

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 2日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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 7年12月 8日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,720,000 2,176,000	一括	544,000	104,451	0
1	470,000				
2	1,040,000				
3	640,000				
4	570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市木越字道山
 地 番 乙2561番1
 地 目 宅地
 地 積 247.93平方メートル

- 2 所 在 五泉市木越字道山
 地 番 乙2561番3
 地 目 宅地
 地 積 547.66平方メートル

- 3 所 在 五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1
 家屋 番号 乙2561番3の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 168.04平方メートル
 2階 82.25平方メートル

- 4 所 在 五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1
 家屋 番号 乙2561番3の2
 種 類 作業所
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル



物 件 目 録

2階 33.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 47.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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。

【物件番号4】

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

【物件番号1】

東側隣地（地番乙2653番）との境界が不明確である。

【物件番号1，2】

南側隣地（地番乙2560番1）との境界が不明確である。

《 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 五泉市木越字道山
 地 番 乙 2 5 6 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 9 3 平方メートル

- 2 所 在 五泉市木越字道山
 地 番 乙 2 5 6 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 4 7 . 6 6 平方メートル

- 3 所 在 五泉市木越字道山乙 2 5 6 1 番地 3、乙 2 5 6 1 番地 1
 家屋 番号 乙 2 5 6 1 番 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 8 . 0 4 平方メートル
 2 階 8 2 . 2 5 平方メートル

- 4 所 在 五泉市木越字道山乙 2 5 6 1 番地 3、乙 2 5 6 1 番地 1
 家屋 番号 乙 2 5 6 1 番 3 の 2
 種 類 作業所
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル



物 件 目 録

2 階 33.12 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 47.70 平方メートル





令和7年(ケ)第81号
令和7年9月12日受理
令和7年**11**月**6**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 五泉市木越字道山
 地 番 乙2561番1
 地 目 宅地
 地 積 247.93平方メートル

- 2 所 在 五泉市木越字道山
 地 番 乙2561番3
 地 目 宅地
 地 積 547.66平方メートル

- 3 所 在 五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1
 家屋 番号 乙2561番3の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 168.04平方メートル
 2階 82.25平方メートル

- 4 所 在 五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1
 家屋 番号 乙2561番3の2
 種 類 作業所
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル



物 件 目 録

2階 33.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 47.70平方メートル



※220

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び物件4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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び物件3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4		
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作業所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及び2は、同3及び4の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1及び2の北側にはブロック塀があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。当該ブロック塀は、物件1の東側隣地（地番：乙2653、乙2652番1、各所有者：A）の東側まで続いている。上記隣地は、Aが畑として耕作している。
- 3 物件1の東側と上記隣地とは、所有者が同一であることから、境界を示すものは見当たらない。
- 4 物件1及び2の南側には、一部に竹林がある他は、特段境界を示すものはなく、隣地の塀の端や、物件2側の低いコンクリート製の塀があり、その間は数十センチメートル空いていることもあって、境界は明確ではない。以前に、隣地所有者と樹木の伐採等で話をした程度で、境界を明確に決めることまではしていないとのことである。
- 5 本件競売により、物件1及び2の所有者が変わった場合、Aが所有する隣地（地番：乙2653、乙2652番1）は袋地となるため、同土地への通行権が生じるとと思われる。
- 6 物件1の東側中央付近に、消雪用と思われるポンプがある。
- 7 物件2の北西角には電柱があつて、評価人が確認したところ、隣地（地番：乙2627）との境界線上に立っているとのことであり、同箇所にある隣地の塀の切れ目の下部付近に、コンクリート製の杭らしきものが確認できる。なお、同電柱の支線は物件2内にある。
- 8 物件2の南西側には、プレハブの簡易物置（動産）がある。
- 9 物件3の2階廊下の壁クロスに、黄色いシミが散見される。
- 10 物件4の2階へは、梯子を使って上っている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

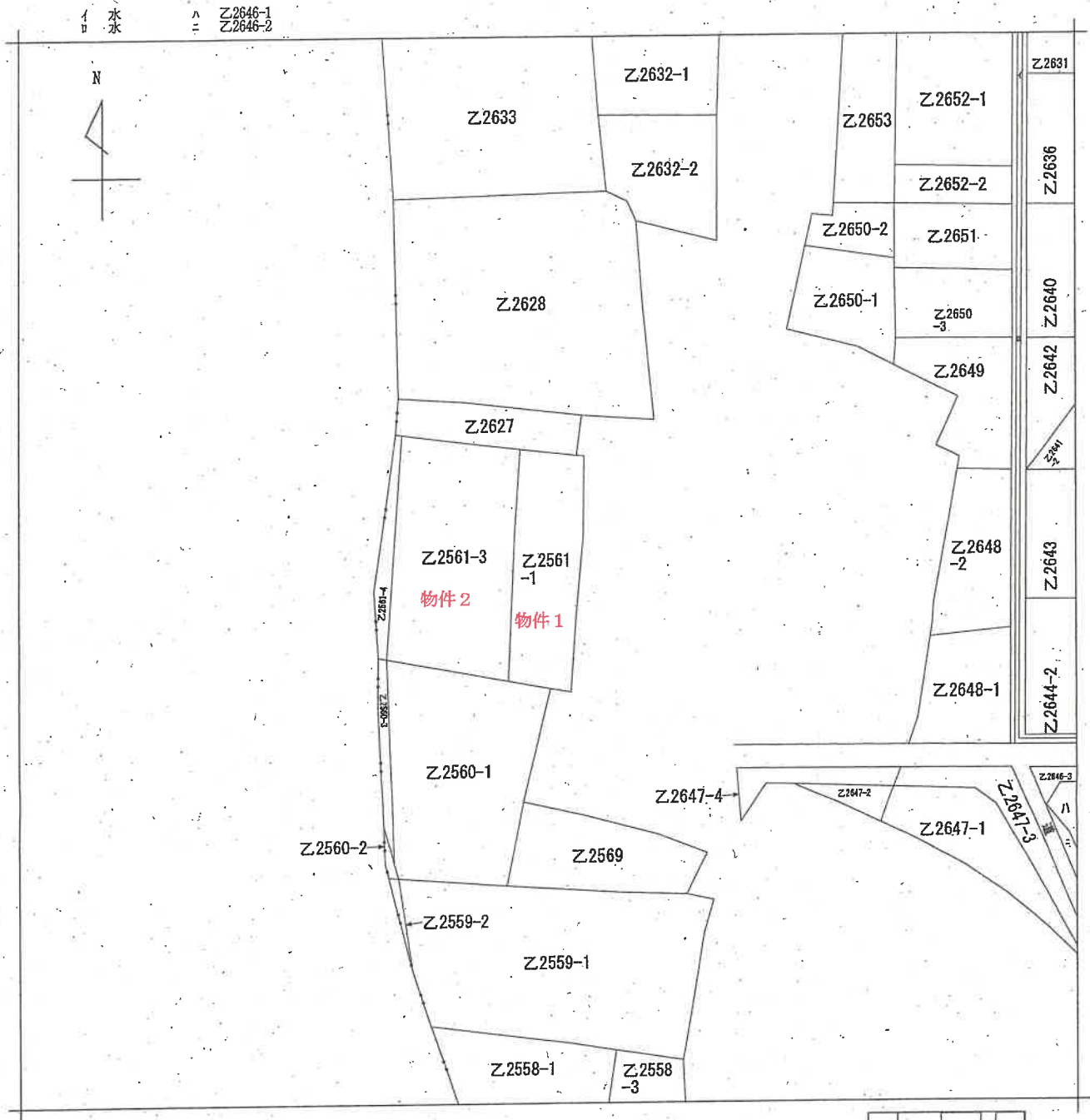
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物には、私と母親の二人で住んでいる。 2 物件2の北西角にある電柱について、金額ははっきりしないが、東北電力から使用料をもらっている。 3 Bは亡父で、同人が存命中に、私が同人に対し、地代を支払っていたことはない。 以 上

(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9月17日 (水) 14:41-14:52	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし)、照会書投函、外観写真撮影
7年9月25日 (木) 9:17-9:42	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年9月25日 (木) 10:04-10:20	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年10月17日 (金) 9:17-10:35	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年10月27日 (月) 9:03-9:09	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書申請 (地番: 乙 2 6 5 3 等)
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部	所在	五泉市木越字道山				地番	Z2561番1			
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	明治23年10月			備付年月日(原図)		補事項				

登記年月日：平成11年9月17日

57

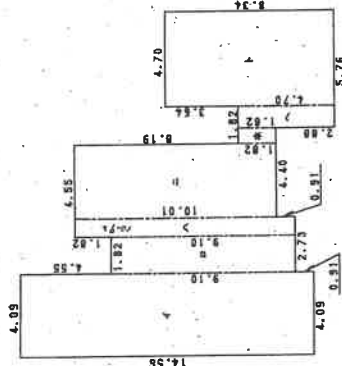
各階平面図

家屋番号 Z2561番3の1

建物図面

建物の所在 五泉市大字木越字道山Z2561番地3、Z2561番地1

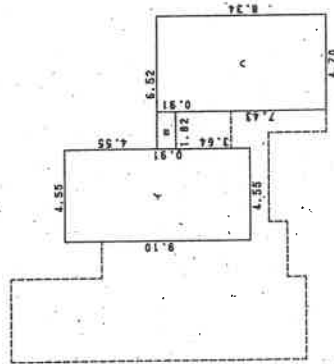
1 階



求積表

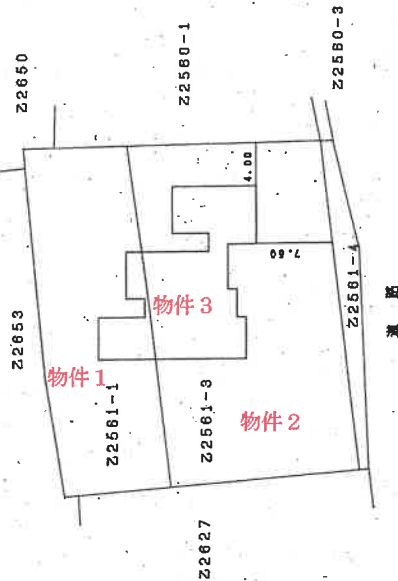
イ	14.56	X	4.09	=	59.5504
ロ	9.10	X	1.82	=	16.5620
ハ	10.92	X	0.91	=	9.9372
ニ	10.01	X	3.64	=	36.4364
ホ	1.82	X	0.76	=	1.3832
ヘ	4.70	X	1.06	=	4.9820
ト	8.34	X	4.70	=	39.1980
合 計					168.0432
床 面 積					168.04 m ²

2 階



求積表

イ	9.10	X	4.55	=	41.4050
ロ	0.91	X	1.82	=	1.6562
ハ	8.34	X	4.70	=	39.1980
合 計					82.2592
床面積					82.25 m ²



作製者

2 日作製

縮尺 1/250

申請人

406208

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成11年9月17日登記

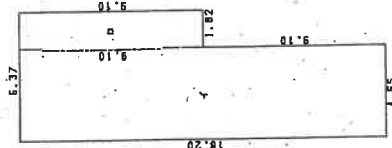
縮尺 1/500

登記年月日：平成11年9月17日。

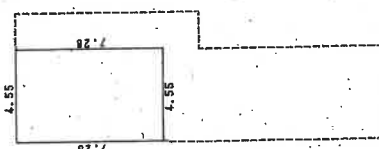
25

各階平面圖

(主) 1 隋



鹽 2 (五)



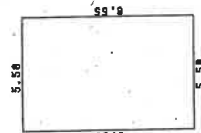
求積表

イ	18.20	X	4.55	=	82.8100
ロ	9.10	X	1.82	=	16.5620
	合 計				99.3720
	床 面 積				99.37 m ²

求積表

7.28 X 4.55 =	33.1240
	33.1240
床面, 積	33.12 ㎡

(符1)



求積表

$$8.55 \times 5.50 = 47.7090$$

作者

2 日作製)

縮尺 1/250

申請人

新鴻渠土地家屋調査士会

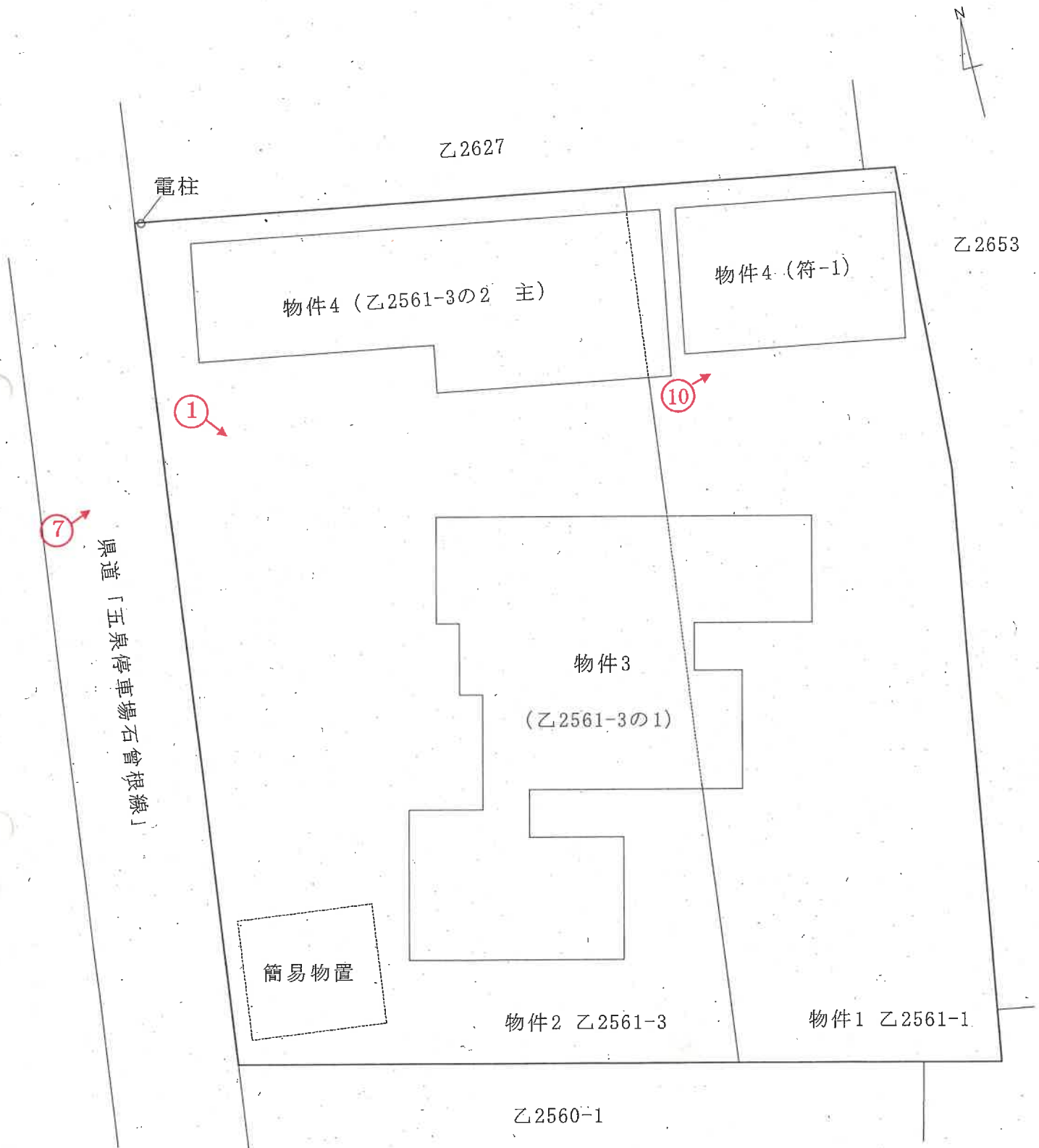
405209

昭和・平成 11 年 9 月 17 日

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



印は写真撮影位置、方向

評価人作成

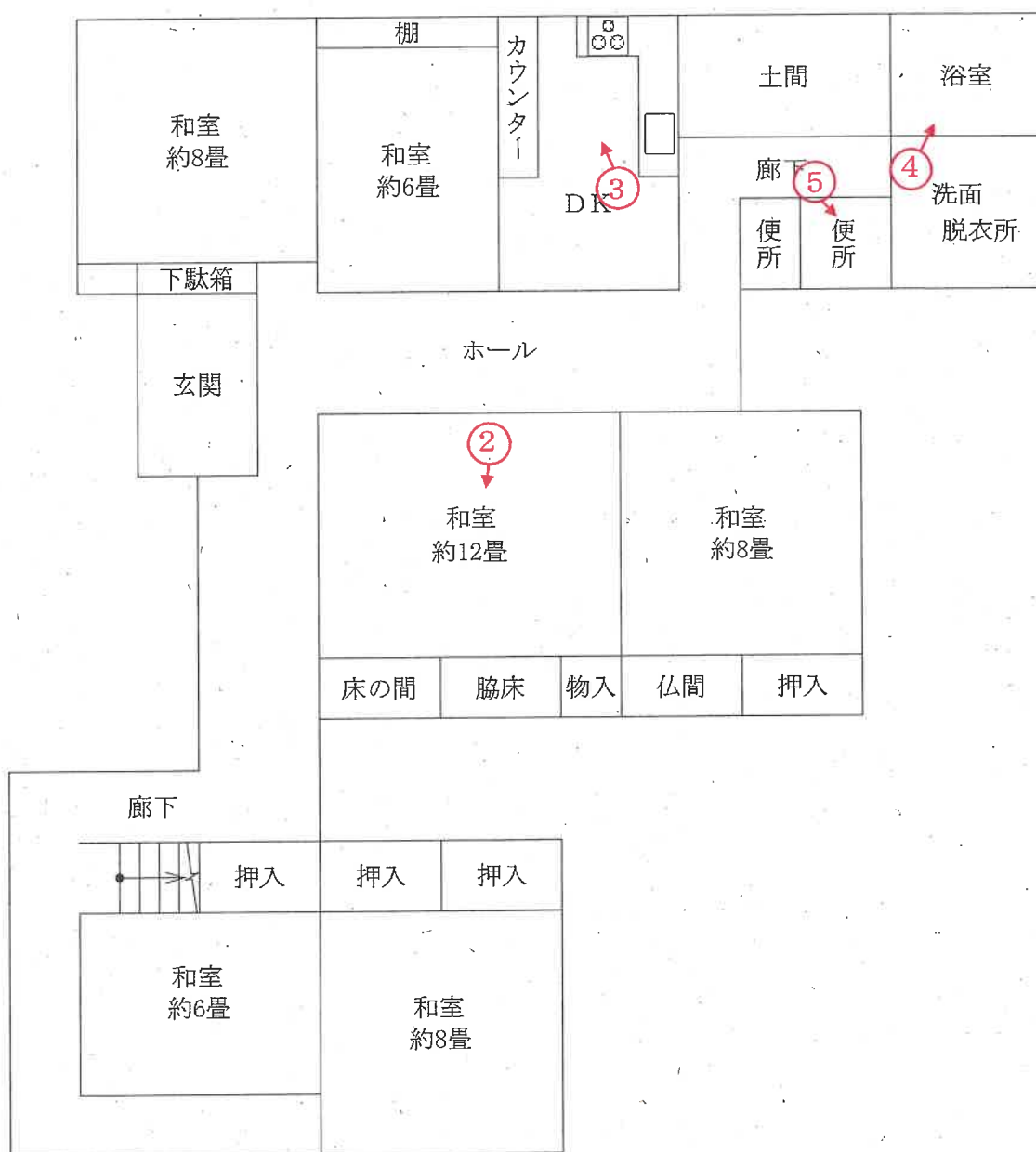
概略間取図

(S ÷ 1 : 100)



物件3 (乙2561-3の1)

1階



○→ 印は写真撮影位置、方向

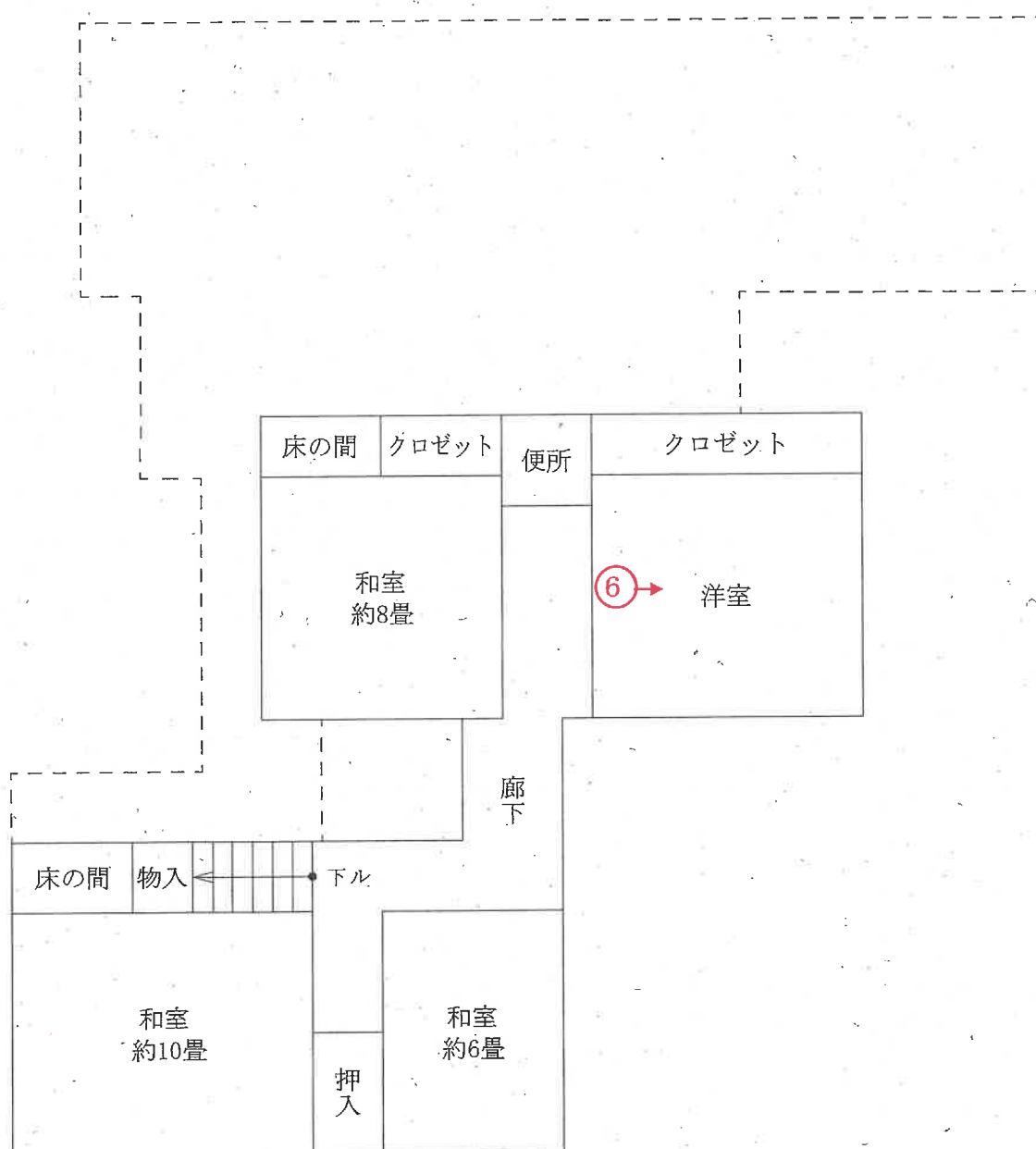
評価人作成

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)



物件3 (乙2561-3の1)

2階



印は写真撮影位置、方向

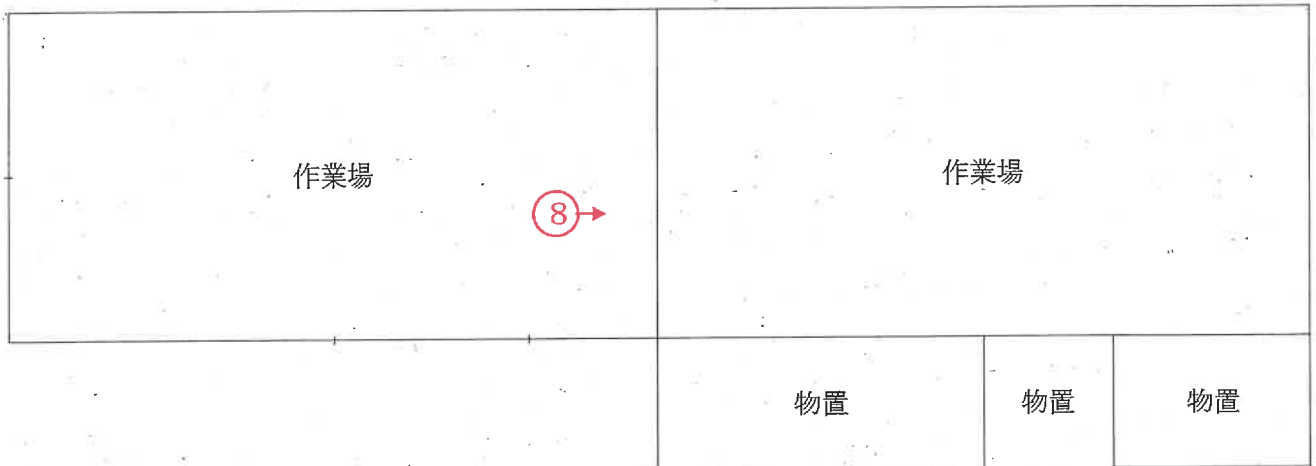
評価人作成

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)



物件4 (乙2561-3の2)

(主) 1階

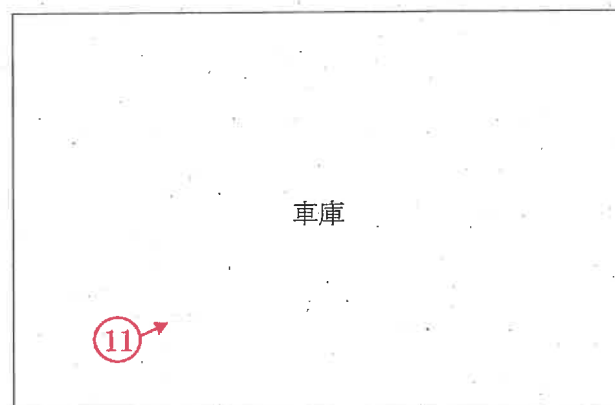


(主) 2階



印は写真撮影位置、方向

(符1)



評価人作成

写 真

1



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

1 0



写真

1 1



令和 7 年（ケ）第 81 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 23 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,720,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 470,000 円
2(土地)	金 1,040,000 円
3(建物)	金 640,000 円
4(建物)	金 570,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法第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土地の内訳価格は物件3～4建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3～4建物の内訳価格は当該土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、民事執行法第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。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市木越字道山 乙2561番1 宅地 247.93平方メートル	・ 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市木越字道山 乙2561番3 宅地 547.66平方メートル	・ 同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1 乙2561番3の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 168.04平方メートル 2階 82.25平方メートル	・ 同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五泉市木越字道山乙2561番地3、乙2561番地1 乙2561番3の2 作業所 木造セメント瓦葺2階建 1階 99.37平方メートル 2階 33.12平方メートル	・ 同左
4-1	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 47.70平方メートル	・ 同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2土地の南西側道路沿いに、簡易物置(スーパーハウス)が存する。また北西側端部に東北電力の電柱が存する。(土地建物位置関係図参照)		
1, 2	物件1, 2の東側の土地(乙2652番1、乙2653番)についても本件所有者が所有しているとのことであり、売却によりいわゆる「囲繞地通行権」が生じる可能性がある。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1～2土地

位 置 ・ 環 境	JR磐越西線「五泉」駅の南東方、道路距離にして約2.3kmに位置し、五泉市ふれあいバス「中村」バス停まで約1.3kmである。
付近の状況	近隣地域は、五泉市中心部の近郊に存する農家住宅地域である。中心部やスーパー等の利便施設への接近性は概ね良好であるが、旧来からの農家住宅地域であり、他地域からの流入は少ない状況である。
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 般的な規則)	都 市 計 画 区 分 非線引都市計画区域 用 途 地 域 無指定 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	西側が接道する、間口約32m、奥行約30mのほぼ正方形の中間画地で、地勢は平坦、接面道路とは等高に接面している。
接 面 道 路	西側が約6.8mの県道に接道している。(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1～2土地は、物件3及び4建物の敷地として利用されている。 隣接地は、ほぼ農家住宅の敷地として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 有り 下 水 道 無し
特 記 事 項	目的物件「特記事項」に記載の通り、所有者が東側の土地を畑として利用しており、境界が不分明である。

2 建物の概況及び利用状況

物件3建物

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(登記上) 新築年月日不詳 平成11年9月2日一部取毀、変更、増築 経 過 年 数 名寄帳より約42年と推定(増築後約26年) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング張り 天 井 合板等 内 壁 砂壁、クロス等 床 畳、フローリング等 設 備 給排水設備等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	1階 168.04㎡、2階 82.25㎡、延べ 250.29㎡ (すべて登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 10DK
品 等	普通程度
保守管理の状態	概ね経年程度
建物の利用状態	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	特に無し

物件4建物

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(登記上) 昭和42年月日不詳新築、昭和51年月日不詳増築 経 過 年 数 約58年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 金属板張り 天 井 あらわし 内 壁 あらわし 床 コンクリート土間、合板等 設 備 特に無し そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 99.37㎡、2階33.12㎡、延べ132.49㎡(すべて登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 作業所 間 取 り 概略間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	著しく劣る。
建物の利用状態	所有者が作業所として利用している。
特 記 事 項	2階へ通じる階段がなく、はしごで昇降している。

物件4建物

区分	符 号 - 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記簿上) 平成10年3月15日新築 経 過 年 数 約27年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属板張り 天 井 あらわし 内 壁 あらわし 床 コンクリート土間 設 備 特に無し そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 47.70㎡ (登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り 概略間取図参照
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状態	所有者が車庫として利用している。
特 記 事 項	特に無し

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	9,530	1.0	247.93	0.5	1,180,000
2	9,530	1.0	547.66	0.5	2,610,000
計			795.59		3,790,000

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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「五泉(公)-3」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 22,000 \text{ 円/㎡} \times & 99.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 230 & \div & 9,530 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 接近条件、環境条件等を考慮 +130

イ 個別格差 : 標準的 ±0

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数や維持管理の状態を考慮 ▲0.5

② 物件3～4（建物）

物件3～4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、建築価格を判定した。

なお、物件4の主である建物については築年数が経過するほか、維持管理の状況が劣ることから、備忘価格とする。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	151,000	250.29	2.5	940,000
4	—	132.49	—	10,000
4－1	91,000	47.70	2.5	110,000
計		430.48		1,060,000

ウ 現価率

物件3建物

経過年数 約42年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 50%、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。

現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 0年 / (経過年数42年 + 経済的残存耐用年数 0年) }] × (1 - 観察減価率50%)

物件4 符号1建物

経過年数 約27年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 50%、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。

現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 0年 / (経過年数27年 + 経済的残存耐用年数 0年) }] × (1 - 観察減価率50%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～2土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3～4建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	630,000 ※	0.1	使用借権	60,000
	550,000 ※	0.5	法定地上権	280,000
			小 計	340,000
2	1,390,000 ※	0.1	使用借権	140,000
	1,220,000 ※	0.5	法定地上権	610,000
			小 計	750,000
計	3,790,000		合 計	1,090,000

※ 物件1～2土地の建付地価格を、物件3建物(使用借権)と物件4建物(法定地上権)の建付面積比によってそれぞれ按分した。

物件1土地

物件3

物件4

$$1,180,000\text{円} \times 168.04\text{m}^2 \div \{ 168.04\text{m}^2 + (99.37\text{m}^2 + 47.70\text{m}^2) \} \div 630,000\text{円}$$

$$1,180,000\text{円} \times 147.07\text{m}^2 \div \{ 168.04\text{m}^2 + (99.37\text{m}^2 + 47.70\text{m}^2) \} \div 550,000\text{円}$$

物件2土地

物件3

物件4

$$2,610,000\text{円} \times 168.04\text{m}^2 \div \{ 168.04\text{m}^2 + (99.37\text{m}^2 + 47.70\text{m}^2) \} \div 1,390,000\text{円}$$

$$2,610,000\text{円} \times 147.07\text{m}^2 \div \{ 168.04\text{m}^2 + (99.37\text{m}^2 + 47.70\text{m}^2) \} \div 1,220,000\text{円}$$

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	1,180,000	－ 340,000		0.8	0.7	470,000
2	2,610,000	－ 750,000		0.8	0.7	1,040,000
3	940,000	＋ 200,000 ※		0.8	0.7	640,000
4	120,000	＋ 890,000 ※		0.8	0.7	570,000
一括価格 (合計)						2,720,000

※ 加算する敷地利用権価格

	物件1土地	物件2土地	敷地利用権価格
物件3(使用借権)	60,000円	＋ 140,000円	= 200,000円
物件4(法定地上権)	280,000円	＋ 610,000円	= 890,000円

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 部屋数が10室の規模の大きな農家住宅であることや、
 囲繞地通行権の負担の可能性があること等による市場
 性の減退を考慮 ▲0.2

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 ▲0.3

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「五泉(公)-3」

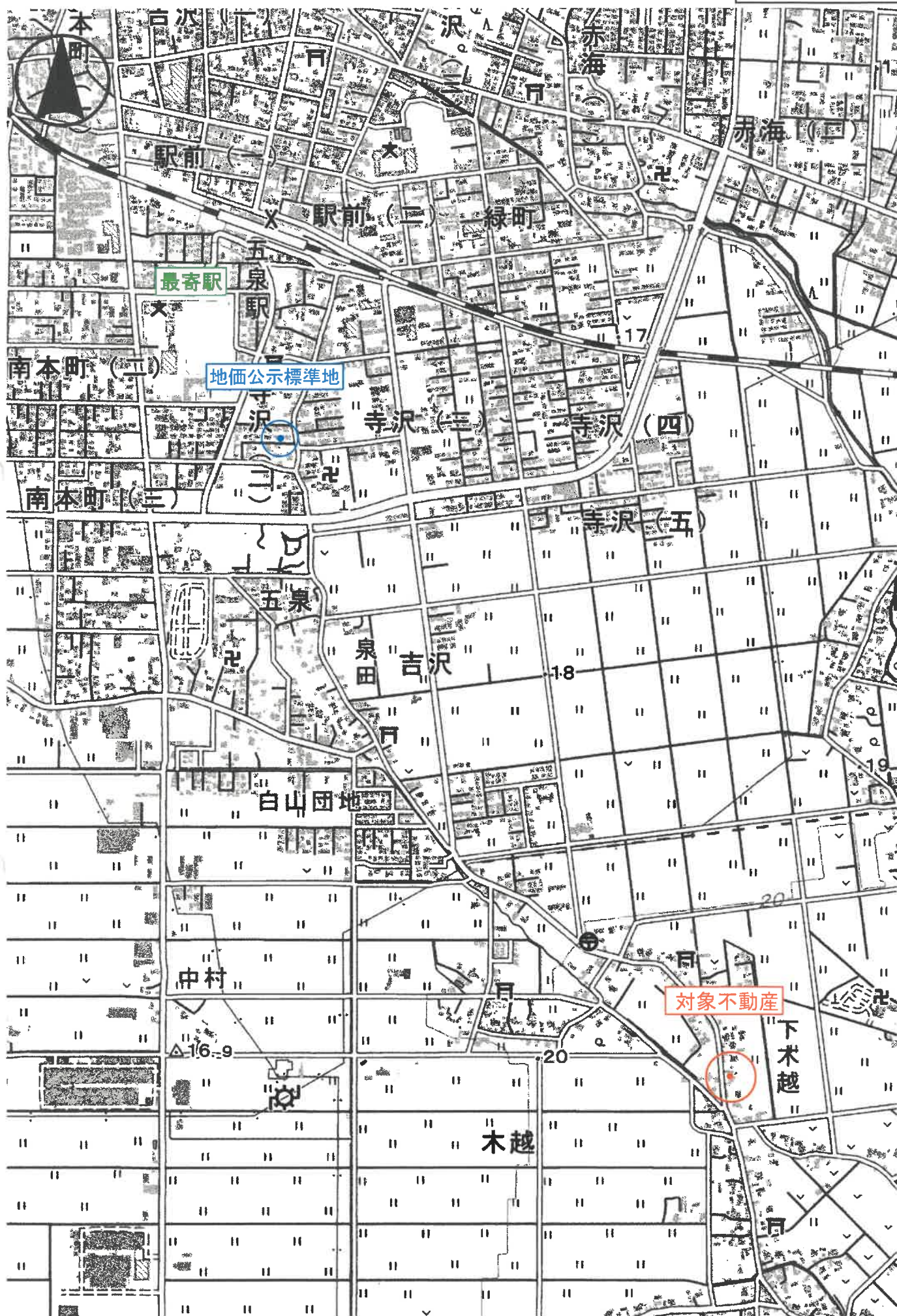
所 在 : 五泉市寺沢2丁目1101番3「寺沢2-1-17」
価 格 : 22,000円/㎡
位 置 : JR磐越西線「五泉」駅まで道路距離約800mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 265㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
街 路 条 件 : 南側約4.5mの市道に接面
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い市街地やや外れの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 概略間取図
- 5 土地建物位置関係図(概略)

以上

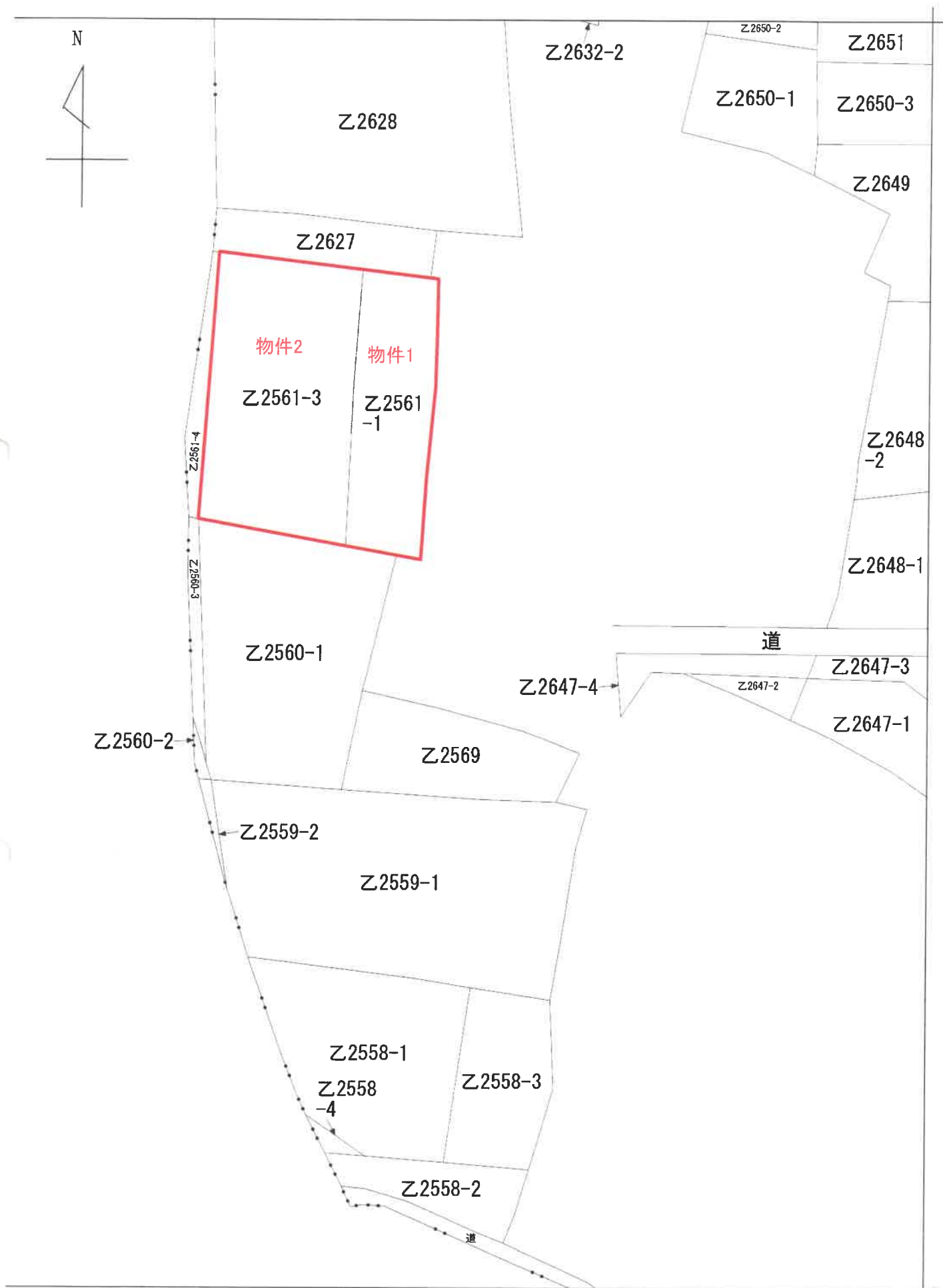
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000



登記年月日：平成11年9月17日

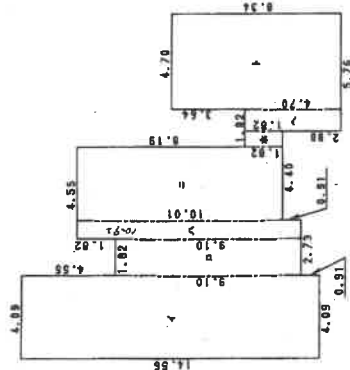
各階平面図

家屋番号 Z2561番3の1

建物図面

建物の所在 五泉市大字木越寺迫山乙2561番地3、乙2561番地1

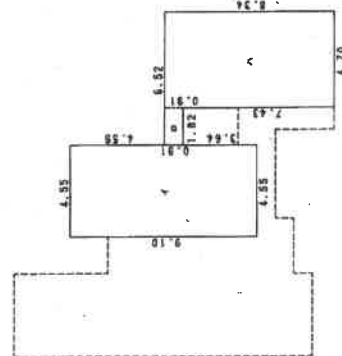
1 階



求積表

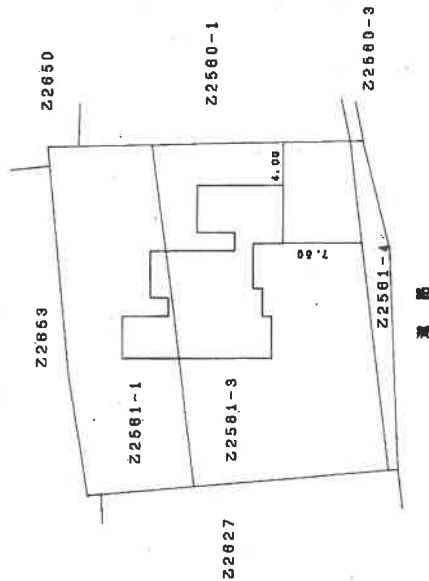
イ	14.56	X	4.09	=	59.5504
ロ	9.10	X	1.82	=	16.5620
ハ	10.92	X	0.91	=	9.9372
ニ	10.01	X	3.64	=	36.4364
ホ	1.82	X	0.76	=	1.3832
ヘ	4.70	X	1.06	=	4.9820
ト	8.34	X	4.70	=	39.1980
合 計					168.0492
床面積					168.04 m ²

2 階



求積表

イ	9.10	X	4.55	=	41.4050
ロ	0.91	X	1.82	=	1.6562
ハ	8.34	X	4.70	=	39.1980
合 計					82.2592
床面積					82.25 m ²



作製者

2 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

406208

昭和・平成11年9月17日登記

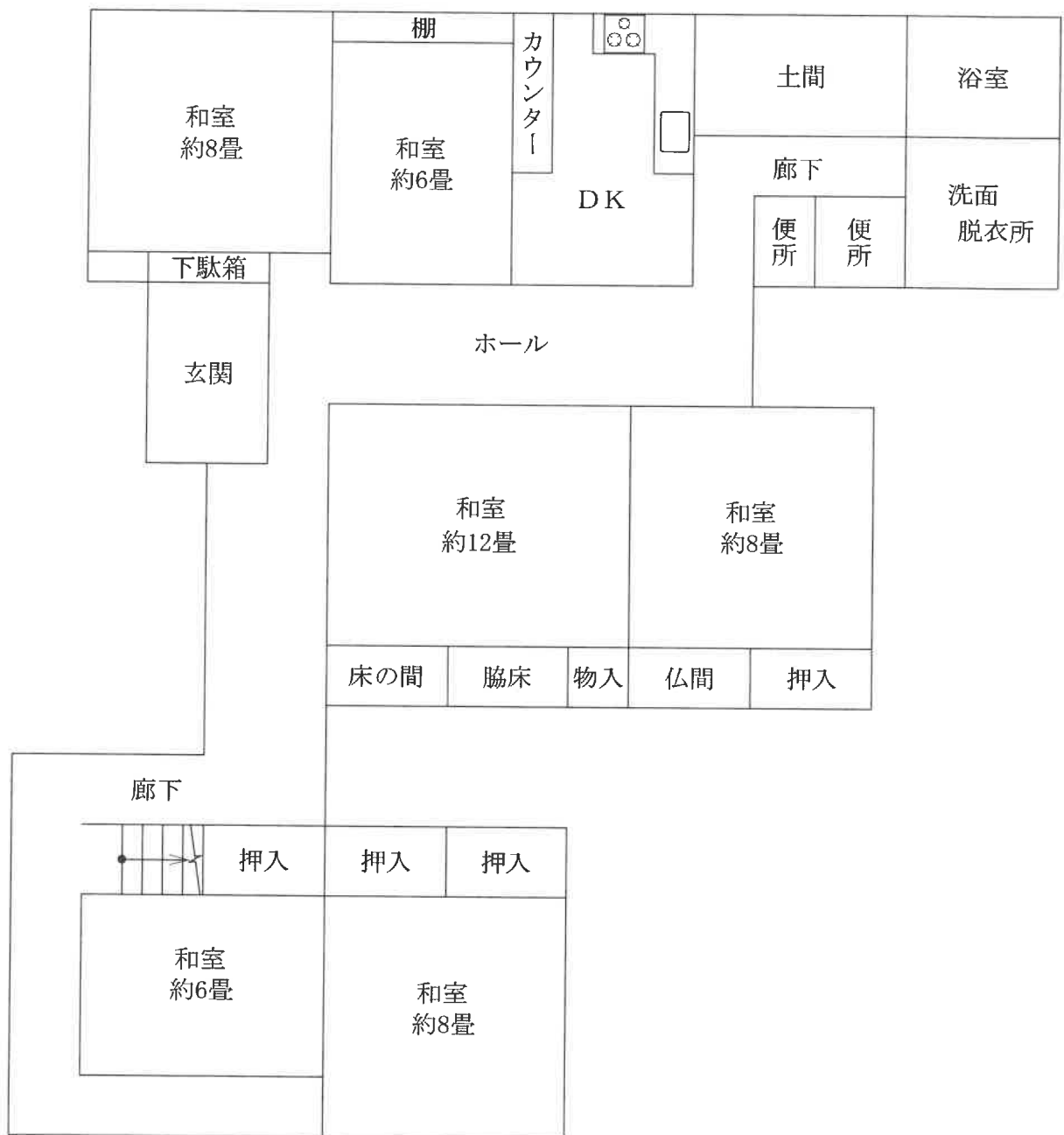
新潟県土地家屋調査士会

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)



物件3 (乙2561-3の1)

1階



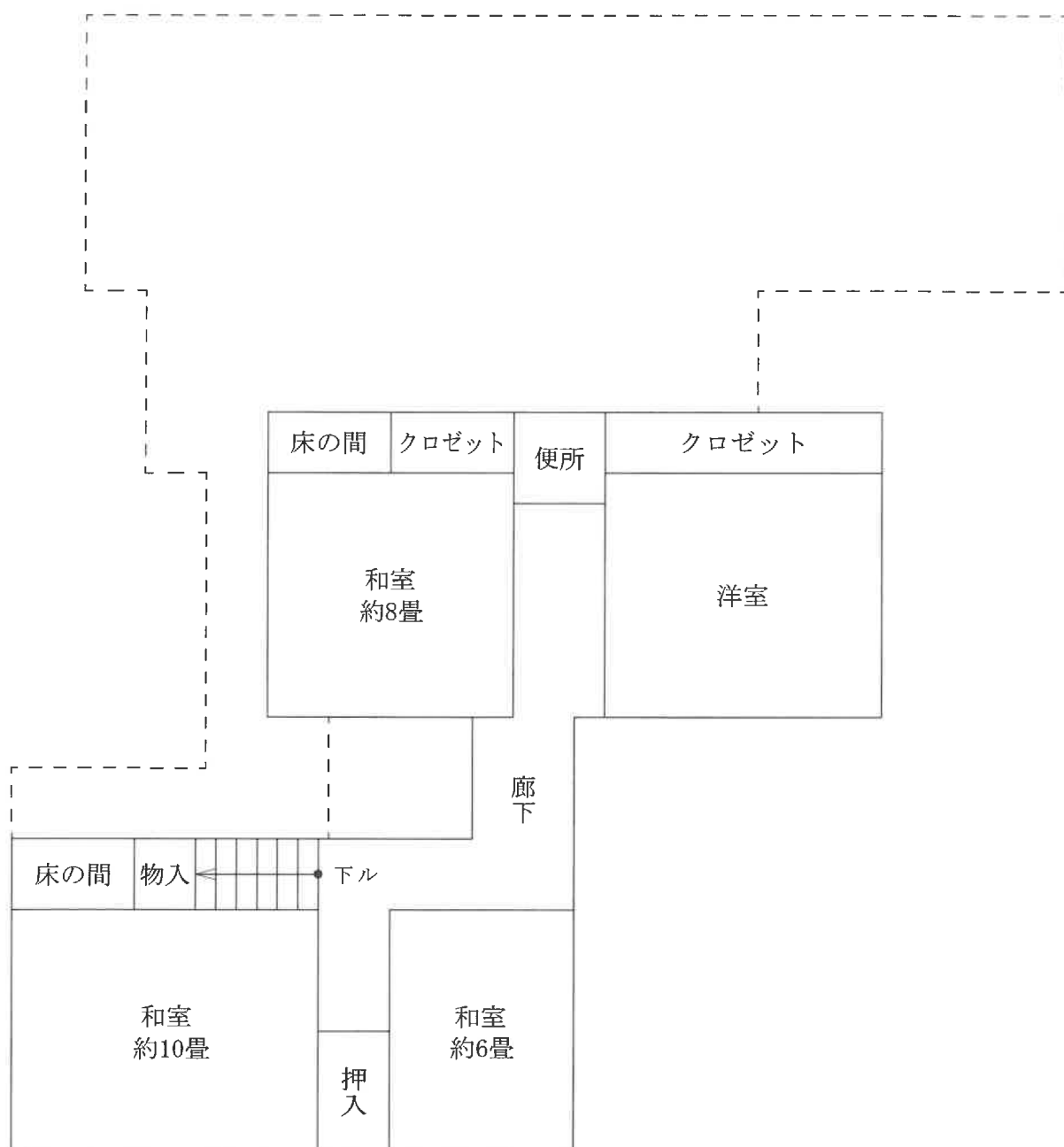
評価人作成

概略間取図 (S ÷ 1 : 100)



物件3 (乙2561-3の1)

2階

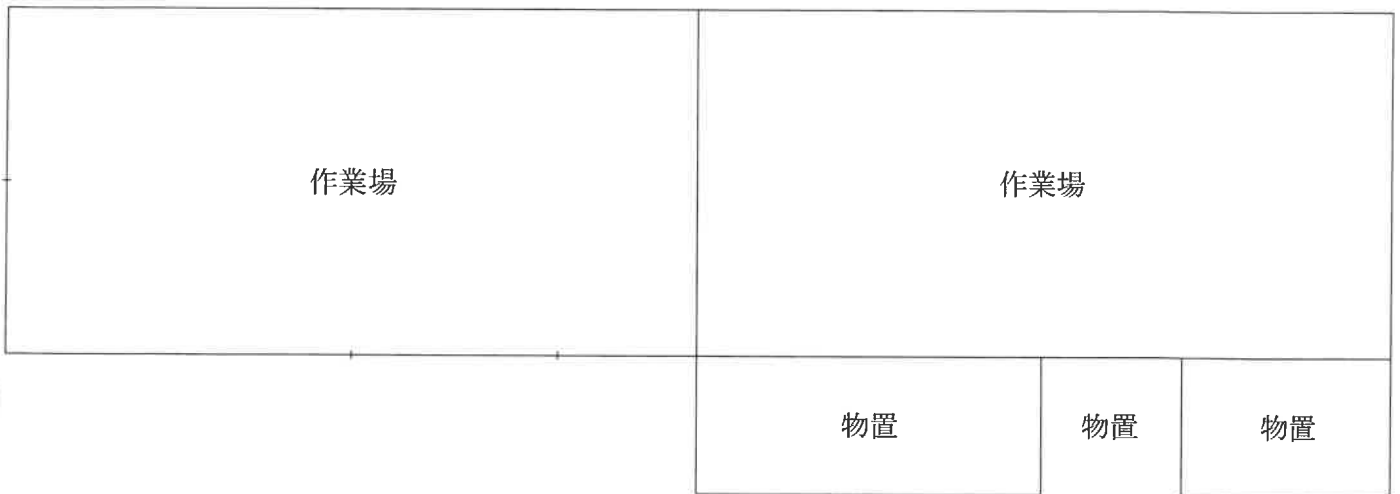


概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

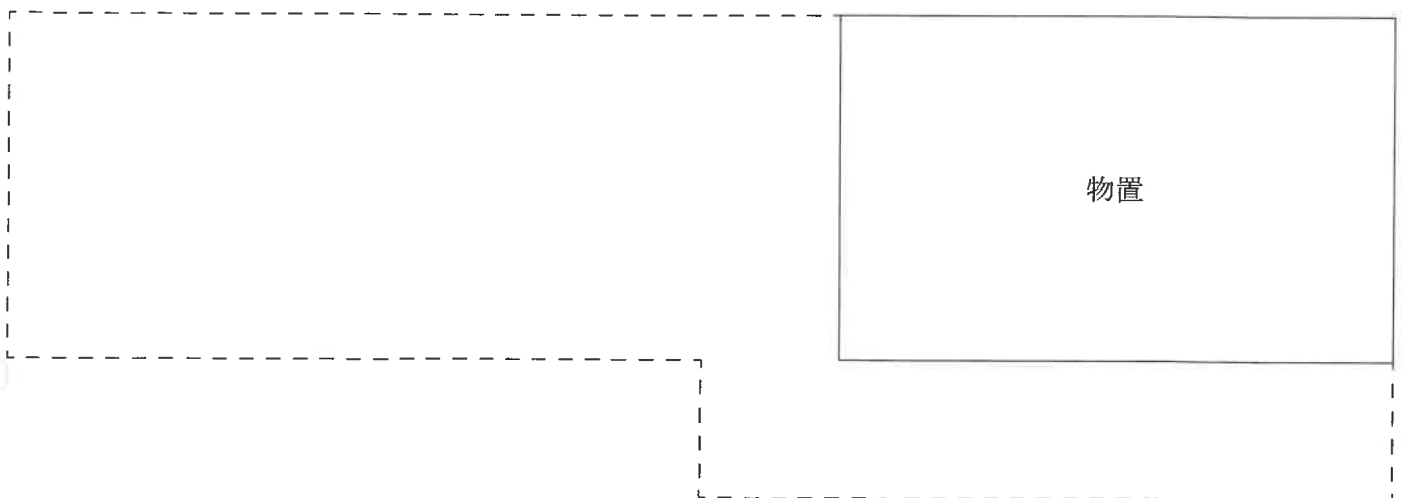


物件4 (乙2561-3の2)

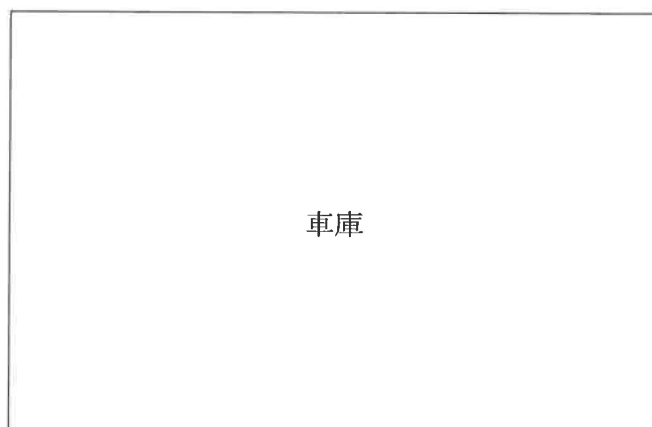
(主) 1階



(主) 2階



(符1)



評価人作成

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)

