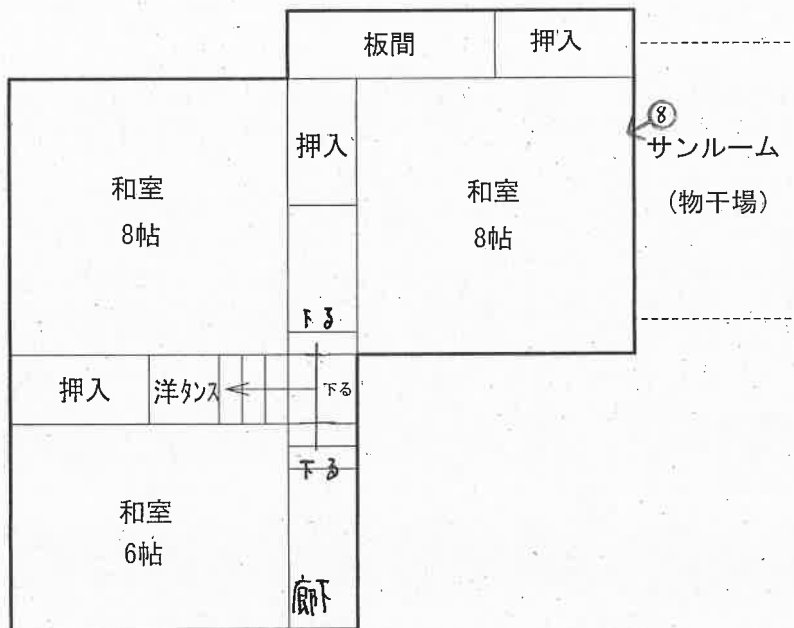
縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

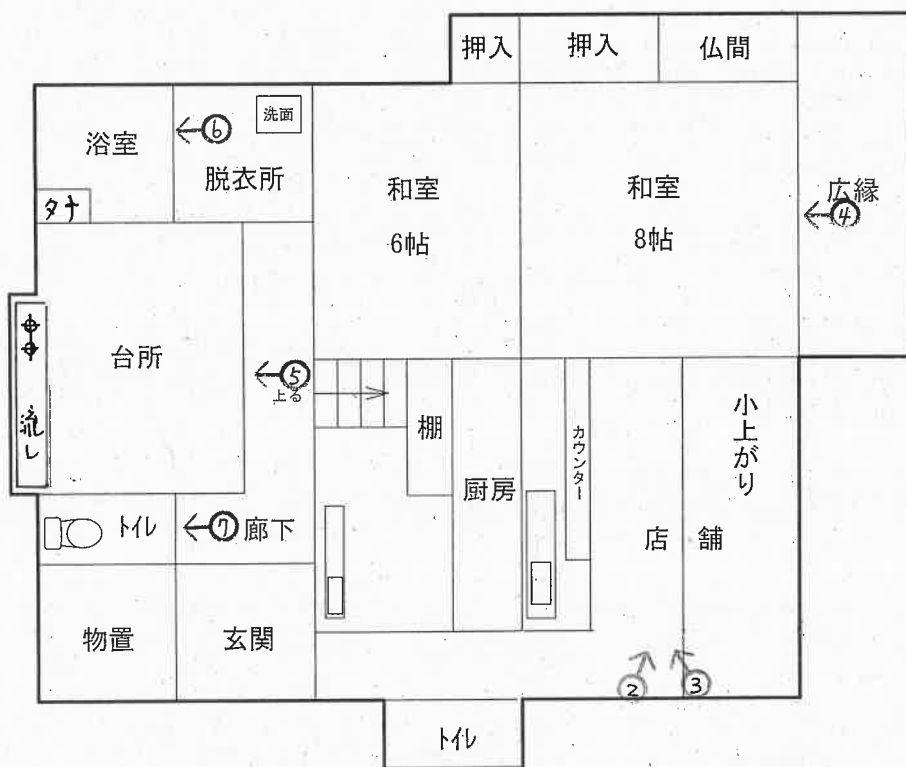
建物間取図（概略）

物件2 主たる建物

縮尺 1/100



2階



1階

執行官作成

(10枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

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59号
令和8年1月21日 } 現地調査
令和8年2月26日 }
令和8年3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

草 間 格

第1 評価額

一括価格	
金1,960,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金720,000円
2 (建物)	金1,240,000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の建物の内訳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	柏崎市小倉町字古見野 2 4 8 0 番 3 宅地 166.80㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	柏崎市小倉町字古見野 2 4 8 0 番地 3 2 4 8 0 番 3 居宅・店舗 木造瓦葺 2階建 1階 95.39㎡ 2階 50.38㎡	

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	J R 越後線「東柏崎駅」の西方約350m (道路距離、以下同じ) に位置する。 最寄バス停「諏訪町2丁目」の東方、約300mに位置する。												
付近の状況	東柏崎駅の西側、県道背後の既成住宅地域である。幅員約4~5mの舗装市道が地域を縦横断しているが、一部に幅員3m弱の自動車通行にはやや不便な場所も見られる。地域内は住宅を中心に、アパートや飲食店等も混在している。なお、目的物件の西側、柏崎市役所旧庁舎跡地(中央町)に建設予定の「柏崎セントラルガーデン(仮称)」は令和10年度開館予定となっている。												
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)	<table border="0"> <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>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>指定建ぺい率 60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>指定容積率 200%</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	第一種住居地域	建ぺい率	指定建ぺい率 60%	容積率	指定容積率 200%	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	第一種住居地域												
建ぺい率	指定建ぺい率 60%												
容積率	指定容積率 200%												
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)	西側が市道に対して約0.2m高く、南側が市道に対してほぼ等高に接面する、西側間口約11m、奥行約14~15m、ほぼ長方形の角地である。公図よりも建物図面に記載の土地形状がより現況に近いと考えられる。現況地積については、添付の建物図面写を参考に現地にて推定範囲を概測した結果、登記地積と概ね一致するものと認定した。												

<p>接面道路</p>	<p>西側が幅員約2.5～2.7m舗装市道「柏崎2-58号線」に、南側が幅員約1.5m舗装市道「柏崎2-60号線」に接面する。なお、南側市道は対象土地以東は十分な幅員があるため東方からは対象土地まで普通自動車により到達できる。</p> <p>西側市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するため、建物の建替え時等にはセットバック（道路の中心線から敷地側に2m後退した線を道路と敷地との境界線とみなし、建物の建替え時等にはこの線の内側に建築しなければならない）する必要がある。対象土地のうちセットバック部分は、現況の道路中心線から対象土地側に間口から0.65～0.75m後退した推定約7.7㎡と考えられる。南側市道は建築基準法上の道路に該当しない。</p>
<p>土地の利用状況 及び 隣地の状況等</p>	<p>物件1の土地は物件2の建物の敷地に供されている。当該建物は土地のほぼ目一杯に建っており、空き空間は少ないが、建物の南側部分のみコンクリート敷となっており自動車が存在している。南西角付近にグリストラップ（厨房から出た排水をゴミと油と水に分ける設備）と思われる設備の敷設がある。ほか三方は未舗装となっている。</p> <p>土地境界は南側以外の三方は低いブロック塀等で明確となっているが、南側は市道との境界が不明確であり、土地の及ぶ範囲が判然とせず、市道幅員が全長にわたり約1.5m幅あるのかも正確には分からない。</p> <p>土地の北側境界間際まで物件2の建物が建っており、軒先が北側隣地（住宅敷地）に一部越境している可能性がある。東側隣地は外観上、通路のように見えるが、隣地（住宅敷地）の一部であり公道ではない。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 有り（引込済） ガ ス 有り（引込済） 下水道 有り（引込済）</p>

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件2）

<p>建築時期及び 経済的残存 耐用年数</p>	<p>建築年月日 昭和20年頃新築 昭和56年7月31日増築（登記記載） 平成15年6月3日増築（登記記載）</p> <p>※ 柏崎市税務課備付けの家屋見取図に昭和20年の建築とされた部位の記載があったことから、現況とも照合し、新築時期を昭和20年頃と判定した。</p> <p>※ 前記家屋見取図の記載およびCの陳述により、新築部分および各増築部分に該当する部位を建物間取図に記載のとおり推定した。</p> <p>経過年数 約81.0年（新築後） 約44.5年（昭和56年増築後） 約22.5年（平成15年増築後）</p> <p>経済的残存耐用年数 0年</p>																								
<p>仕 様</p>	<p>構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、京壁、石膏ボード等 天 井 ビニールクロス、合板目透し、舟底天井、石膏ボード等 床 畳、フローリング、塗床、Pタイル、クッションフロア等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（都市ガス）、空調（店舗部分） ※上記設備の動作確認は行っていない その他 ー</p>																								
<p>床面積(現況)</p>	<p>概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。 建築時期毎の内訳を次のとおり認定した。</p> <table border="1" data-bbox="555 1406 1385 1585"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>昭和20年頃 新築部分</th> <th>昭和56年 増築部分</th> <th>平成15年 増築部分</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>95.39㎡ (=</td> <td>27.57㎡ +</td> <td>62.85㎡ +</td> <td>4.97㎡</td> <td>)</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>50.38㎡ (=</td> <td>20.65㎡ +</td> <td>29.73㎡</td> <td></td> <td>)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145.77㎡</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			昭和20年頃 新築部分	昭和56年 増築部分	平成15年 増築部分		1階	95.39㎡ (=	27.57㎡ +	62.85㎡ +	4.97㎡)	2階	50.38㎡ (=	20.65㎡ +	29.73㎡)	合計	145.77㎡				
		昭和20年頃 新築部分	昭和56年 増築部分	平成15年 増築部分																					
1階	95.39㎡ (=	27.57㎡ +	62.85㎡ +	4.97㎡)																				
2階	50.38㎡ (=	20.65㎡ +	29.73㎡)																				
合計	145.77㎡																								
<p>現況用途等</p>	<p>階 層 2階建 現況用途 居宅・店舗 間取り 添付の「建物間取図」のとおり 1階南東側は店舗（寿司店）と関連の厨房スペース、1階その他部分と2階が居宅で5K+物置、広縁、物干し場（動産）。出入口、トイレは客用、自宅用それぞれに有り。</p>																								
<p>品 等</p>	<p>普通</p>																								

<p>保守管理の状態</p>	<p>やや劣る</p> <p>Cへの聴き取りや現地調査によると、昭和56年の増築時に居宅の一部を寿司店に用途変更し、平成15年の増築時にあわせて寿司店を改装したものと考えられる。</p> <p>調査時において下記の具体的損傷が認められたが、建物は新築部、昭和56年増築部はそれぞれ経年相応程度に内装面の損耗や摩耗、変色、亀裂等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階北東側和室内天井及び板の間天井において雨漏りによる天井の腐食、損傷がみられ、直下の床も歪んで損傷している。 ・ 1階廊下床の一部で荷重により沈み込む箇所が認められる。 ・ 店舗の天井に付設の空調は古い設備と考えられ、稼働するか疑わしい。 ・ 外壁（サイディング）は特に西面で表面剥離などの損傷が認められる。 ・ 西面、2階屋根の雨樋の一部が欠損して無くなっている。 ・ 居宅の台所キッチン回り、浴室、トイレ等の水回りは経年相応の汚れ損耗等がみられる状態にある。
<p>建物の利用状況</p>	<p>建物所有者（亡A相続財産 相続財産清算人B）が本建物を居宅・店舗として管理している。2年程度は使用されていない状態と推定される。調査時、居宅部分には衣類、布団、家具、家電、仏壇等が、店舗部分には食器、厨房機器等の目的外動産が多数存在している。</p>

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	26,000	1.03	166.80	0.60	2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規（比）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。なお、標準画地は幅員約2.5～2.7m舗装市道沿い、約200㎡のほぼ長方形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{柏崎(県)-5} & \text{を規(比)準した価格} & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & \\
 40,800\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{98.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{154} & \doteq 26,000\text{円}/\text{m}^2 &
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 基準地は概ね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 +54

イ 個別格差

- ・ 角地（南側側道経由で東方より普通自動車による接近可能）
 - ・ 建物の建替え時等には要セットバック
- } + 3

エ 建付減価補正率

物件2の建物は経年等による劣化が進行し、また敷地に対して建物の延床面積が大き
く、建物と敷地との適応状態が大きく劣ることを考慮して -40%と判定した。

② 物件2（建物）

当該建物は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同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した上、標準的な建築費に比準して求め、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、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	182,000	145.77	0.05	1,330,000

ウ 現価率

査定に当たっては、下記の各要因についても勘案した。

- ・ 1階店舗部分は平成15年の増築時に改装されたものと考えられ、居宅部分に比べて内装等の状態が良い。
- ・ 2年程度は使用されていない状態と推定される。
- ・ 居宅部分は雨漏り等による内装面の劣化や水回り部分の経年劣化が進行している。

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 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,680,000	0.45	法定地上権	1,210,000

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 (土地)	2,680,000	- 1,210,000	-	0.70	0.70	720,000
2 (建物)	1,330,000	+ 1,210,000	-	0.70	0.70	1,240,000
一括価格(合計)						1,960,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

次の市場性減退要因を考慮して、-30%の市場性修正を施した。

- ・物件2の建物軒先が北側隣地に一部越境している可能性がある
- ・店舗併用住宅及び敷地であるが、敷地内に駐車スペース等の空間が少ない
- ・土地南側は市道との境界が不明確である
- ・建物内に目的外動産が多数存在している

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「柏崎(県)-5」

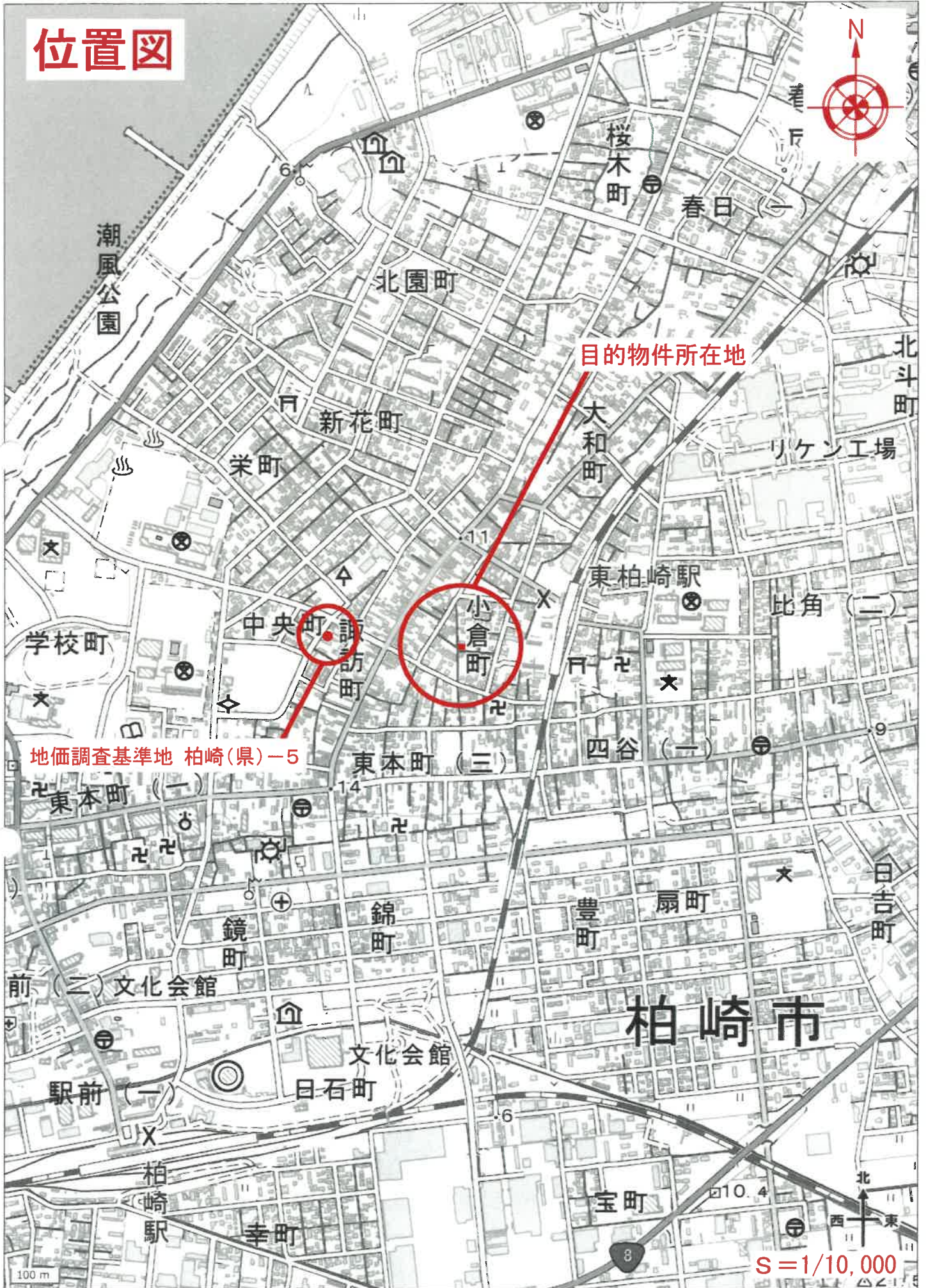
所在	柏崎市諏訪町1856番10外、「諏訪町7-4」
価格	40,800 円/㎡
位置	JR越後線「東柏崎駅」の西方約700m(道路距離)に位置する
価格時点	令和7年7月1日
地積	238 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	北西側幅員約10m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、第二種住居地域 (指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%) 準防火地域
地域の概要	住宅の中にアパート等も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物間取図

以上

位置図



目的物件所在地

地価調査基準地 柏崎(県)-5

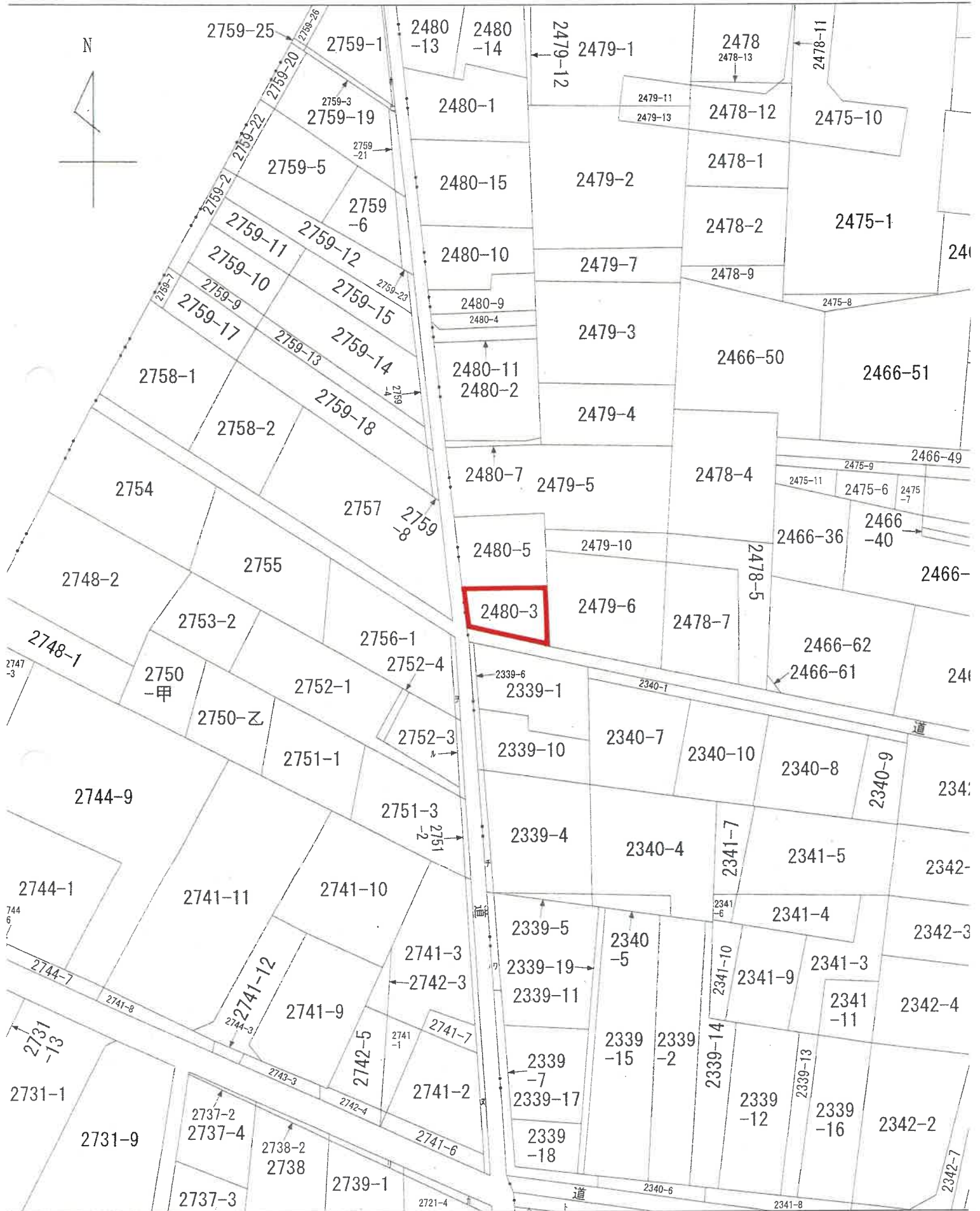
柏崎市

S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

公図写

イ 2466-1 ハ 2342-8 ホ 2759-26 ト 2338-9 リ 2739-2 ル 2752-2
ロ 2466-58 ニ 2759-24 ヘ 2338-6 チ 2339-9 ス 2741-5 ヅ つづく

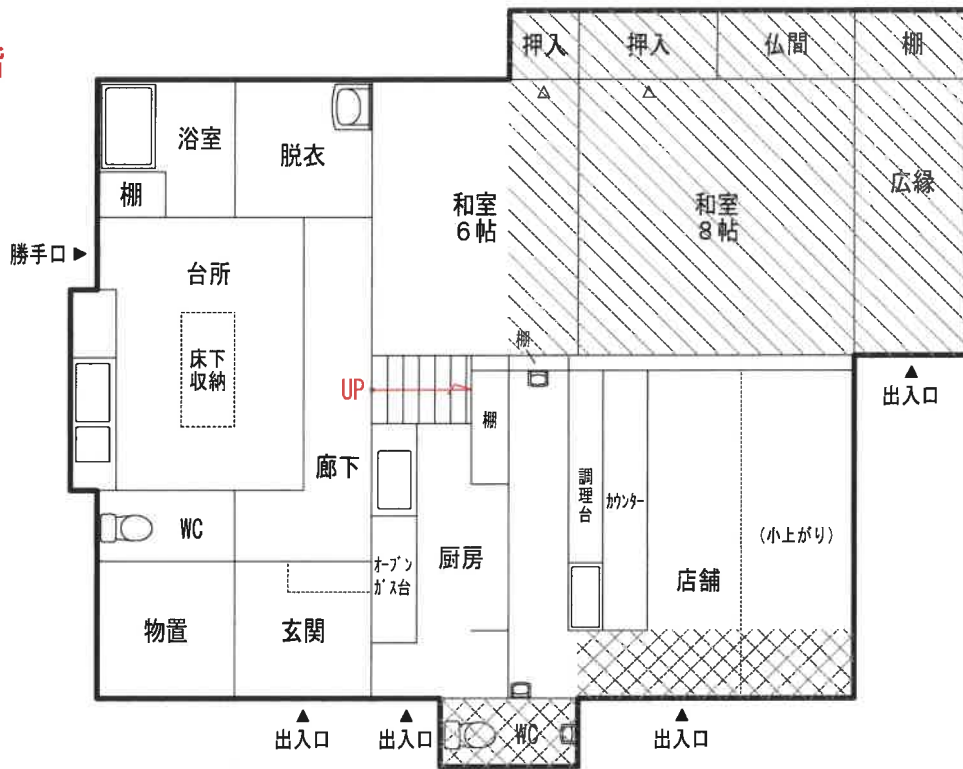


建物間取図

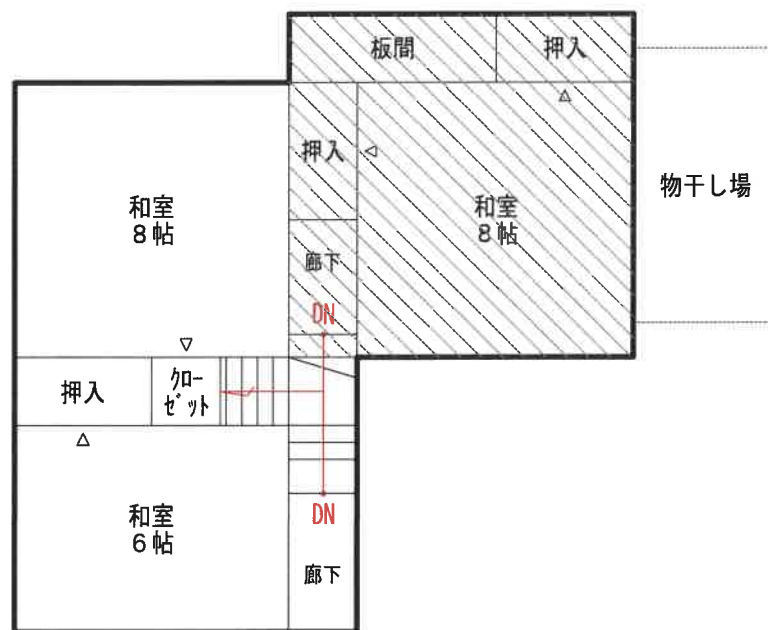
物件2 居宅・店舗






1階



2階



-  …昭和20年頃新築部分
-  …昭和56年7月増築部分
-  …平成15年6月増築部分

S = 1 / 100
(評価人作成)