

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 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 4 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 4 5 2 番地 1、4 4 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 5. 7 5 平方メートル
2 階 8 8. 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 0 0. 7 5 平方メートル
2 階 8 8. 8 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 6 0 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 8 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 ～ 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 柏崎市松美一丁目字松美
地 番 4 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 2 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 柏崎市松美一丁目字松美
地 番 4 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 9 . 1 3 平方メートル
- 3 所 在 柏崎市松美一丁目字松美 4 5 2 番地 1、4 4 9 番地 2
家屋 番号 4 5 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 5 . 7 5 平方メートル
2 階 8 8 . 8 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 0 0 . 7 5 平方メートル
2 階 8 8 . 8 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 9 . 6 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約20平方メートル



令和8年(ケ)第4号
令和8年2月18日受理
令和8年3月23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 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 4 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 4 5 2 番地 1、4 4 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 5. 7 5 平方メートル
2 階 8 8. 8 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 6 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	新潟県柏崎市松美一丁目10番25号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者兼その他の者(A) ☐ その他の者 上記の者(A)が本土地(物件2)上に下記主たる建物を、本土地(物件1)上に下記附属建物符号1の建物を所有し、各々占有している。 ☒ 「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3		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約200.75平方メートル、2階88.88平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号1の建物を車庫として各々使用(ただし、いずれの建物も完全な空家)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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(土地所有者)) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和61年(物件3の附属建物符号1の建物の新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	昭和 年 月 日(不明)	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者(C承継人B) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(D承継人E、同承継人A)	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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2の土地は物件3の主たる建物の敷地として、物件1の土地は物件3の附属建物符号1の建物の敷地として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件1及び物件2の土地は東側で幅員約6メートルの市道柏崎3-50号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は東側の間口が約16.23メートル、奥行きが約30.89メートルの土地で、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2の土地上にカーポート(約4.6メートル×約6.3メートル)が存在する。
- 5 物件3の主たる建物は、建物の1階玄関ホールと和室(8畳)を仕切る内壁が一部剥がれたり、2階中央洋室の壁面にクラックが認められる個所がある。
- 6 物件3の附属建物符号1の建物は公簿上の記載と次の点が異なる。
床面積：約20平方メートル
- 7 物件3の附属建物符号1の建物には屋根裏物置部分が存在するが、屋根裏物置部分に上がる階段はなく、かつ、天井高等の関係から階数及び床面積に換算しなかった。
- 8 物件3の主たる建物及び附属建物符号1の建物は完全な空家である。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 柏崎市松美一丁目字松美453番、同所452番2の所有者：F
 - ② 柏崎市松美一丁目字松美454番の所有者：G
 - ③ 柏崎市松美一丁目字松美451番の所有者：H
 - ④ 柏崎市松美一丁目字松美447番2、同所449番1、同所448番の所有者：I

(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
■ B (物件1の土地所有者)	1 物件1の土地所有者であったCは私の母です。母は令和3年3月に他界し、私が物件1の土地を相続しました。 2 AとCは兄弟で、Aは私の叔父にあたります。 3 物件1の土地に対する物件3の附属建物符号1の建物の敷地利用権に関し、母とAまたはDやEとの間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたり賃料を貰っていた等という話を母から聞いたことは一切ありません。 4 私はAから物件1の土地に対する物件3の附属建物符号1の建物の地代等として金銭を受領していることは一切ありません。 5 DやEと母との間で物件1の土地の借地契約があったかは分かりません。

(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
8年2月20日 (金) 9:45-9:50	新潟地方法務局柏崎支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書取得
8年2月20日 (金) 10:10-10:15	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2月24日名寄帳写等取得)
8年2月20日 (金) 10:45-10:55	目的物件所在地	外観調査
8年3月11日 (水) 10:00-11:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
8年3月11日 (水) 11:20-11:25	柏崎市役所道路維持課	道路調査
8年3月11日 (水) 11:55-12:00	Bの住所地	土地所有者Bと面談
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

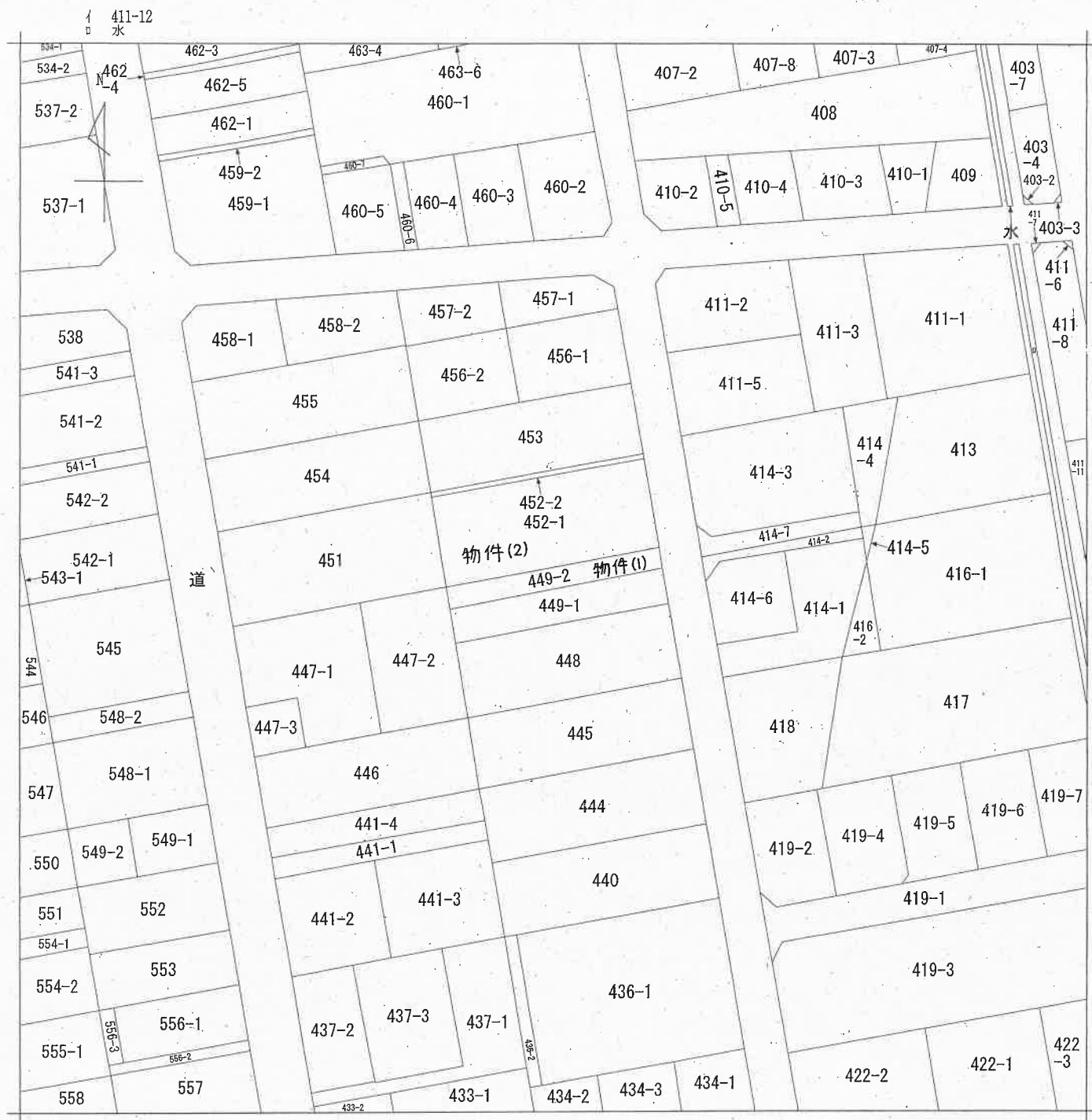
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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3月11日
立会人Jを立ち会わせ、所有者Aの代理人弁護士から借用した鍵を用いて解錠し、物件3の主たる建物内及び附属建物符号1の建物内に立ち入った。

(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)

地番区域見出
松美1丁目

請 求 部	所 在	柏崎市松美一丁目字松美				地 番	449番2			
出 力 縮 尺	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 記 事 項		

(7 枚目)

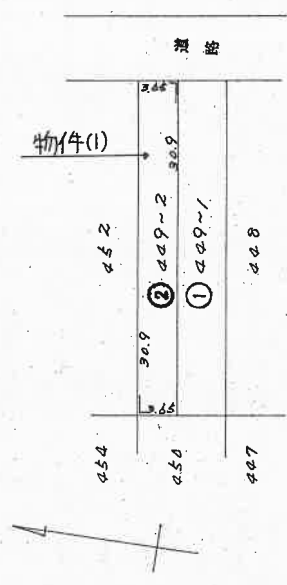
登記年月日：昭和50年3月29日

前 449 後・新同一

地 積 測 量 図

地 番	449-2
土地の所在	柏崎市松美1丁目字松美

701684



449-2 ②求積 $30.9 \times 3.63 = 112.785$
地 積 112.785
449-1 ①地積 $247.050 - 112.785 = 134.265$

昭和50年3月28日	作製年月日
作製者	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年3月29日登記

縮 尺	1/500
-----	-------

(日調連9)

登記年月日：平成25年4月9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)

地 番 452-1・-2 土地積測量図

土地の所在 柏崎市松美一丁目字松美

座標求積表

地番 (A)452-1			
測点	Xn	Yn	$(Xn-1) \cdot Yn$
27	1.267	-5.834	-143.0554
27	12.738	-11.138	19.19074
28	-0.456	-33.079	960.60099
28	-11.843	-33.729	-38.11567
		包囲積	78.21052
		包囲積	399.135560
		坪数	399.13
		坪数	117.71

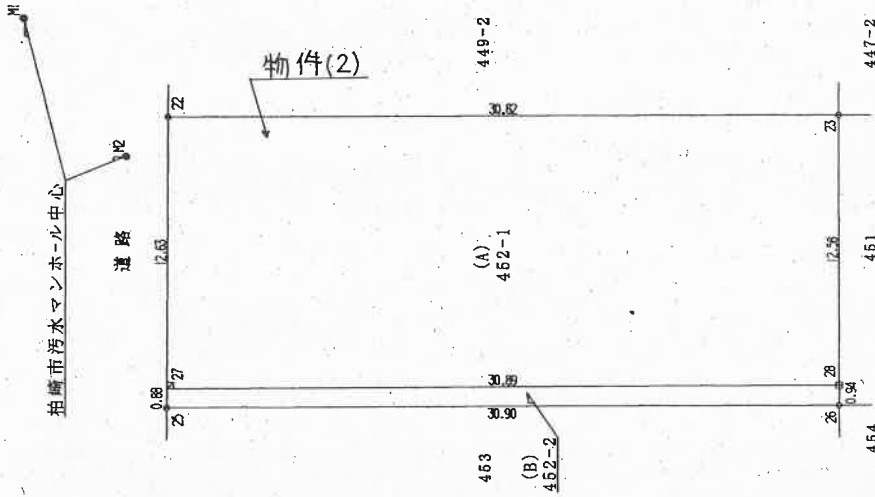
地番 (B)452-2			
測点	Xn	Yn	$(Xn-1) \cdot Yn$
27	12.738	-11.138	-15.90862
28	3.543	-11.511	-40.6279
28	0.499	-33.481	-16.69519
28	-0.456	-33.079	-482.19781
		包囲積	56.912105
		包囲積	28.30652
		坪数	28.30
		坪数	8.36
合 計			417.4415785

引張点表

点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1	41H	-0.052	2.088		
基準点P2	51H	3.720	-7.885		
点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
30	22	1.267	-5.834	8.031	275-05-33
31	23	-11.843	-33.729	2.631	201-08-30
36	28	-0.456	-39.079	37.709	21-45-43
35	27	12.738	-11.138	32.775	21-39-04
				41.169	289-05-14
				34.448	285-02-12
				18.399	314-02-16
				10.974	325-15-38

*平成25年4月2日測量

*任意座標



合成測量図
測量図
境界点

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成25年12月6日

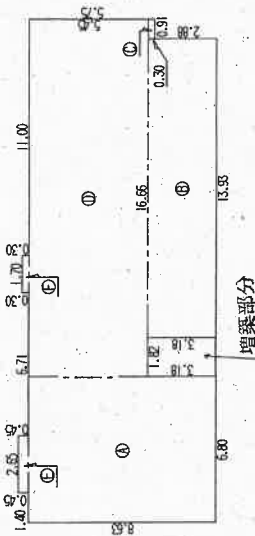
公用

新潟地方方法務局柏崎支局備付の図面 早に増築部分及び増築部分の床面積を執行官が
加算した図面である(ただし A3をA4に縮小).

各階平面図
建物図面

家屋番号	452-1
建物の所在	柏崎市松美1丁目字松美452番地1・449番地2

主たる建物 1階

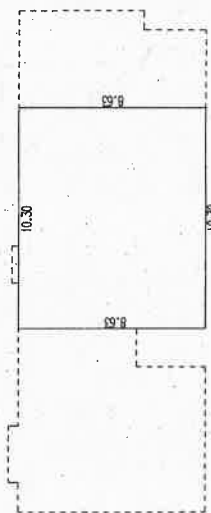


増築部分 (概算)

$$\begin{aligned} 1.82 \times 3.18 &= 5.7876 \\ &\approx 5.79 \text{ (概算)} \\ 195.75 \text{ (m}^2\text{)} + 5.79 \text{ (m}^2\text{)} &= 201.54 \text{ (m}^2\text{)} \\ &\approx 201.54 \text{ (概算)} \end{aligned}$$

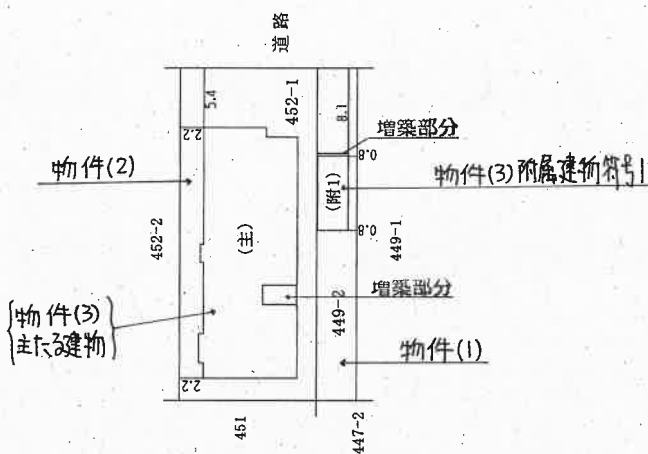
求積表	
①	$6.80 \times 8.63 = 58.6840$
②	$13.93 \times 3.18 = 44.2974$
③	$0.91 \times 0.30 = 0.2730$
④	$16.66 \times 5.45 = 90.7970$
⑤	$2.65 \times 0.45 = 1.1925$
⑥	$1.70 \times 0.30 = 0.5100$
合計	195.7539
床面積	195.75 m ²

2階



求積表

$$\begin{aligned} 10.30 \times 8.63 &= 88.8890 \\ \text{合計} &88.8890 \\ \text{床面積} &88.88 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

2月2日作製

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(10 枚目)

各階平面図

家屋番号	452-1
建物の所在	柏崎市松美1丁目字松美452番地1・449番地2

増築部分
附属建物符号1



求積表
$7.00 \times 2.80 = 19.6000$
合計 19.6000
床面積 19.60 m ²

増築部分(概算)

$$0.28 \times 2.80 = 0.784 \text{ (概算)}$$

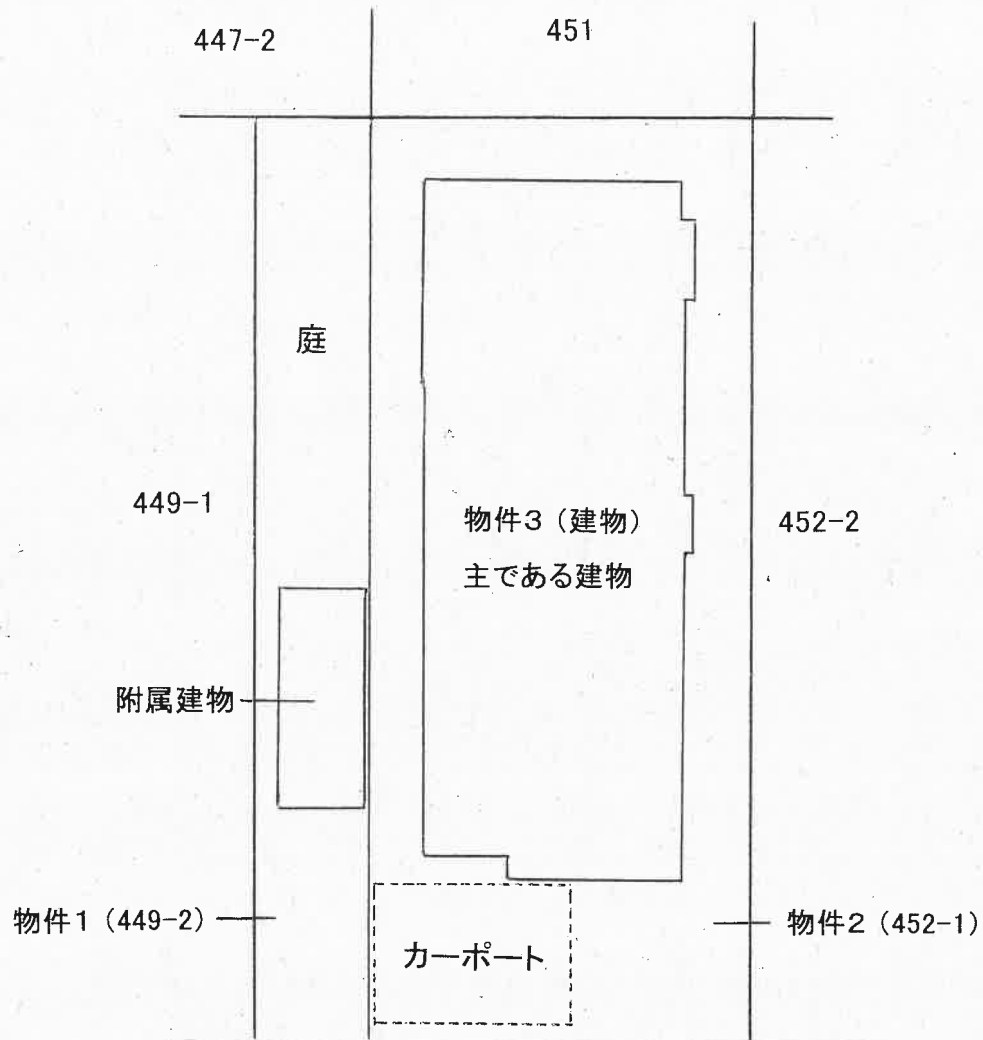
$$19.60 \text{ (m}^2\text{)} + 0.784 \text{ (m}^2\text{)} = 20.384 \text{ (概算)}$$
$$\div 20 \text{ (m}^2\text{)}$$

製作者	2月2日(作製)	縮尺	縮尺	250
申請人				

新潟地方法務局柏崎支局備付の図面写に増築部分の床面積を執行官が加筆した図面である(ただし A3をA4に縮小)。

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
約1/250

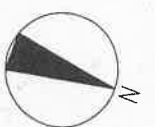


柏崎市道「柏崎3-50号線」



印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)



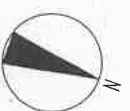
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

物件3

主である建物

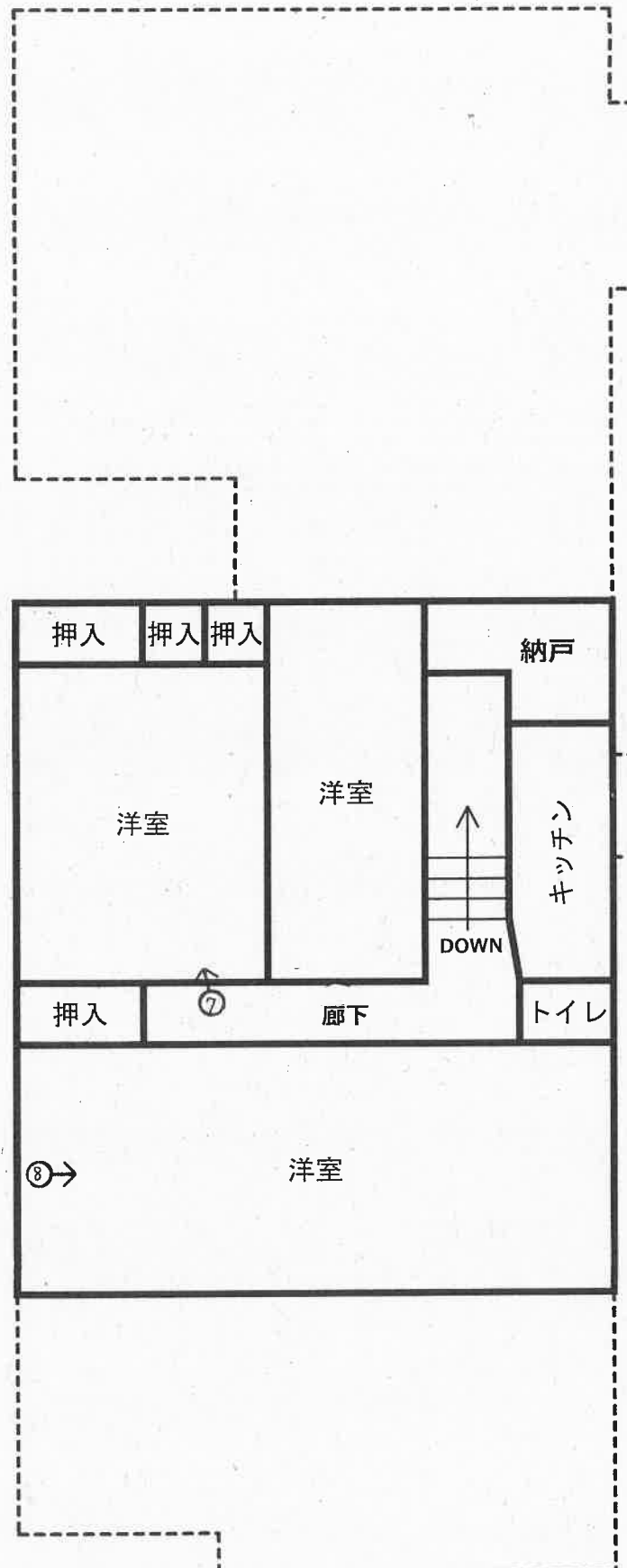


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

2 階 縮尺 1/100

物件3



③ 印は写真撮影位置、方向

(14 枚目)



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件3
附属建物

1 階 縮尺 1/100



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

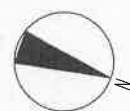


写真 /



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



求 意 見 書

水野 雅夫 殿

令和 8 年 7 月 3 0 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 1 4 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 7 月 3 / 日

評価人

水野 雅 夫



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 4 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 |
| | 地 番 | 4 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏崎市松美一丁目字松美 4 5 2 番地 1、4 4 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 5. 7 5 平方メートル
2 階 8 8. 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 0 0. 7 5 平方メートル
2 階 8 8. 8 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 6 0 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 2 0 平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和8年 (ケ) 第4号
令和8年 3月11日 現地調査
令和8年 3月30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
水 野 雅 夫

第1 評価額

一括価格	
金11,560,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金1,810,000円
2 (土地)	金6,240,000円
3 (建物)	金3,510,000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、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市松美1丁目字松美 449番2 宅地 112.78㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	柏崎市松美1丁目字松美 452番1 宅地 389.13㎡	
3	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	柏崎市松美1丁目字松美 452番地1、449番地2 452番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 195.75㎡ 2階 88.88㎡ 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 19.60㎡	1階に床面積増加あり 1階 約200.75㎡ 2階 88.88㎡ 約20㎡

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	物件1、2の土地はJR越後線「東柏崎駅」の東方、道路距離約1.5kmに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「新田畑」へ約200mの接近である。
付 近 の 状 況	柏崎市のうち中心市街地の東寄りに位置し、市道沿線に戸建住宅が多く見られる住宅地域である。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 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1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 —
画 地 条 件	物件1、2の土地は東側幅員約6m舗装道路に接し、間口約16.23m、奥行約30.89mのほぼ長方形の宅地（公簿 501.91㎡）である。 接面道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。
接 面 道 路	物件1、2の土地は東側幅員約6m舗装道路（柏崎市道3-50号線）に接している。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1、2の土地は物件3の建物の敷地として利用されている。物件3の建物のうち主である建物は物件2の土地上に建てられ、附属建物は物件1の土地上に建てられている。 隣接地は戸建住宅の敷地等である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり。東側市道から引き込み済み。 ガス配管 あり。東側市道から引き込み済み。 下 水 道 あり。東側市道から引き込み済み。
特 記 事 項	なし。

2-1 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） 昭和61年9月3日新築 経 過 年 数 新築後約39年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 京壁、ビニールクロス、外 天 井 銘木合板、ビニールクロス、石膏ボード、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 ー そ の 他 ー
床面積（現況）	1階 約200.75㎡ 2階 88.88㎡ 合計 約289.63㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 8DK
建物の品等	使用資材 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	1階玄関付近の内壁（京壁）に損傷箇所が見られる。 2階洋室などの内壁の多くの箇所に亀裂が見られる。 和室の建具や造作は上質なものと見受けられる。 1階中央の物置は壁で外気と遮断されており、増築部分と認められる。 道路との間にカーポートが設置されている。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 登記では新築年月日不明 経過年数 現況から39年程度経過と推定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板張り 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリートタタキ 設 備 — そ の 他 —
床面積（現況）	約20㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り —
建物の品等	使用資材 同種の車庫等と比較して中位の品等である。 施 工 同種の車庫等と比較して中位の品等である。
保守管理の状態	管理状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で車庫等として占有している。
特記事項	土地と建物の所有者が異なるが、敷地利用権を使用借権と査定した。

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）

物件1、2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	29,800	0.9	112.78	0.95	2,870,000
2	29,800	0.9	389.13	0.95	9,910,000
					合計 12,780,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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－2 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 32,900\text{円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \asymp & 29,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.1\% \times 3\text{ヶ月} / 12\text{ヶ月}) & \asymp & 99.5\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、環境条件 +10%

イ 個別格差：戸建住宅の敷地としては画地規模がやや大きい。△10%。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

② 物件 3 (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を考慮し、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
3 (主)	150,000	289.63	0.08	3,480,000
3 (附)	80,000	20.00	0.16	260,000
合計				3,740,000

(主である建物)

ウ 現価率

◇経過年数 39年
 ◇経済的残存耐用年数 5年
 ◇観察減価 △50% (内壁の損傷、建物規模の大きさ等を考慮)
 ◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 5 / 44 \} \times (1 - 50/100) \\ & \div & 0.08 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数+経済的残存耐用年数

(附属建物)

ウ 現価率

◇経過年数 39年
 ◇経済的残存耐用年数 5年
 ◇観察減価 0%
 ◇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。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{残価率} & \text{※1} & \text{※2} & \text{観察減価} \\ \text{現価率} = & \{ 5/100 + (1 - 5/100) \times 5 / 44 \} \times (1 - 0/100) \\ & \div & 0.16 & & & & \end{array}$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数+経済的残存耐用年数

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等価格を控除し、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3の建物について、物件1の土地全体に対する敷地利用権は使用借権と査定し、物件2の土地全体に対しては法定地上権が成立しないため場所的利益を考慮することとする。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,870,000	0.10	使用借権	290,000
2	9,910,000	0.10	場所的利益	990,000
合計				1,280,000

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	2,870,000	－290,000	1.0	1.0	0.7	1,810,000
2	9,910,000	－990,000	1.0	1.0	0.7	6,240,000
3	3,740,000	＋1,280,000	1.0	1.0	0.7	3,510,000
一括価格（合計）						11,560,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格 柏崎－2

所 在 : 柏崎市松美1丁目字松美541番2
価 格 : 32,900円/㎡
位 置 : 越後線「東柏崎駅」の東方、道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 東8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い区画整然として住宅地域

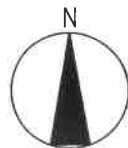
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



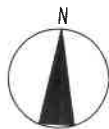
地価公示 柏崎-2

目的物件所在地

柏崎市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/600



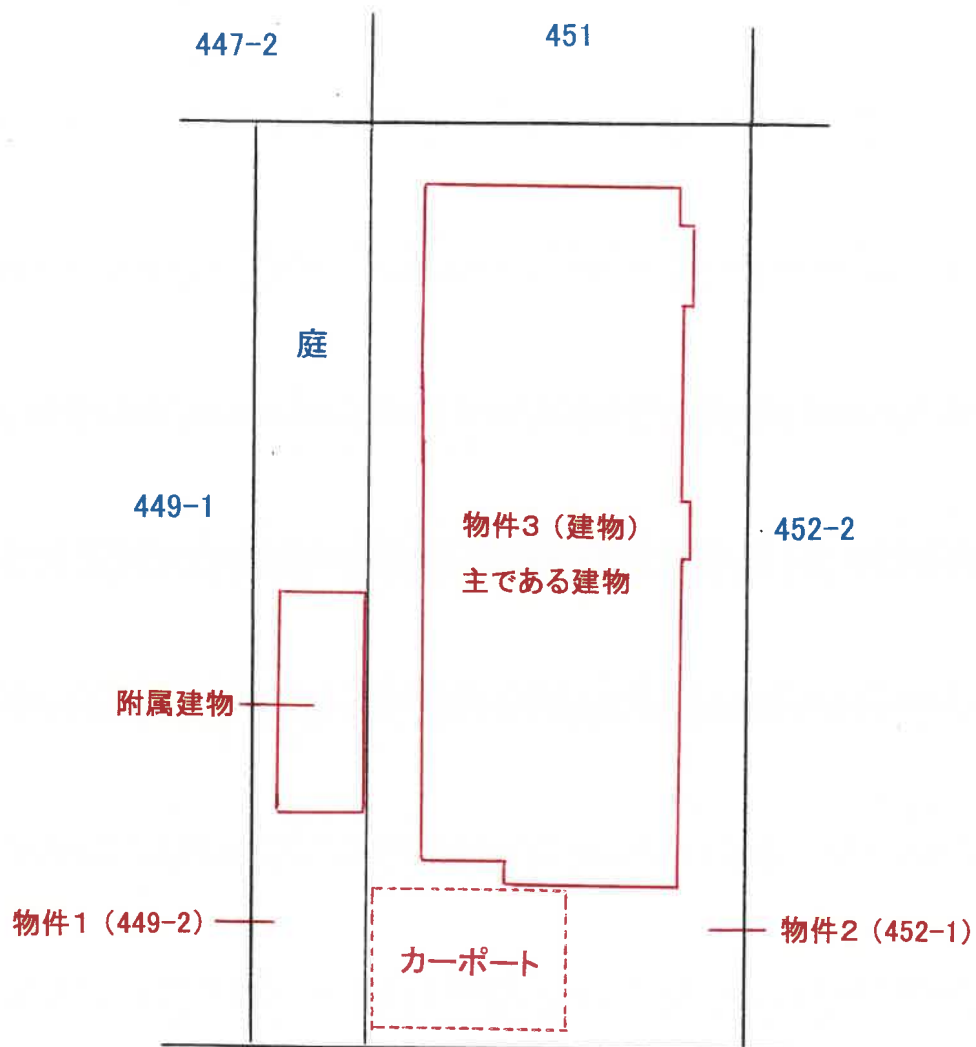
ハ 407-5
ニ 407-7

ホ 水

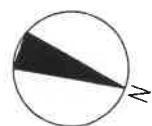


土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
約1/250



柏崎市道「柏崎3-50号線」



建物図面・各階平面図写

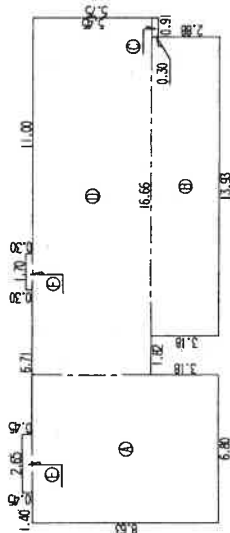
法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

各階平面圖
建物平面圖

452-1

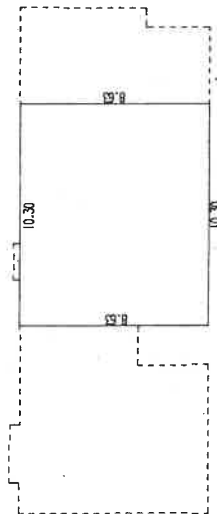
柏崎市松美1丁目字松美452番地1・449番地2、

主たる建物 1階



求積表	
①	$6.80 \times 8.63 = 58.8840$
②	$13.93 \times 3.18 = 44.2974$
③	$0.91 \times 0.30 = 0.2730$
④	$16.66 \times 5.45 = 90.7970$
⑤	$2.65 \times 0.45 = 1.1925$
⑥	$1.70 \times 0.30 = 0.5100$
合計 195.7539	
床面積 195.75 m ²	

2階



求 積 表	
10.30×8.53	$= 88.8890$
合 計	88.8890
床面積	88.88 m ²

著者

250

人
曉
申

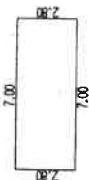
箱尺 500

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%に縮小)

各階平面図	
家屋番号	452-1
建物の所在	柏崎市松美1丁目字松美452番地1・449番地2

附属建物符号1



求	積	表
7.00	×	2.80
		= 19.6000
合計	19.6000	
床面積	19.60 m ²	

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/250

建物間取図

評価人作成の概略の間取図

1 階 縮尺 1/100

物件3
主である建物

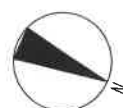
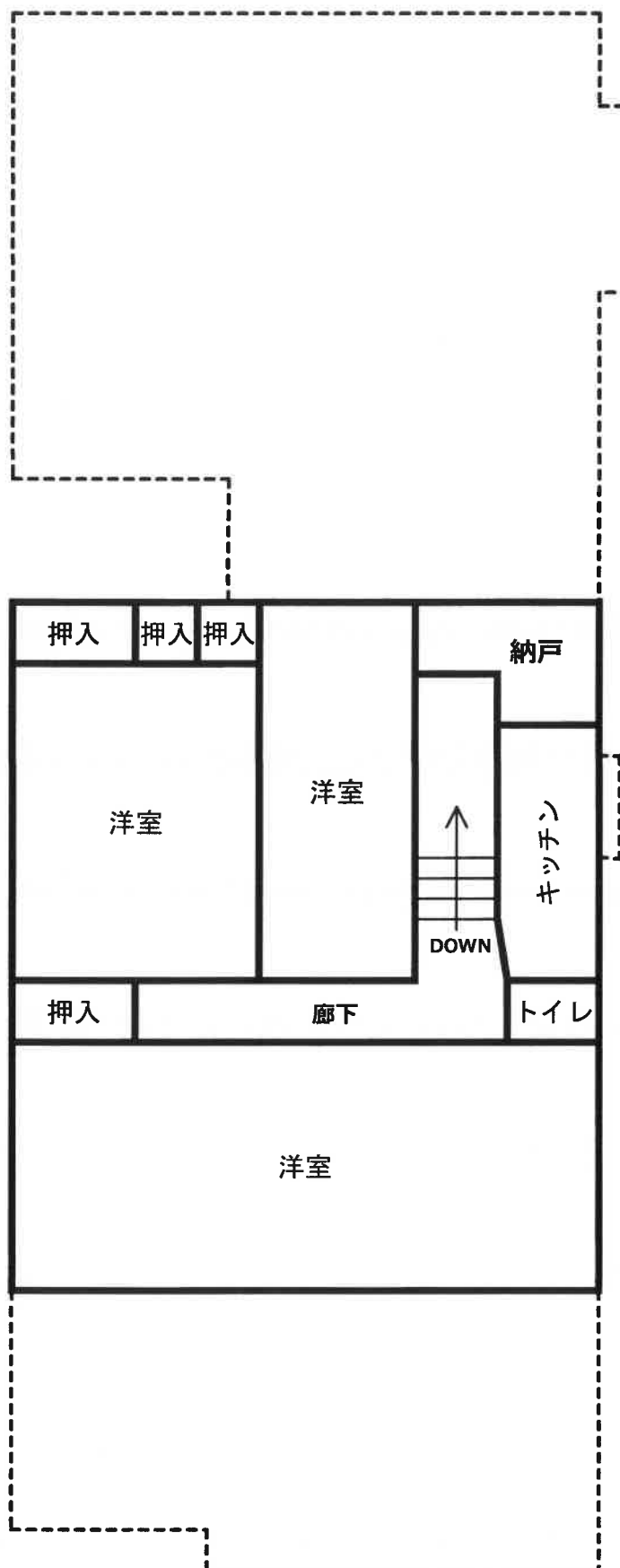


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

2 階 縮尺 1/100

物件3



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件3
附属建物

1 階 縮尺 1/100

