

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 19 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,670,000 6,936,000	一括	1,734,000	57,912	8,873
1	860,000				
2	7,810,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 |
| | 地 番 | 253番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 253番地 |
| | 家屋 番号 | 253番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.00平方メートル
2階 52.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 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 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 2 5 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第18号
令和8年5月25日受理
令和8年6月25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 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市番神二丁目字上ノ山 2 5 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 0 0 平方メートル
2 階 5 2 . 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県柏崎市番神二丁目1番23号	
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 ☐ 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。 ☐ 「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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は北側で幅員約5メートルの市道柏崎5-103号線に、南側で幅員約7.3メートルの一般県道黒部・柏崎線に各々接面する。ただし、物件1の土地は一般県道黒部・柏崎線よりも約3.2メートルくらい高い(擁壁あり)ので、物件1の土地から一般県道黒部・柏崎線に車等による直接の乗り入れはできない。
- 3 物件1の土地は、北側の間口が約7.8メートル、奥行きが約22メートルないし23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 物件1の土地上にカーポート(約5.4メートル×約4.5メートル)が存在する。
- 5 物件1の土地の南側の境界は南西側が擁壁の上、南東側が擁壁の中間地点を直線で結んだ線と推認される。
- 6 物件2の建物の南西側にサンルーム(約2.73メートル×約1.45メートル)が造作されている。本件サンルームは基礎が認められないので、建物の床面積に換算しなかった。
- 7 物件2の建物は、建物の北西側の外壁に傷みがかなり認められるほか、玄関ドアの取っ手が塩害による腐食が認められる。
- 8 物件2の建物の建物内部は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 柏崎市番神二丁目字上ノ山252番の所有者：A
 - ② 柏崎市番神二丁目字上ノ山254番1の所有者：B
 - ③ 柏崎市番神二丁目字上ノ山254番3、同所254番4の所有者：C
 - ④ 柏崎市番神二丁目字上ノ山244番3の所有者：大蔵省
 - ⑤ 柏崎市番神二丁目字打越丙827番2の所有者：新潟県
 - ⑥ 柏崎市番神二丁目字打越丙828番2の所有者：内務省

(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
■ D (債務者兼所有者)	1 私は平成6年7月に物件1の土地と当時土地上にあった旧建物を売買で取得しましたが、旧建物は新潟県中越沖地震で被災したため、旧建物を取り壊し、平成21年12月に物件2の建物を新築しました。 2 物件2の建物には私と妻子が居住しています。 3 物件2の建物が所在する柏崎市番神の地域は風雪が強く、建物の被害が顕著です。物件2の建物も例外ではなく、建物の北西側の外壁は、外壁に凍り付いた雪が解けだした時に外壁の表面を削り取る等して外壁に傷が生じたものです。以前は物件2の建物の西側に建物が建っていなかったため、北西側からの風雪が直接物件2の建物に当たって生じたものです。 4 物件2の建物の1階浴室のリモコンですが、通話機能が故障して使用できません。その他の機能は問題なく使用できるので、通話機能が壊れたままの状態で使用しています。建物内部は特に目立った不具合はありません。 5 物件2の建物はオール電化の住宅です。 6 物件1の土地の南側の境界は境界線付近にある擁壁の下までとなります。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。 7 物件1の土地の南側の擁壁の下に駐車してある自動車は私の所有する自動車です。駐車している場所は県道のノリ部分にあたります。県の担当者からは自動車を駐車しても構わないという口頭による承諾を得ています。私は無償で本件土地を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

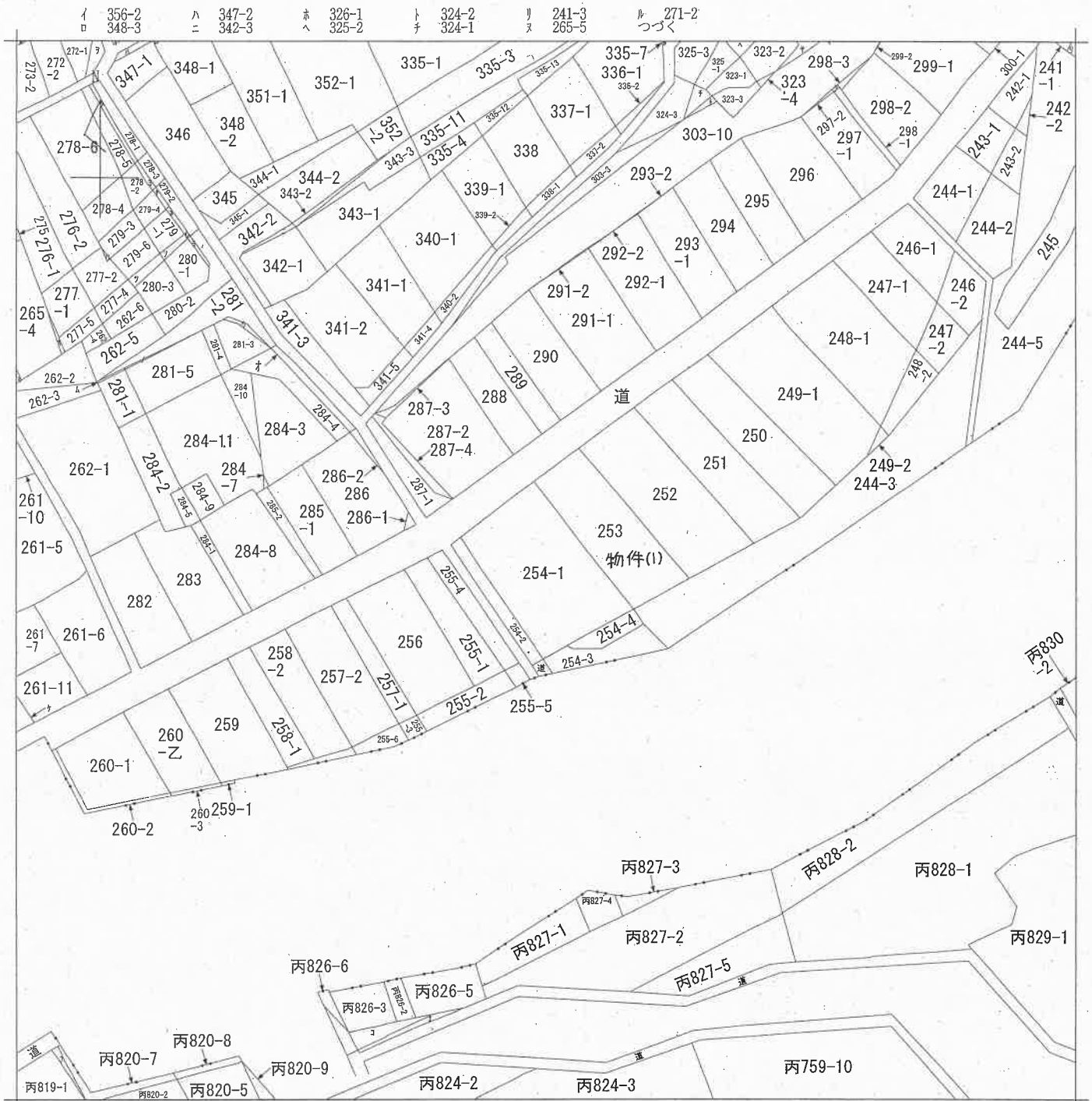
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月29日 (金) 12:15-12:25	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5月29日 (金) 13:00-13:05	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6月1日名寄帳写等取得)
8年5月29日 (金) 13:20-13:30	目的物件所在地	全戸不在。外観調査。
8年6月23日 (火) 8:50-8:55	柏崎市役所道路維持課	道路調査(道路図面写取得)
8年6月23日 (火) 10:00-11:05	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Dと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

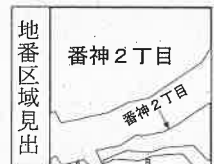
(特記事項)

- ☐ 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。
- 令和8年6月23日
債務者兼所有者Dから物件2の建物の2階北側洋室の写真撮影を許否されたので、同室については見分のみにとどめ、写真撮影は差し控えた。

(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)



A 番神2丁目
B 番神2丁目

請 求 部 分	所 在				柏崎市番神二丁目字上ノ山		地 番	254番1			
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	昭和46年1月20日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項			

(6 枚目)

ヲ 272-3
ワ 277-3
カ 277-6
コ 278-7
タ 278-8
レ 279-10
ソ 279-5
ツ 279-7
ネ 279-8
ナ 279-9
ラム 280-4
ク 281-6
ノ 281-7
オ 281-8
ク 284-6
ヤ 298-4
マ 303-7
ケ 322-3
フ 261-8
コ 丙819-3
エ 丙826-1
 丙826-4

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面 等
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成21年12月17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)

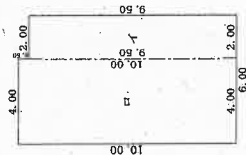
建物図面
各階平面図

253番

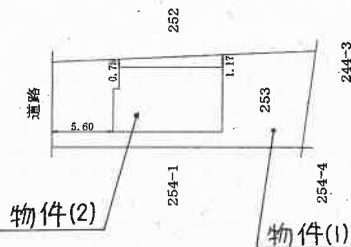
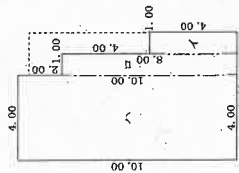
家屋番号

建物の所在
柏崎市番神二丁目字上ノ山253番地

1階



2階



作成者

(平成21年12月15日作成)

縮尺 1/250

申請人

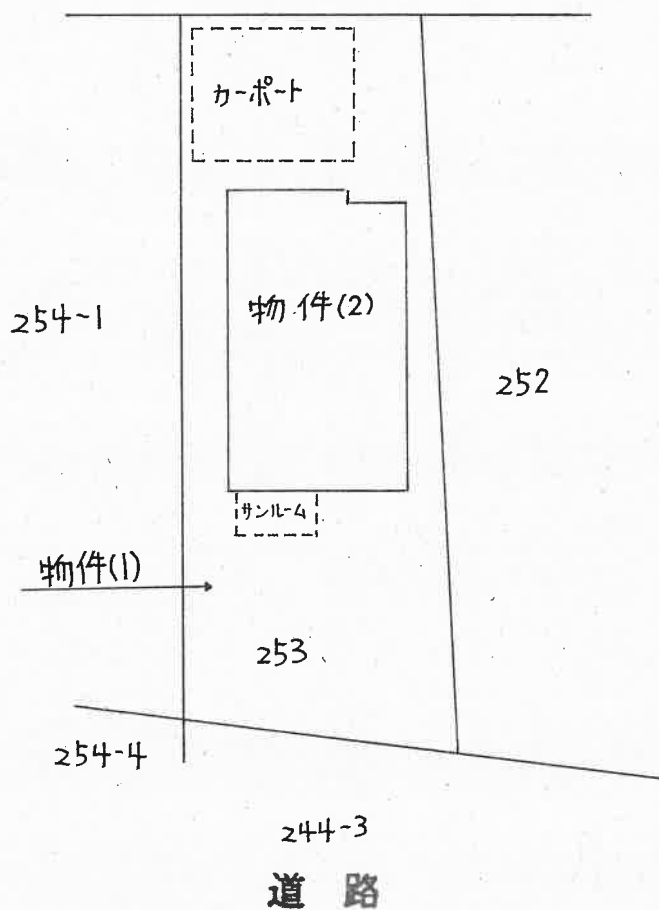
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)



道路



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

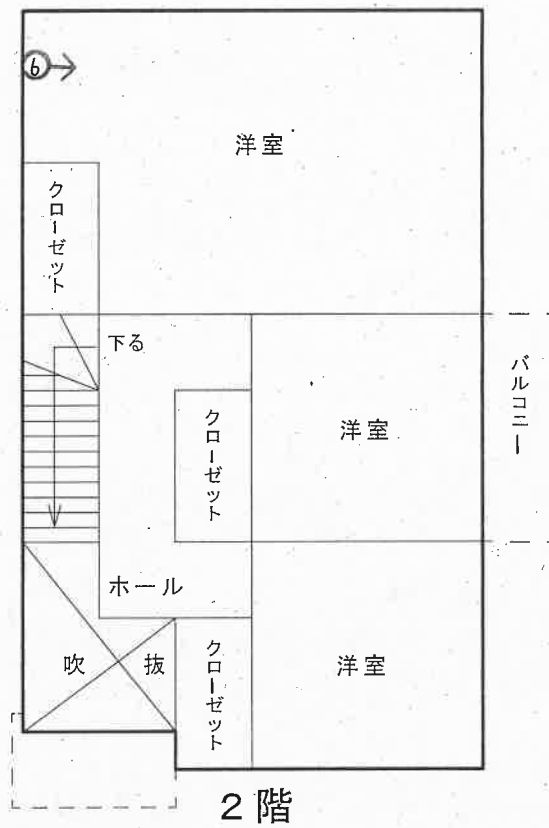
縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

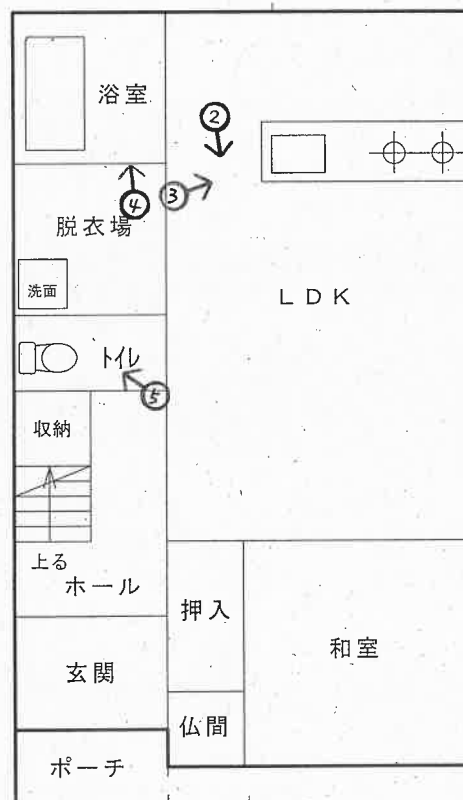
建物間取図（概略）

物件 (2)

縮尺 1/100



サンルーム



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



令和 8 年 (ケ) 第 18 号

令和 8 年 6 月 23 日 現地調査

令和 8 年 7 月 3 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8,670,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金860,000円
2 (建物)	金7,810,000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	柏崎市番神二丁目字上ノ山 2 5 3 番 宅地 158.67㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	柏崎市番神二丁目字上ノ山 2 5 3 番地 2 5 3 番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 59.00㎡ 2 階 52.00㎡	

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 信越本線「鯨波駅」の北東方約1.9 k m（道路距離、以下同じ）に位置する。 最寄バス停「番神堂入口」の東方、約200mに位置する。		
付近の状況	柏崎駅周辺中心市街地より西方、柏崎港や海水浴場に近い既成住宅地域である。海浜側から隆起した山麓部にあたり、目的物件付近は南側下り傾斜地に存し日本海側の景観は無い。海からの塩害の影響を受けやすい。しかし、付近には名所として知られる番神堂があり、また地域直下を通過する番神トンネルにより比較的円滑に国道8号に接続できる。		
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% なし 特になし	

画地条件 (規模、形状等)	北側が市道に等高に接面し、南側が擁壁及び路肩部分を介して県道に約3.2m高く接面する、北側間口約7.8m、奥行約22～23m、ほぼ長方形の二方路地である。ただし、南側県道は車両等による乗入はできず、昇降階段による徒歩通行のみとなる。 対象土地の南側境界については南西角が擁壁上部、南東角が擁壁傾斜壁の途中に境界を示すプレートが設置されており、これを直線で結んだ線と考えられる（柏崎地域振興局にて確認済）。 現況地積については、添付の公図写、建物図面写、当該境界標を基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。						
接面道路	北側が幅員約5m舗装市道「柏崎5-103号線」に接面し、南側が擁壁部分（擁壁の東側に人が通行可能な階段有）と県道路肩（県管理部分）を介して幅員約7.3m舗装県道「黒部・柏崎線」に接面する。 北側市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、対象土地前面は幅員が4m以上確保されているため、建物の建替え時等のセットバックは不要となる。						
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の建物の敷地に供されている。建物の北側はコンクリート舗装され、カーポートが設置されている。玄関ポーチ脇に小さな洗い場がある。そのほか建物周り三方は未舗装で、南側には防草シートが敷かれている。 隣地は、東側が住宅敷地、西側が倉庫敷地にいずれも概ね等高に接している。現状、互いの建物が接近しているため、海浜側でも豪雪の年は屋根からの落雪が隣地に及ぶこともあるが、お互い様であるため争いなどは無いとのことである。 Dによると南側、県道の路肩部分に自動車を駐車しているが、県の担当者から口頭で使用の許可を得ているとのことである。これに関して柏崎地域振興局によると当該許可を出した記録等が無く、当該真偽に関して回答はできないとのことであった。						
供給処理施設	<table> <tr> <td>上水道</td><td>有り（引込済）</td></tr> <tr> <td>ガス</td><td>有り（引込済）</td></tr> <tr> <td>下水道</td><td>有り（引込済）</td></tr> </table>	上水道	有り（引込済）	ガス	有り（引込済）	下水道	有り（引込済）
上水道	有り（引込済）						
ガス	有り（引込済）						
下水道	有り（引込済）						

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件2）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成21年12月12日新築 経過年数 約16.5年 経済的残存耐用年数 12.5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 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、クッションフロア等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（電気）、換気等 その他 I Hクッキングヒーター、浴室乾燥機 ※都市ガスは使用していない ※オール電化住宅であるが、上記設備の動作確認は行っていない
床面積(現況)	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK+サンルーム（動産） 1mを基本寸法とするメーターモジュールを用いた住宅である。 脱衣室がLDKに直結、廊下を小さくした有効スペースが広い 間取りとなっている。各部屋に収納スペース有り。
品 等	普通
保守管理の状態	普通 Dへの聴き取りや現地調査によると、新築後、現在まで特に補修工事、リフォーム等は行われていない。 調査時において塩害を中心とする下記の具体的損傷等が認められた。しかし、建物内部の清掃等維持管理状態は良好であり、表面材等の顕著な劣化損傷等は確認できず、内部状態は経年をやや下回る損耗程度と考えられる。 ・ 外壁（サイディング）の特に西面で表面剥離の損傷が認められる。 これは冬期の塩害により、外壁に吹き付けて凍った塩分を含む雪が外壁を劣化させ、雪解けの際に外壁表面を削り取ってしまうとのことである。当該損傷が西面に顕著であるのはかつて西側隣地が更地であったためと思われる。 ・ 1階LDKにある浴室の自動お湯はり機能（リモコン）は通信機能（画面）が故障している。しかし、その他機能に問題はなく通常通り使用可能である。 ・ 屋外の電気温水器などはビニールシートで覆われていた。Dによると塩害により屋外の金属製品は腐食が進みやすいため覆っているとのことであった。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	14,400	1.00	158.67	0.98	2,240,000

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5m舗装市道沿い、約160㎡のほぼ長方形の平坦な中間画地を想定している。

地価公示標準地 柏崎－3 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規(比)準した価格)} \\
 18,200\text{円/㎡} & \times & \frac{98.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & \div & 14,400\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 : 公示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、行政的条件 +24

イ 個別格差

- ・ 二方路
 - ・ 対象土地の南端部に擁壁部分を含む（有効面積の減少）
- } ± 0

エ 建付減価補正率

物件2の建物は経年や塩害等による劣化が進行し、建物と敷地との適応状態がやや劣ることを考慮して－2%と判定した。

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等も考慮した上、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	223,000	111.00	0.41	10,150,000

ウ 現価率

経過年数約 16.5年、 経済的残存耐用年数 12.5年、 観察減価率 10%、 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。

建物の内部状態が比較的良いことについては経済的残存耐用年数に反映した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{(残価率)}}{\text{(残価率)}} = \{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \} \times (1 - 10\%) \div 0.41$$

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	2,240,000	0.45	法定地上権	1,010,000

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)	2,240,000	－ 1,010,000	—	1.00	0.70	860,000
2 (建物)	10,150,000	＋ 1,010,000	—	1.00	0.70	7,810,000
一括価格(合計)						8,670,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

市場性を増大或いは減退させる要因は特に無いため、市場性修正は行わない。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格 「柏崎－3」

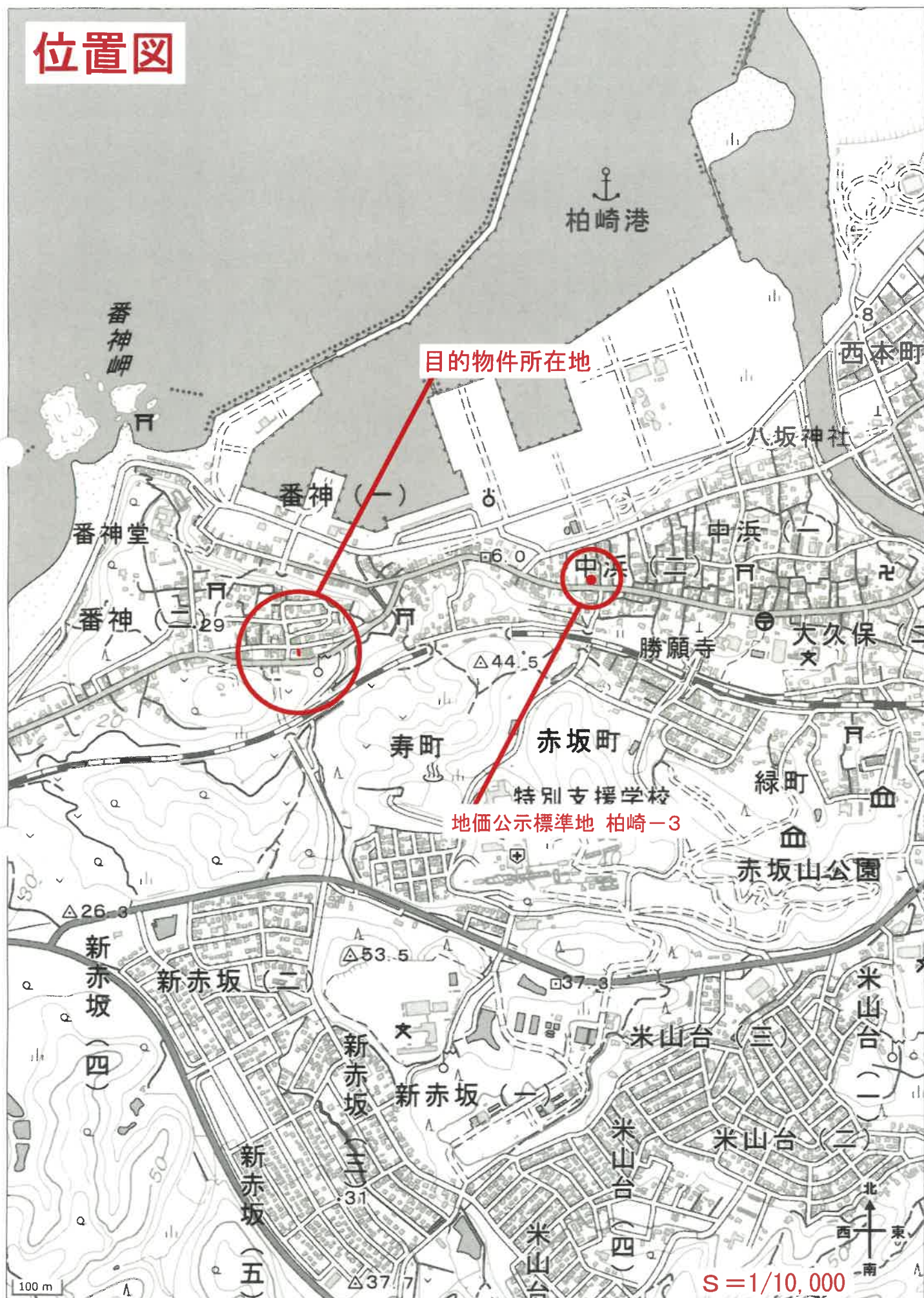
所在	柏崎市中浜2丁目字岩山759番外、「中浜2－14－2」
価格	18,200 円/㎡
位置	J R 信越本線「柏崎駅」の西方約1900m（道路距離）に位置する
価格時点	令和8年1月1日
地積	192 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、公共下水道
接面街路	南側幅員約7.5m舗装県道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、第一種住居地域 （指定建蔽率 60%、指定容積率 200%） 準防火地域
地域の概要	一般住宅が多い港に近い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図

以上

位置図



目的物件所在地

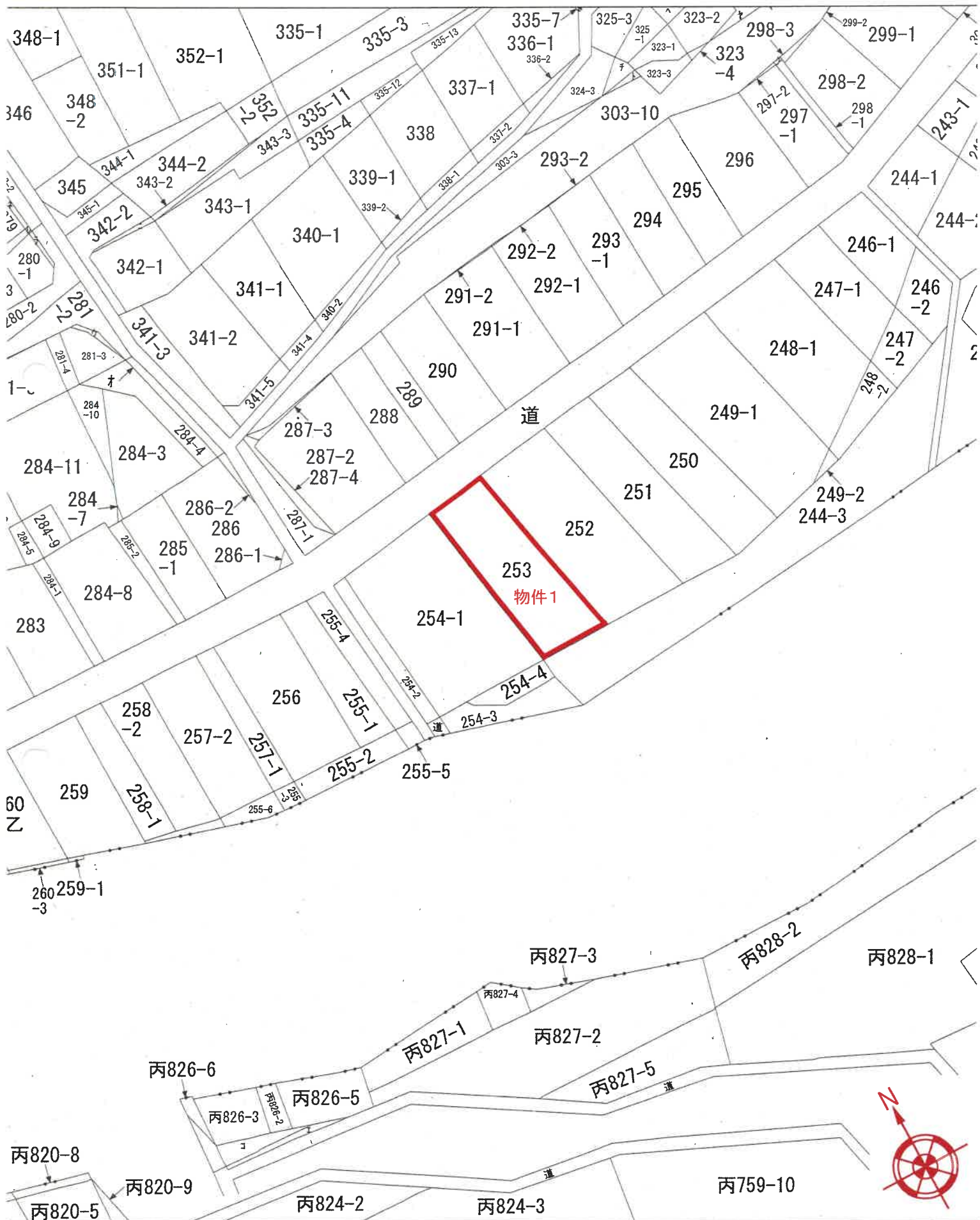
特別支援学校
地価公示標準地 柏崎-3

S=1/10,000

(国土地理院地図を使用)

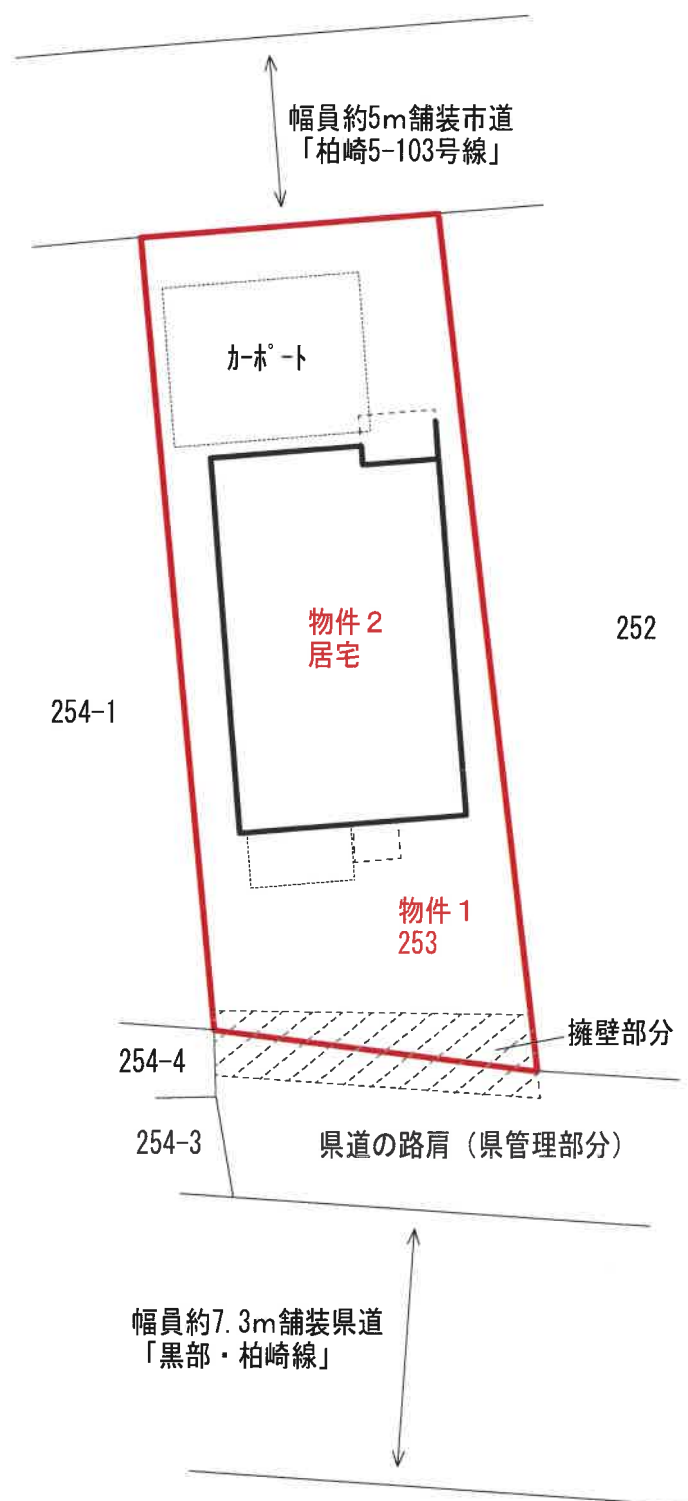
公図写

ハ 347-2 ホ 326-1 ト 324-2 リ 241-3 ル 271-2
 ニ 342-3 ヘ 325-2 チ 324-1 ヌ 265-5 つづく



S = 1/600

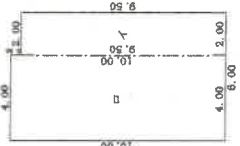
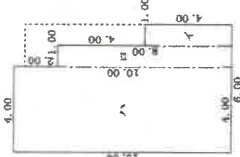
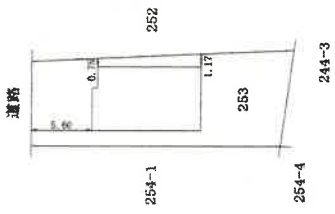
土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

登記年月日：平成21年12月17日

建物図面写

家屋番号	253番	建物各階平面図																											
建物の所在 柏崎市番神二丁目字上ノ山253番地																													
1階  <table border="1"><caption>求積表</caption><tbody><tr><td>イ</td><td>2.00 × 9.50</td><td>= 19.0000</td></tr><tr><td>ロ</td><td>4.00 × 10.00</td><td>= 40.0000</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>59.0000</td></tr><tr><td colspan="2">床面積</td><td>59.00 m²</td></tr></tbody></table> 2階  <table border="1"><caption>求積表</caption><tbody><tr><td>イ</td><td>1.00 × 4.00</td><td>= 4.0000</td></tr><tr><td>ロ</td><td>1.00 × 8.00</td><td>= 8.0000</td></tr><tr><td>ハ</td><td>4.00 × 10.00</td><td>= 40.0000</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>52.0000</td></tr><tr><td colspan="2">床面積</td><td>52.00 m²</td></tr></tbody></table> 道路 		イ	2.00 × 9.50	= 19.0000	ロ	4.00 × 10.00	= 40.0000	合計		59.0000	床面積		59.00 m ²	イ	1.00 × 4.00	= 4.0000	ロ	1.00 × 8.00	= 8.0000	ハ	4.00 × 10.00	= 40.0000	合計		52.0000	床面積		52.00 m ²	作成者 縮尺 1/250 申請人 縮尺 1/500
		イ	2.00 × 9.50	= 19.0000																									
ロ	4.00 × 10.00	= 40.0000																											
合計		59.0000																											
床面積		59.00 m ²																											
イ	1.00 × 4.00	= 4.0000																											
ロ	1.00 × 8.00	= 8.0000																											
ハ	4.00 × 10.00	= 40.0000																											
合計		52.0000																											
床面積		52.00 m ²																											

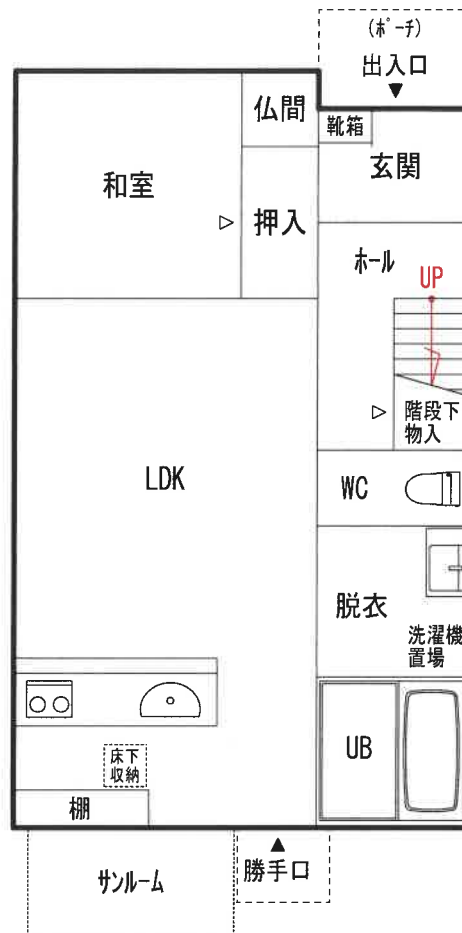
新潟県土地家屋調査士会

(A3判をA4判に縮小)

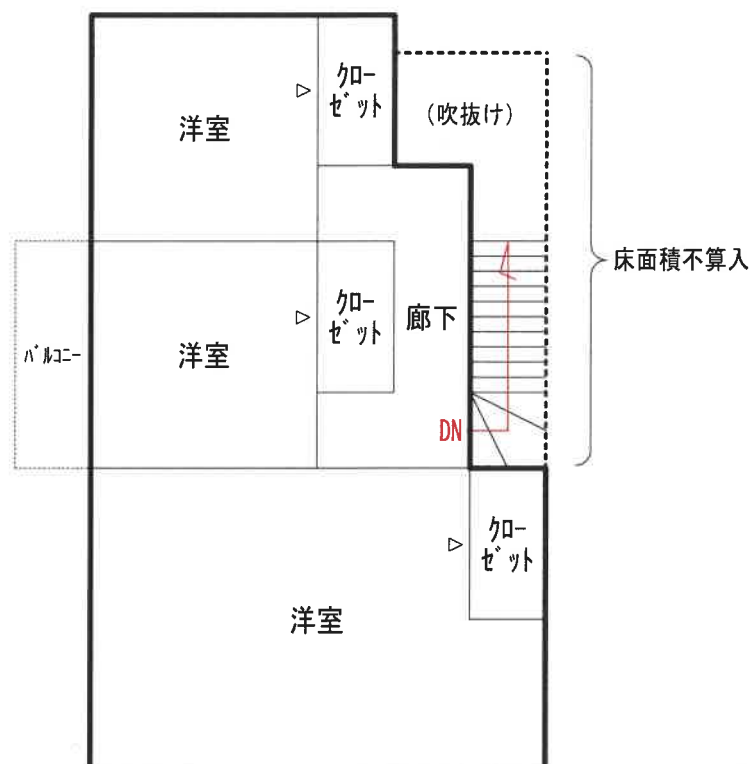
建物間取図

物件 2 居宅

1 階



2 階



S = 1 / 100
(評価人作成)