

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）
1～5	1,000,000 800,000	一括	200,000	56,394	10,384
1	290,000				
2	80,000				
3	40,000				
4	40,000				
5	550,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2 3 2 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 0 . 4 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2 3 2 7 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 7 . 9 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2 3 2 7 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 . 7 9 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2 3 2 7 番 1 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 . 4 8 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | 2 3 2 6 番地 1、2 3 2 7 番地 4、2 3 2 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 3 2 6 番 1 | |
| | 種 類 | 病院・居宅 | |



11

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 127.58 平方メートル
2 階 65.31 平方メートル

(現況)

種 類 病院・居宅・物置

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根・一部木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 131.00 平方メートル
2 階 約 82.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2326番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 170.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2327番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.90平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2327番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 24.79平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | |
| | 地 番 | 2327番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 21.48平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 柏崎市小倉町字古見野 | 2326番地1、2327番 |
| | | 地4、2327番地8 | |
| | 家屋 番号 | 2326番1 | |
| | 種 類 | 病院・居宅 | |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 127.58 平方メートル
2 階 65.31 平方メートル

(現況)

種 類 病院・居宅・物置

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根・
一部木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 131.00 平方メートル
2 階 約 82.00 平方メートル



令和8年(ケ)第17号
令和8年5月21日受理
令和8年7月9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 | 2 3 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4. 7 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 柏崎市小倉町字古見野 |
| | 地 | 番 | 2 3 2 7 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 柏崎市小倉町字古見野 2 3 2 6 番地 1、2 3 2 7 番地 4、2 3 2 7 番地 8 |
| | 家屋 | 番号 | 2 3 2 6 番 1 |
| | 種 | 類 | 病院・居宅 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根2
階建

床 面 積 1階 127.58平方メートル
2階 65.31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6番2号		
土地	物件1ないし4		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 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5		
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：病院・居宅・物置 ☒ 構造：鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根・一部木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階約131平方メートル、2階約82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： { 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病院・居宅・物置として使用（ただし、建物内に冷蔵庫等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態）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 物件1ないし4の土地は、物件5の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1ないし4の土地は南側で幅員約5.7メートルの市道柏崎2-6号線に接面する。市道柏崎2-6号線は一方通行の道路である。
- 3 物件1の土地の東側隣地はJR越後線の線路敷である。
- 4 物件1ないし4の土地は南側の間口が約16メートル、奥行きが約12メートルないし13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。
- 5 物件5の建物の現況所在は「柏崎市小倉町字古見野2326番地1、2327番地4、2327番地8、2327番地15」である。
- 6 新潟地方法務局柏崎支局には物件5の建物の建物図面は備え付けられていないため、別紙土地建物位置関係図は法務局備付の公図をもとに物件5の建物を概測のうえ、建物のおおよその位置を図示した図面である。
- 7 物件5の建物の1階南東側部分にサンルームが造作されている。
- 8 物件5の建物は1階南西側、病院待合室に入る玄関部分のドアの鍵が壊されている。
- 9 物件5の建物は1階待合室横のトイレのタイルが一部剥がれ落ちたりしているものの、建物のその他の部分は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 10 物件5の建物の東側物置の2階部分に上がる階段は付設されていない。2階部分には梯子を用いて昇降する。
- 11 物件5の建物内には冷蔵庫、タンスその他の目的外動産が多数残置されている。
- 12 物件5の建物の占有については、電気、ガス、水道供給契約がいずれも廃止されている事実、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所有者占有と認定した。
- 13 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 柏崎市小倉町字古見野2326番7、同所2327番14、同所2327番13、同所2327番12の所有者：A
 - ② 柏崎市小倉町字古見野2327番3の所有者：B、C
 - ③ 柏崎市小倉町字古見野2327番2の所有者：D
 - ④ 柏崎市小倉町字四ツ谷2051番2の所有者：刈羽郡柏崎町
 - ⑤ 柏崎市小倉町字四ツ谷2055番4(公衆用道路)の所有者：柏崎市
 - ⑥ 柏崎市小倉町字古見野2326番4、同所2326番3、同所2326番8、同所2325番2、同所2325番4の所有者：東日本旅客鉄道株式会社

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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27日 (水) 13:10-13:15	新潟地方法務局柏崎支局	公図、登記事項要約書、履歴事項全部証明書取得
8年5月27日 (水) 13:30-13:40	柏崎市役所財務部税務課	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8年5月29日固定資産評価証明書等取得)。道路調査
8年5月27日 (水) 14:00-14:15	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
8年6月23日 (火) 13:30-15:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
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8年6月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

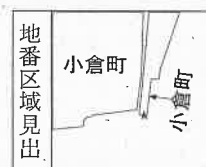
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



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 柏崎市

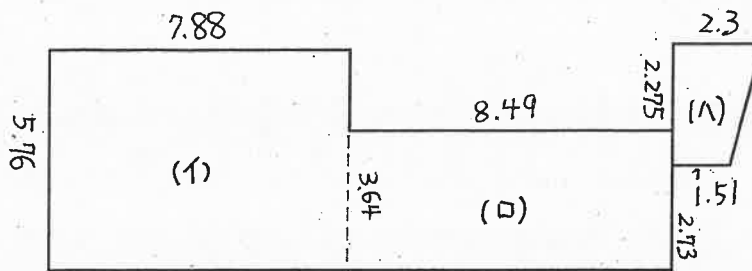
請 求 部 分	所 在	柏崎市小倉町字古見野				地 番	2326番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年3月17日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

(7 枚目)

各階平面図 (概 略)

物 件 (5)

2 階



2 階床面積 (概測)

$$1) 5.76 \times 7.88 = 45.3888$$

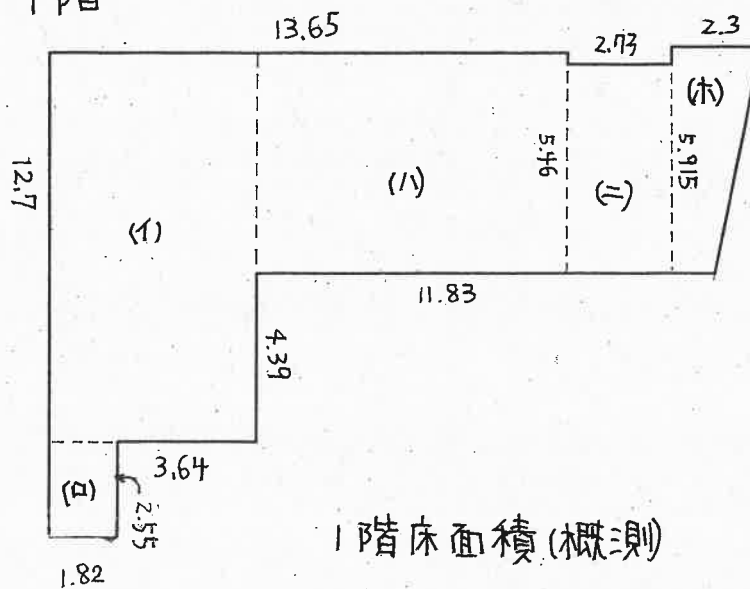
$$ロ) 3.64 \times 8.49 = 30.9036$$

$$ハ) (2.3 + 1.51) \times 3.185 \div 2 = 6.067425$$

$$\underline{82.359825 \text{ (m}^2\text{)}}$$

$$\approx 82 \text{ (m}^2\text{)}$$

1 階



1 階床面積 (概測)

$$1) 10.15 \times 5.46 = 55.419$$

$$ロ) 2.55 \times 1.82 = 4.641$$

$$ハ) 5.76 \times 8.19 = 47.1744$$

$$ニ) 5.46 \times 2.73 = 14.9058$$

$$ホ) (2.3 + 0.91) \times 5.915 \div 2 = 9.493575$$

$$\underline{131.633775 \text{ (m}^2\text{)}}$$

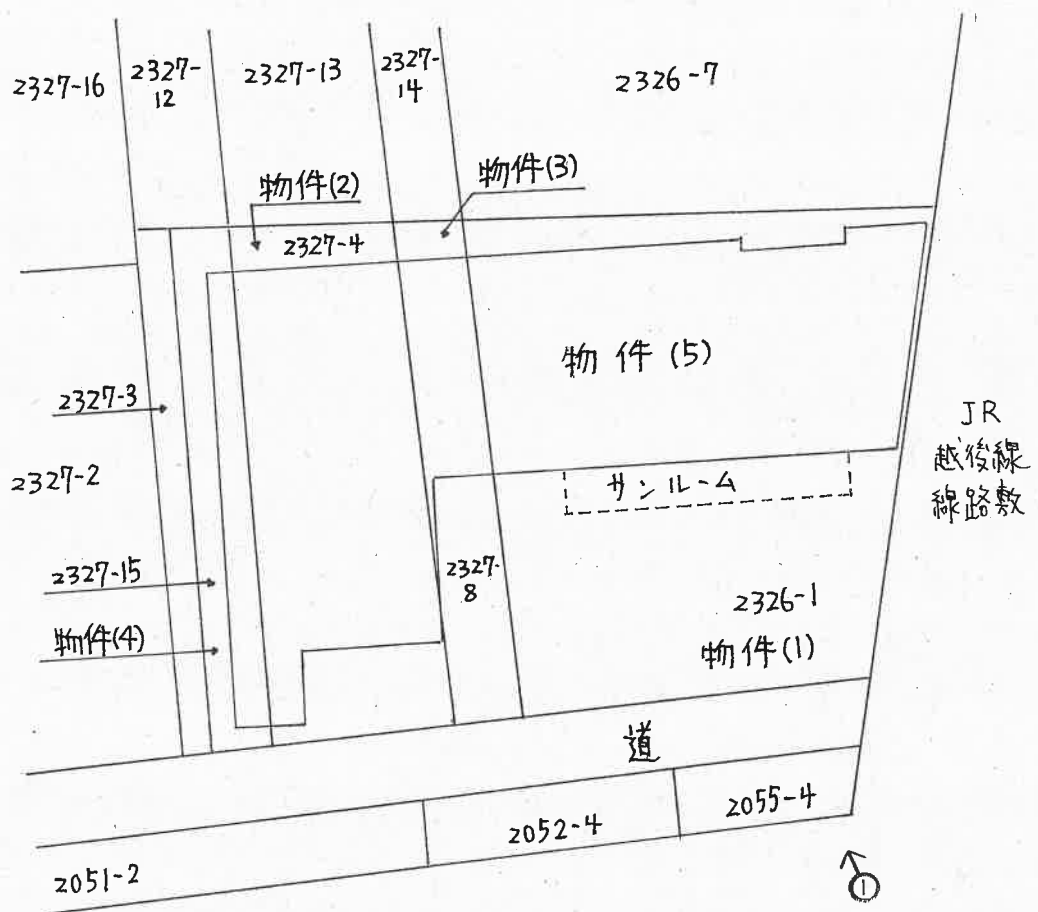
$$\approx 131 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

(8 枚目)

執行官作成

土地建物位置関係図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

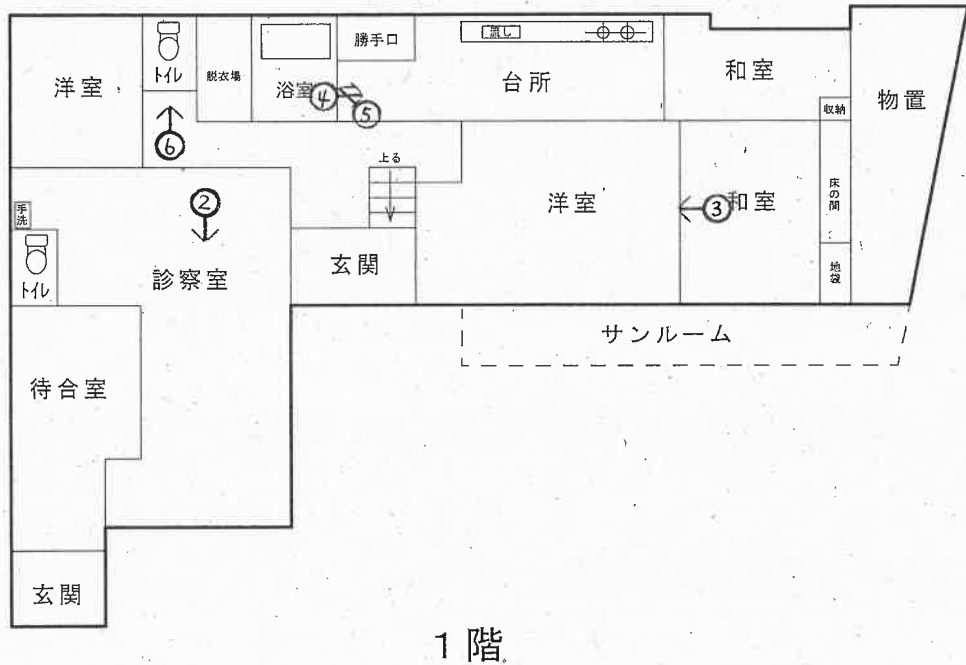
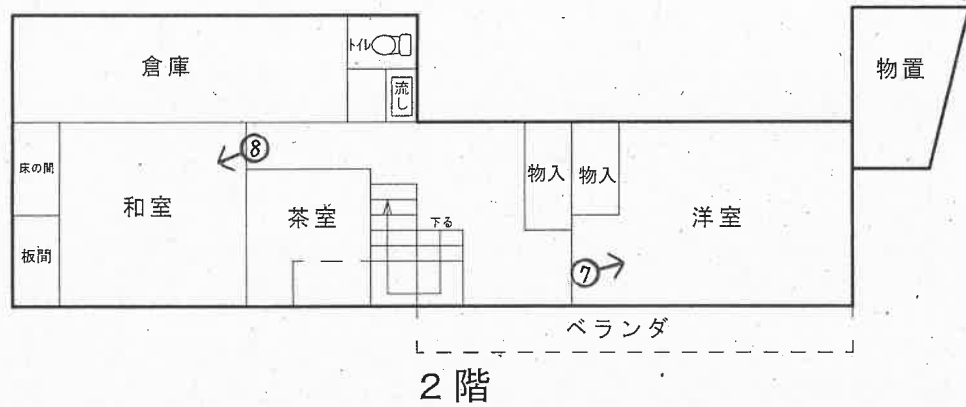
縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

執行官作成

建物間取図（概略）

物件 5

縮尺 1/150



執行官作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

(10 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8年（ケ）第17号
令和8年6月23日 現地調査
令和8年7月14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 1,000,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 290,000円
2 (土地)	金 80,000円
3 (土地)	金 40,000円
4 (土地)	金 40,000円
5 (建物)	金 550,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は、物件5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5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 地目 地積	柏崎市小倉町字古見野 2326番1 宅地 170.47㎡	
2	所在地 地目 地積	柏崎市小倉町字古見野 2327番4 宅地 47.90㎡	
3	所在地 地目 地積	柏崎市小倉町字古見野 2327番8 宅地 24.79㎡	
4	所在地 地目 地積	柏崎市小倉町字古見野 2327番15 宅地 21.48㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柏崎市小倉町字古見野2326番地1、 2327番地4、2327番地8 2326番1 病院・居宅 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造 陸屋根2階建 1階 127.58㎡ 2階 65.31㎡	柏崎市小倉町字古見野 2326番地1、2327番地4、 2327番地8、2327番地15 病院・居宅・物置 鉄筋コンクリート・コンクリート ブロック造陸屋根、一部木造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約131㎡ 2階 約82㎡
	特記事項		
1～5	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1～4)

位 置 ・ 交 通	物件1～4の土地は、JR越後線「東柏崎」駅の南西方、道路距離約250m、バス停「羽森神社前」の北西方、道路距離約170mに位置する。
付 近 の 状 況	JR東柏崎駅の南西方約250mに位置する既成住宅地域である。周辺地域は一般住宅が多く、道路が狭かったり、入り組んだ地域も見受けられる。近くに、柏崎市立第二中学校がある。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 -
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～4は隣接する一体地(以下、「対象土地」という。)であり、地積264.64㎡(登記記載)、南側で約5.7mの舗装市道と接面し、間口約16.0m、奥行約12.0m～約13.0m、ほぼ台形状の中間画地である。東側隣地はJR越後線の線路敷である。
接 面 道 路	対象土地は、南側で幅員約5.7mの市道(柏崎2-6号線、建築基準法第42条第1項第1号道路)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	対象土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。東側隣接地はJR越後線の線路敷、北側と西側では一般住宅の敷地と隣接する。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	なし

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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) 昭和41年8月31日 経過年数 約60年 経済的残存耐用年数 なし
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造、一部木造 屋 根 陸屋根、亜鉛メッキ鋼板 外 壁 コンクリート、サイディング等 内 壁 ビニールクロス貼、合成樹脂板、京壁等 天 井 石膏ボード、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 約131㎡ 2階 約82㎡ 計 約213㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 病院・居宅・物置 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化、一部損傷があり、維持管理状態はやや劣る。
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5は、法務局備付の建物図面がないため、現地調査により建物を概測のうえ床面積を算定し、「建物間取図」のとおり図示した。また、法務局備付の公図をもとに、現地で概測のうえ、対象土地と物件5の建物の配置関係を「土地建物位置関係図」のとおり図示した。 ・ 物件5の建物は、現地調査の結果、対象土地全体の範囲に建築されていると思われるため、当該建物の所在は、「第3 目的物件」の現況記載のとおりとした。

- ・ 物件5の1階南東側部分に簡易なサンルームが造作されている。
- ・ 物件5の1階南西側の玄関ドア鍵が壊されており、1階待合室のトイレのタイルが剥がれ落ち、内部は全体的にクロスや床、天井材が劣化している。また、冷蔵庫、洗濯機、タンス、生活用品等が多数残置されている。
- ・ 物件5について、構造、種類、建築時期等の要因を踏まえ現地調査の結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析結果を要する。
- ・ 物件5の東側物置には階段が敷設されておらず、2階へは梯子を用いて昇降するようになっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

物件1～4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	29,700	1.03	170.47	0.80	4,170,000
2	29,700	1.03	47.90	0.80	1,170,000
3	29,700	1.03	24.79	0.80	610,000
4	29,700	1.03	21.48	0.80	530,000
合計					6,480,000

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。

地価公示「柏崎ー1」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 40,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/135 & \div & 29,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 35 %

イ 個別格差：方位 + 3%

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。 △ 20%

② 物件5(建物)

当該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
5	330,000	213.00	0.01	700,000

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5について法定地上権が成立し、その範囲は物件1～4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	4,170,000	0.50	法定地上権	2,090,000
2	1,170,000	0.50	法定地上権	590,000
3	610,000	0.50	法定地上権	310,000
4	530,000	0.50	法定地上権	270,000
合計				3,260,000

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	4,170,000	－ 2,090,000	－	0.20	0.70	290,000
2	1,170,000	－ 590,000	－	0.20	0.70	80,000
3	610,000	－ 310,000	－	0.20	0.70	40,000
4	530,000	－ 270,000	－	0.20	0.70	40,000
5	700,000	＋ 3,260,000	－	0.20	0.70	550,000
一 括 価 格 (合 計)						1,000,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし。
- エ 市場性修正率 : 本件は、建物の築年及び維持管理状態、さらにアスベスト含有材使用の可能性が否定できないこと等を考慮すると、再利用時の改修、建物取壊しの何れにしても相当の費用負担が懸念され、需要者が限定的であると考えられるため、これらの事情を総合的に勘案して、△80%の市場性減価と査定した。
- 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

地価公示「柏崎－1」

所 在	:	柏崎市諏訪町1856番10外
価 格	:	40,600円/㎡
位 置	:	JR越後線「東柏崎」駅の西方、道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	238㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、下水道
接 面 街 路	:	北西側10.0m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、第二種住居地域、準防火地域 (建蔽率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

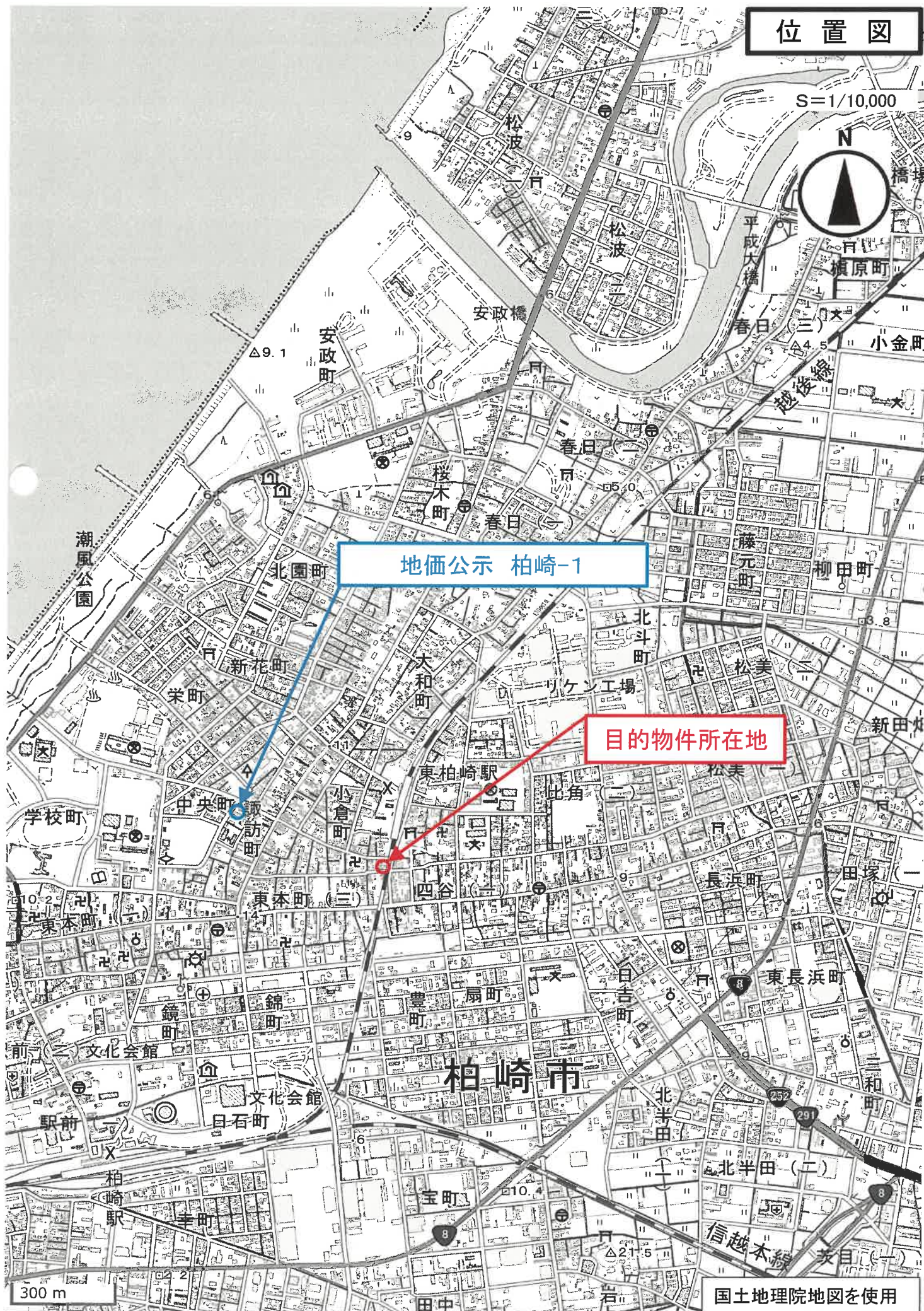
第7 附属資料

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

以 上

位置図

S=1/10,000



地価公示 柏崎-1

目的物件所在地

柏崎市

300 m

国土地理院地図を使用

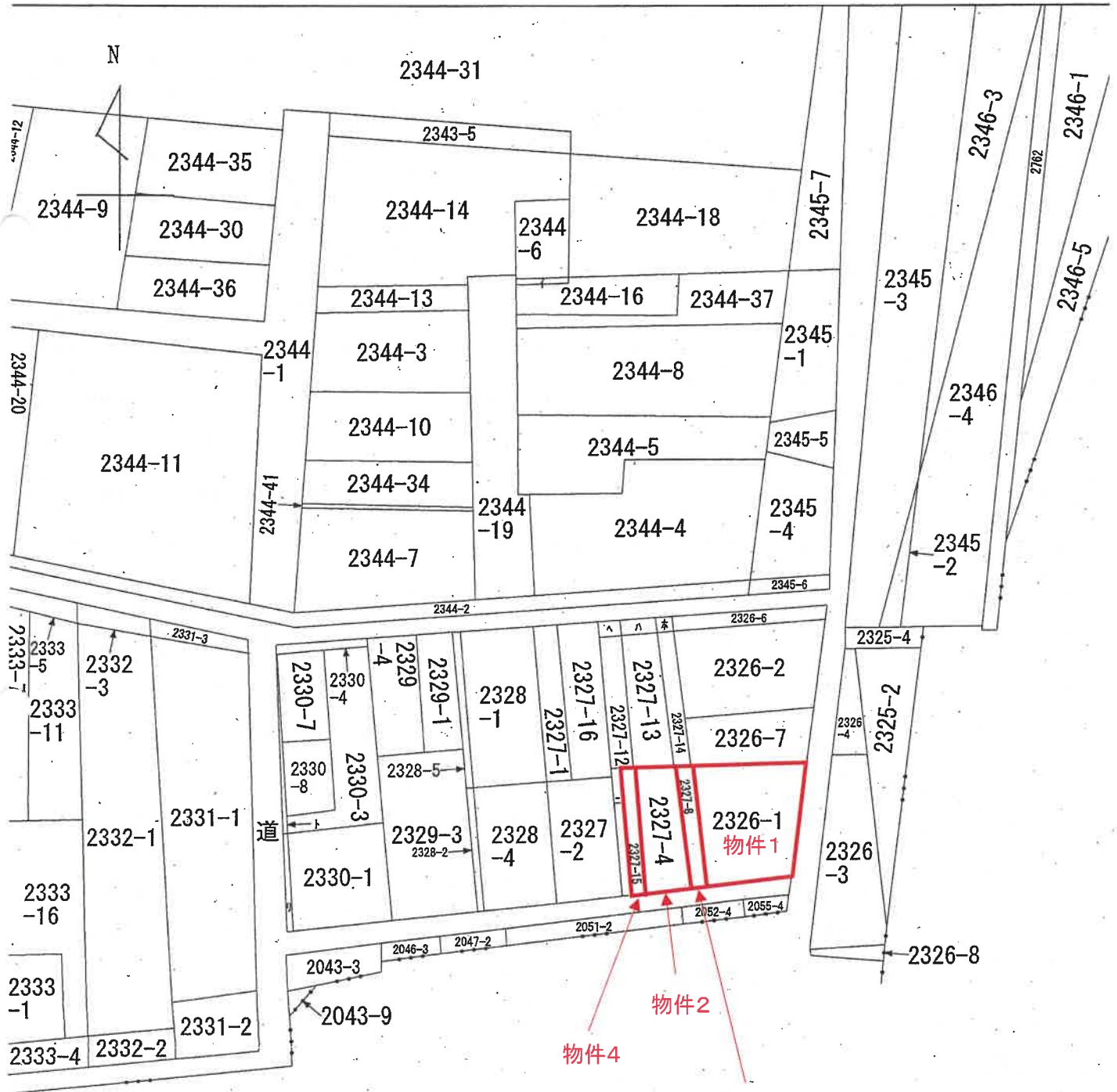
公 図 写

法務局備付の公図を使用



イ 2344-15 ハ 2327-10 ホ 2327-7 ト 2330-6 リ 2330-5
ロ 2347-3 ニ 2327-3 ヘ 2327-9 チ 2333-6

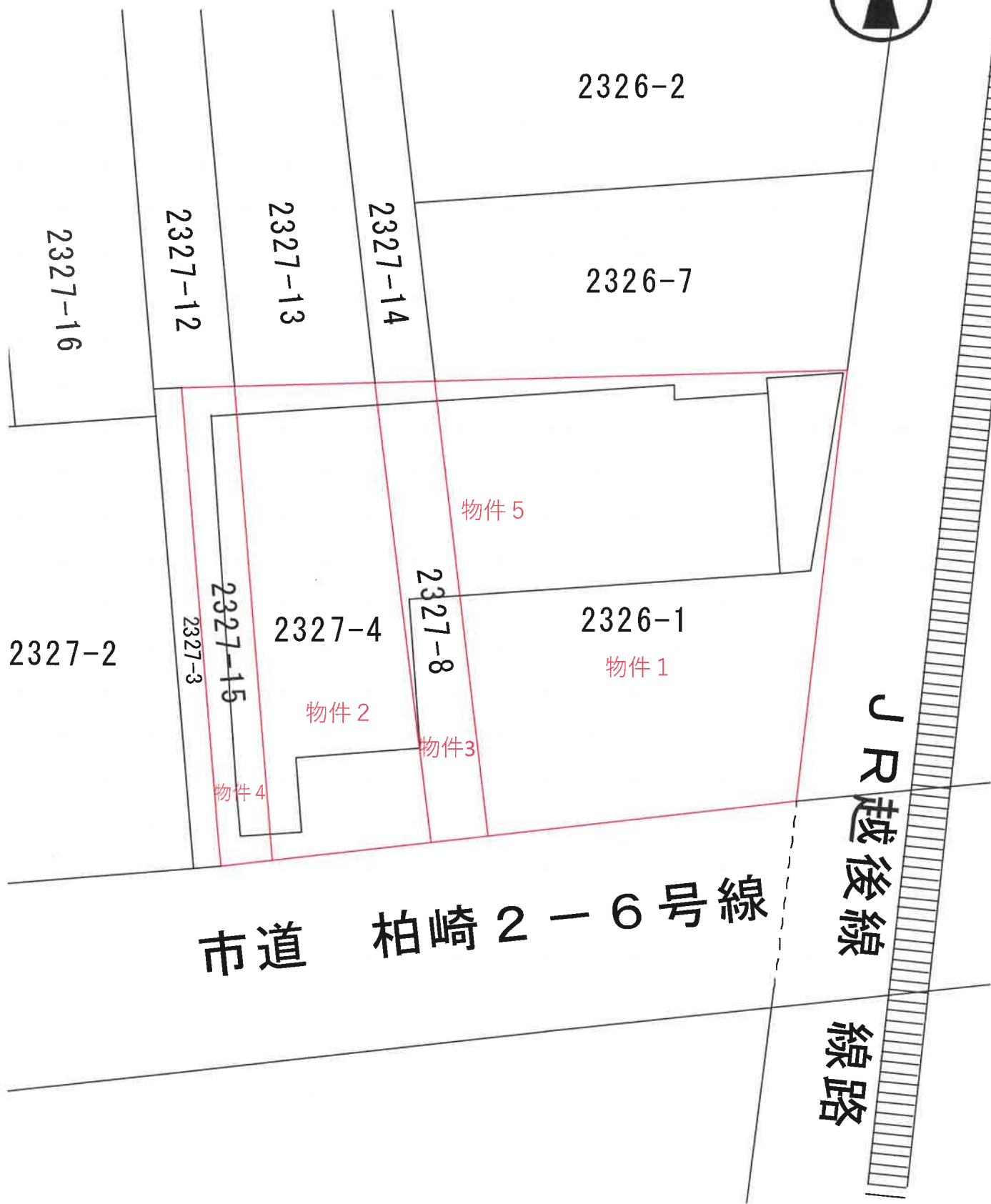
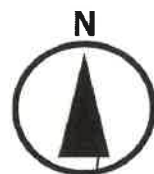
縮尺: 1/600



土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/150

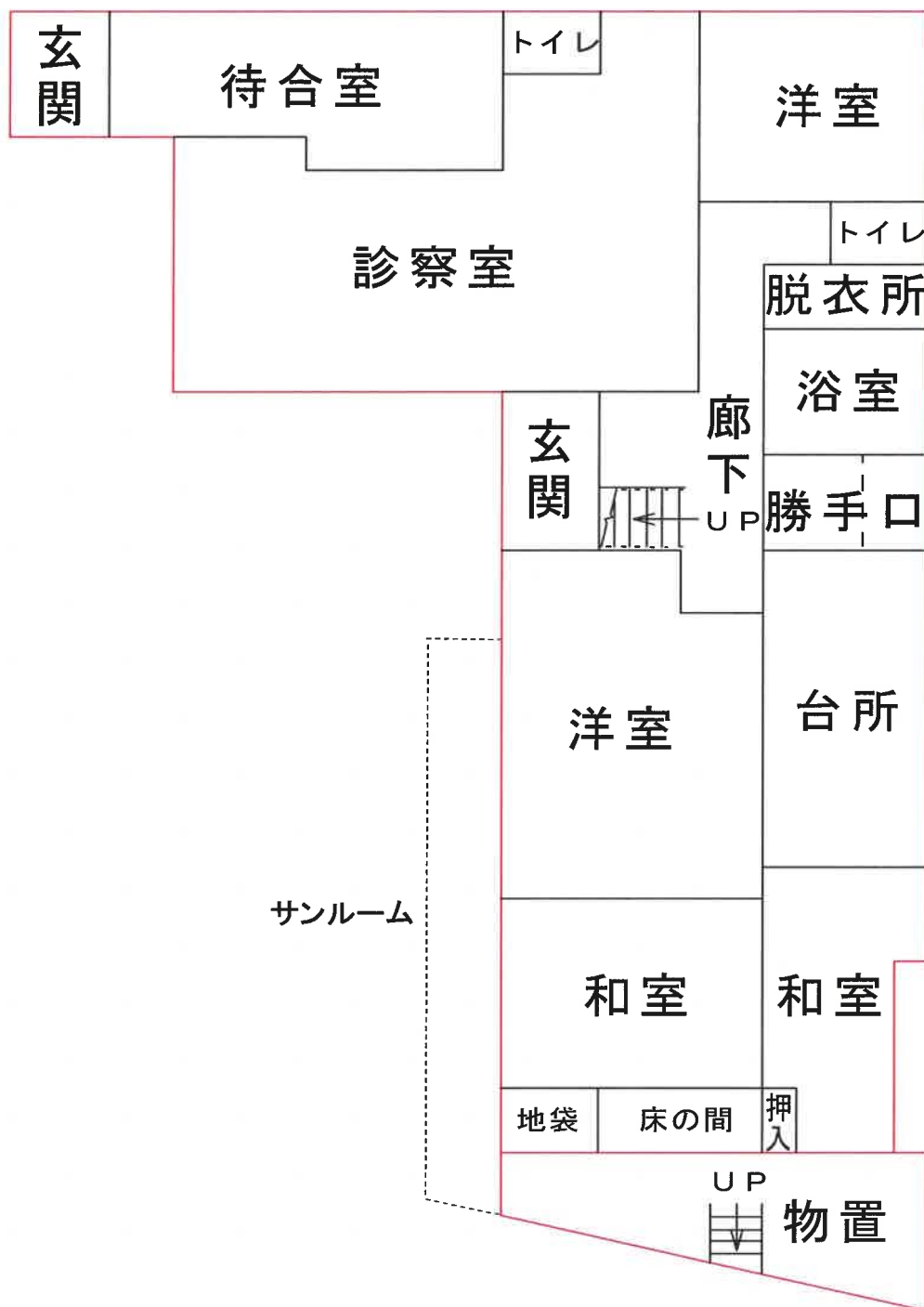
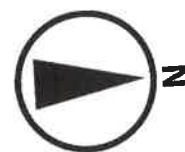


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:1階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件5:2階

縮尺: 約1/100

