

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日
 新潟地方裁判所民事部
 裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入
 地 番 1341番1
 地 目 宅地
 地 積 366.33平方メートル
- 2 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入
 地 番 1342番
 地 目 宅地
 地 積 181.81平方メートル
- 3 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入1341番地、1342番地、
 1321番地1
 家屋 番号 1341番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 292.09平方メートル
 2階 122.31平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約236.90平方メートル
 2階 約 92.74平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 50.67平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約46.22平方メートル
2階 約33.12平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 47.93平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約22.35平方メートル
2階 約 9.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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】

物件1及び2の共有者Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

売却基準価額は、附属建物の符号1及び同符号2につき、敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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

床 面 積 1階 50.67平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約46.22平方メートル
2階 約33.12平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 47.93平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約22.35平方メートル
2階 約 9.93平方メートル





令和7年(ケ)第86号
令和7年9月12日受理
令和7年11月27日提出

現況調査報告書

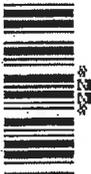
新潟地方裁判所

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

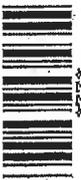
物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入
地 番 1341番1
地 目 宅地
地 積 366.33平方メートル
- 2 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入
地 番 1342番
地 目 宅地
地 積 181.81平方メートル
- 3 所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入1341番地、1342番地、
1321番地1
家屋 番号 1341番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 292.09平方メートル
2階 122.31平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.67平方メートル
2階 33.05平方メートル
符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積	47.93平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有者)者(亡C相続財産清算人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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3	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約236.90平方メートル 2階 約92.74平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (物件1及び2共有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Aは、元々亡Cの相続人であったが、相続放棄をした後も引き続き居住しているものであるが、亡C相続財産清算人に確認したところ、本件建物には、誰も住んでいないものと認識していたとのことなので、占有権原はないものと言わざるを得ない。 <p style="text-align: right;">以上</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

目的外土地の概況(その1) (物件3関係)		
1	所 在	五泉市上戸倉字砥ノ入
	地 番	1 3 3 9 番 1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 (現況:宅地) <input type="checkbox"/>
	地 積	3.7平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	(附属建物(符号1)の敷地)
2	所 在	五泉市上戸倉字砥ノ入
	地 番	1 3 2 1 番 1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (現況:宅地) <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 8 8平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	その他の事項	(附属建物(符号2)の敷地)
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件3関係)

■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
契約当事者	借主	□建物所有者 □その他の者 ()	
	地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある()	
訴訟提起等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
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	
		<p>Aによれば、土地所有者BはAの曾祖父であり、Bは既に亡くなっているところ、Aは相続人の一人であると思われるが、相続手続が滞っているため亡Bの所有名義のままとなっているとのことなので、占有権原は不明とせざるを得ない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

その他の事項

- 1 物件1及び2は、目的外土地1(地番:1339番1)と共に、物件3の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件2及び目的外土地1の北東側には細い水路が、物件1の北西側から南西側にかけては、石積みとフェンスがあって、それぞれ隣地とおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の西角付近の道路上に、Aの陳述するところの紙が確認できる。
- 4 目的外土地2の南側隣地との境界は明確ではない。同土地の北西側の水路上に簡易な乗入がある。この水路と同土地との間には、目的外土地(地番:1321番2、地目:公衆用道路、所有者:新潟県及びD)があり、同土地等を通して市道へ通行していると思われる。
なお、買受人は、上記目的外土地等を通行する場合には、五泉市役所都市整備課へ必要な手続について照会する必要がある、あるいは、土地改良区や自治会が管理していることもありうるので留意されたい。
- 5 物件3の主たる建物には、天井等に雨漏りのシミや、天井板が剥がれている箇所も見受けられる。
- 6 物件3の附属建物(符号1)の公簿上の記載と異なる点は次のとおりである。
 - (1) 構造 土蔵造瓦葺2階建
 - (2) 床面積:1階約46.22平方メートル、2階約33.12平方メートル
- 7 物件3の附属建物(符号2)の公簿上の記載と異なる点は次のとおりである。
 - (1) 種類:車庫・物置
 - (2) 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 - (3) 床面積:1階約22.35平方メートル、2階約9.93平方メートル

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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本件建物には、私が一人で住んでいる。</p> <p>2 本件土地と目的外土地1及び2は、元々一体の土地であった。亡Bは私の曾祖父である。目的外土地が亡Bの所有名義のままになっているのは、相続の手続が滞っているからである。</p> <p>3 物件1の南西側から南東側にかけてある石積み等の塀は、その奥の住宅への通路を広くするために、境界より内側(北側)に作ってある。境界を示す鉋が打ってあると思う。</p> <p>4 隣地土地の所有者らとの間で、境界等について争いになったことはないと思う。</p> <p>5 本件建物(主たる建物)は、築100年以上経っていて、基礎が傾いている箇所もある。附属建物(符号1)は、元は目的外土地2上にあつたものを曳家をして現在の場所に移転したものである。附属建物(符号2)は一昨年に雪で一部倒壊した部分があつた。</p>
<p>■ 五泉市役所都市整備課</p>	<p>1 物件3の附属建物(符号2)の北西側の水路上に乗入があるとのことだが、占用許可等の申請はされていない。上記水路の北西側道路は市道であるところ、上記建物を今後使用する場合は、どのような手続が必要なのか当課で検討することになるので、当課宛てに照会されたい。</p> <p>2 上記水路については、土地改良区が管轄している可能性もあると思われる。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

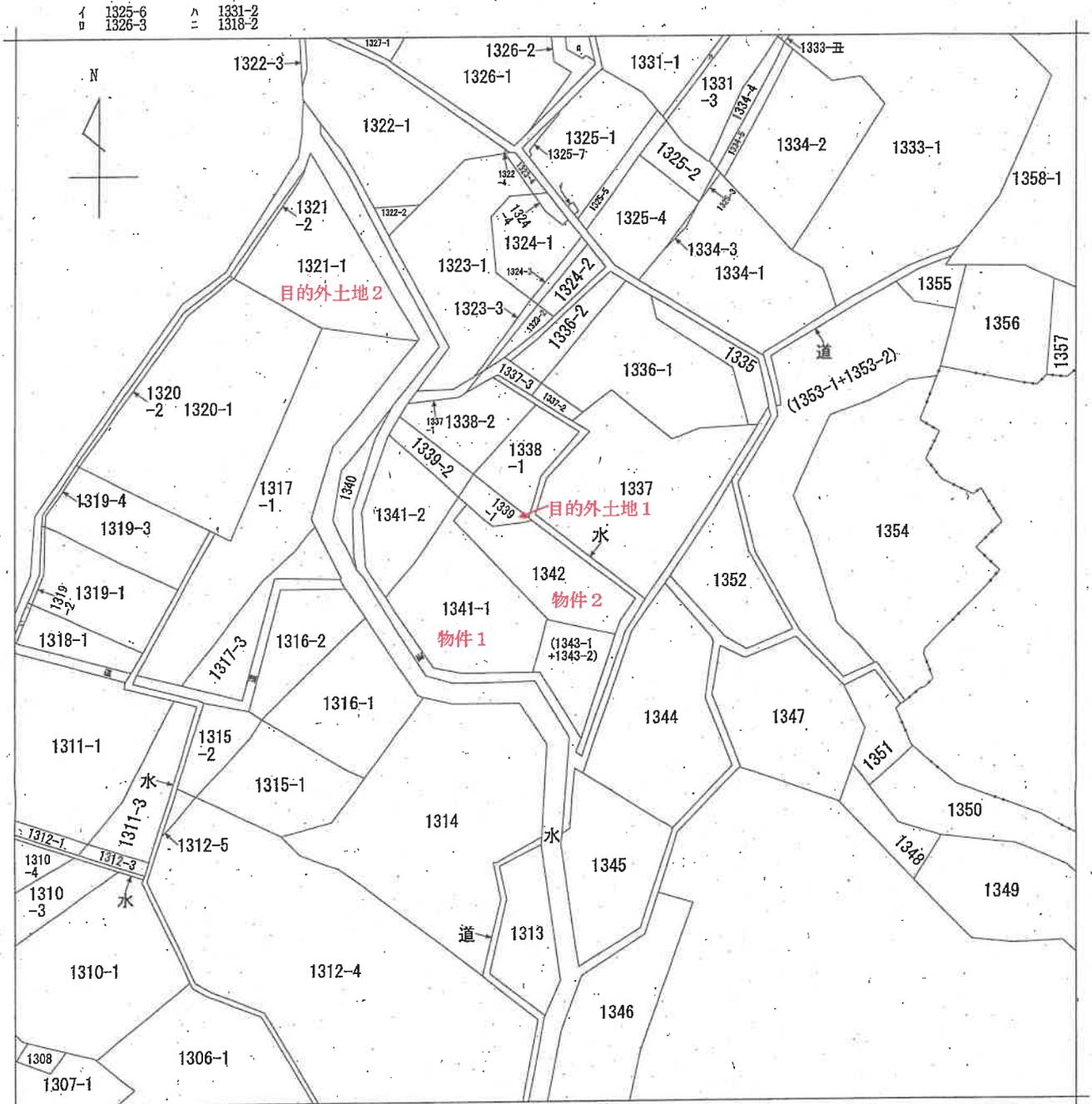
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月17日(水) 13:52-14:05	物件所在地	居住確認(不在、表札なし)、周辺聴き取り、照会書投函、外観写真撮影
7年9月18日(木) 8:30-8:39	当庁	Aから事情聴取等(電話)
7年9月29日(月) 8:30-9:00	五泉市役所村松支所	固定資産評価証明書等申請
7年9月29日(月) 9:18-9:45	物件所在地	Aから図面受領、事情聴取、外観写真撮影
7年9月29日(月) 10:44-11:00	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請(7(ケ)84と同時)
7年10月14日(火) 9:50-11:13	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年10月16日(木) 16:08-16:13	当庁	五泉市役所都市整備課へ附属建物2について、水路の占用許可について照会(電話)
<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> <p><input type="checkbox"/></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10月28日(火) 10:00-10:15	新潟地域振興局新津庁 舎地域整備部	目的外土地2と水路の間に新潟県とDとの共有名義の土地があったため事情等を照会
7年10月31日(金) 15:45-16:03	当庁	五泉市役所都市整備課から水路等の使用について回答(電話)
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、立会人を立ち会わせ、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> <p><input type="checkbox"/></p>		

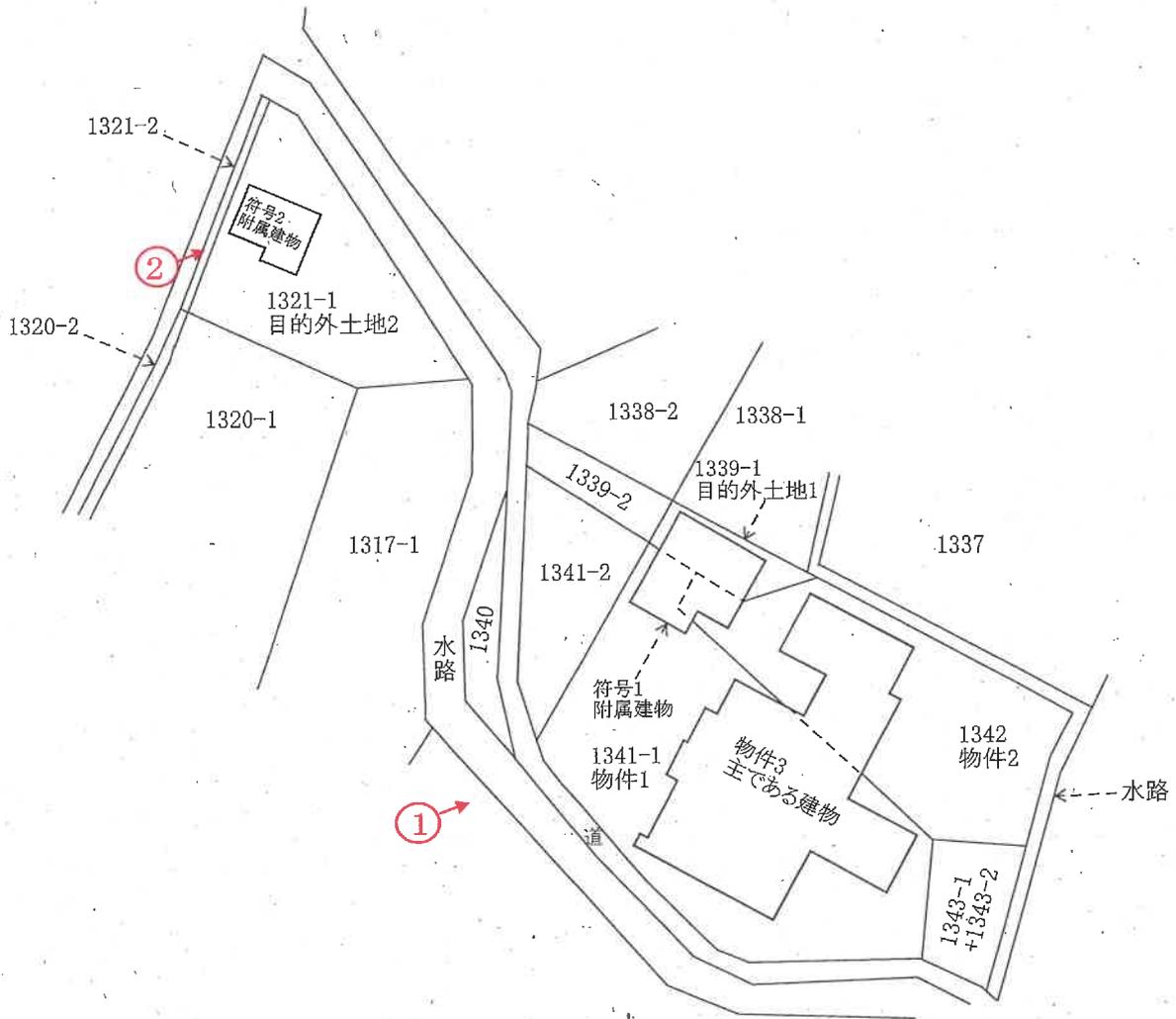
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部分	所在	五泉市上戸倉字砥ノ入			地番	1342番		
出力縮尺	縮尺不明	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	備付年月日(原図)			補記事項				

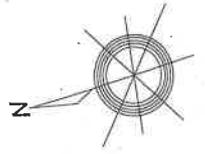
土地建物
位置関係図
S1/500



○→ 印は写真撮影位置、方向

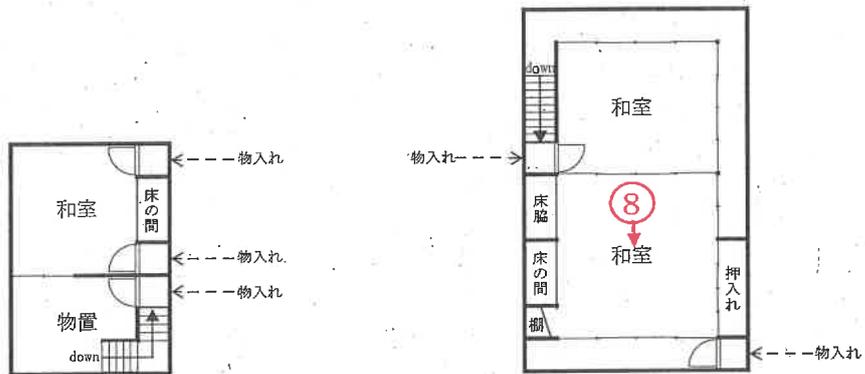
公図、固定資産税地番図、現況を基に作成

評価人作成

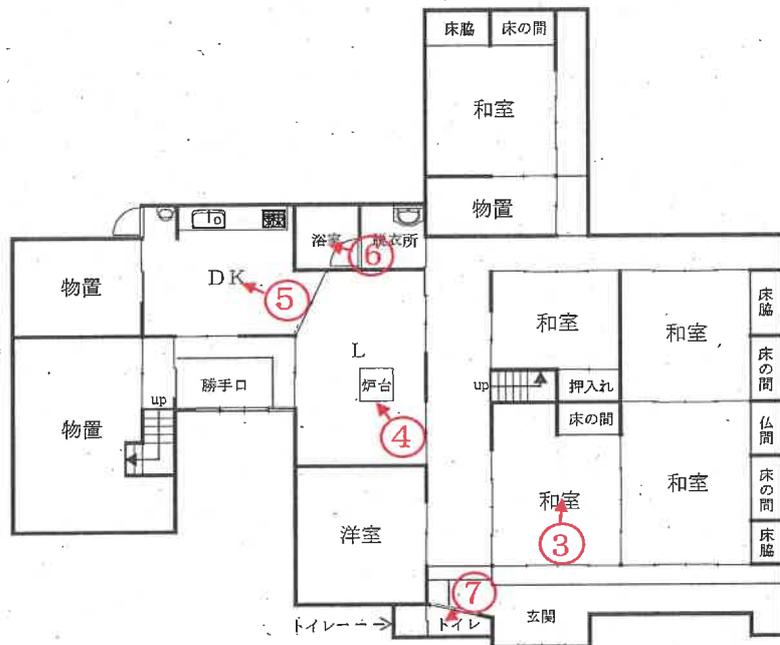


主である建物

2階



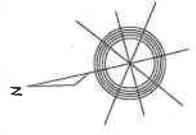
1階



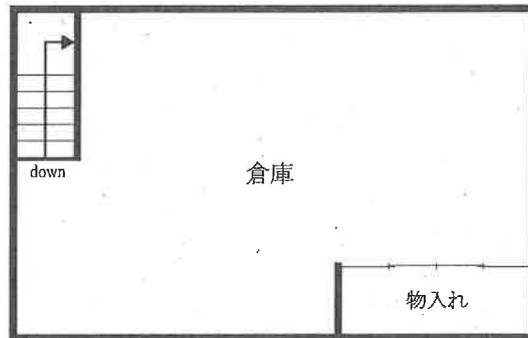
○印は写真撮影位置、方向

附属建物符号1

間取図
S1/100



2階



1階

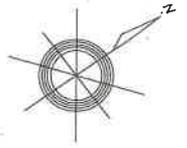


○→ 印は写真撮影位置、方向

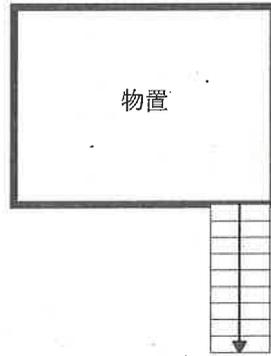
評価人作成

附属建物符号2

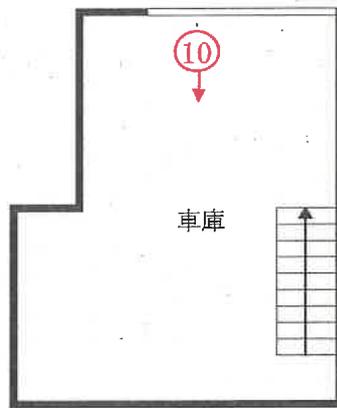
間取図
S1/100



2階



1階



 印は写真撮影位置、方向

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
10



令和7年（ケ）第86号
令和7年10月14日 現地調査
令和7年11月18日 評価

新潟地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
松田光市

第1. 評価額

一括価格	
金 1,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 400,000 円
物件 2	金 200,000 円
物件 3	金 1,060,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取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	五泉市上戸倉字砥ノ入 1341 番 1 宅地 366.33 m ²	
2	所在地 地目 地積	五泉市上戸倉字砥ノ入 1342 番 宅地 181.81 m ²	
3	主である建物 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 符号 種類 構造 床面積	五泉市上戸倉字砥ノ入 1341 番地、1342 番地、1321 番地1 1341 番 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 292.09 m ² 2 階 122.31 m ² 1 倉庫 木造瓦葺 2 階建 1 階 50.67 m ² 2 階 33.05 m ² 2 物置 木造杉皮葺平家建 47.93 m ²	五泉市上戸倉字砥ノ入 1341 番地 1、1342 番地、1339 番地 1、1321 番地1 1 階 約 236.90 m ² 2 階 約 92.74 m ² 土蔵造瓦葺 2 階建 1 階 約 46.22 m ² 2 階 約 33.12 m ² 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 約 22.35 m ² 2 階 約 9.93 m ²

特記事項

符号 1 の附属建物の一部は下記の目的外土地に存する。

目的外土地 1

所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入

地 番 1339 番 1

地 目 田

地 積 37 m²

符号 2 の附属建物は下記の目的外土地に存する。

目的外土地 2

所 在 五泉市上戸倉字砥ノ入

地 番 1321 番 1

地 目 畑

地 積 188 m²

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、目的外土地 1)

位 置・交 通	JR磐越西線「五泉」駅 南西向道路距離約 12km。 香ヶ見バス停 北東方向道路距離約 100m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに農家住宅を主体に一般住宅も見られる農家集落。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% — 土砂災害警戒区域、農業振興地域
画地条件(規模、形状等)	物件 1、2、は、西方間口約 20m、奥行約 25m。ほぼ整形な角地。前面県道に 等高に接道。	
接 面 道 路	西側は、舗装県道(出戸・村松線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況 幅員約 7.5m。 南側は、舗装市道(上戸倉村中 1 号線・建築基準法適用なし。)、現況幅員 約 2.6m。	
土地の利用状 況及び隣地の 状 況 等	物件 1、2、目的外土地 1 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 1、2、目的外土地 1 の東、北側は農家住宅として利用され、南側には水 路が通っている。	
供給処理施設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無	
特 記 事 項	物件 2 及び目的外土地 1 の北東側には水路が、物件 1 の北西側から南西側 にかけては、石積みとフェンスが設置されている。 南西から南東にかけての石積み等の塀は境界より約 60cm北側に作ってあ る。境界鉾を確認。後退した部分は、市道(上戸倉村中 1 号線)と共に道路の 一部として使用されている。 目的外土地 1 は、農地法第 4 条の転用許可を得ていない。目的外土地 1 の 所有者 B は、A の曾祖父であり既に亡くなっている。相続手続きが滞っている ので B 名義のままである。A は、相続人の 1 人であるが目的外土地 1 の占有 権原は不明である。	

2 対象土地の概況及び利用状況等(目的外土地 2)

位 置・交 通	JR磐越西線「五泉」駅 南西向道路距離約 12km。 香ヶ見バス停 北方向道路距離約 200m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道背後にあって、農家住宅、小屋等が建つなか農地も見られる地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% — 農業振興地域、土砂災害警戒区域
画地条件(規模、形状等)	西方間口約 21m、奥行約 27m、不整形の中間画地。 前面市道に等高に接道。	
接 面 道 路	西方舗装市道(戸倉本線)、現況幅員約 3.3m。	
自 然 的 条 件	地 勢 平坦 日 照 普通 水 量 普通 肥 沃 度 普通 耕作の難易 普通	
土地の利用状 況及び隣地の 状 況 等	目的外土地 2 は畑として利用され、西側に符号 2 の附属建物が建っている。 東側にはビニールハウスの跡がある。ビニールハウスの背後には小さい水槽がある。北側には立木があり南、北東側には切り株が残っている。 目的外土地 2 の西側は農地として、南側は農家住宅として利用され、東、北側には水路が流れている。	
特 記 事 項	市道戸倉本線が、建築基準法第 42 条 2 項道路として認定を受けるには五泉市役所都市整備課の調査が必要。当該市道との間には、水路と目的外土地(1321 番 2、地目:公衆用道路、所有者:新潟県及び D)がある。当該水路上には、鉄板や U 形側溝用蓋が敷かれ簡易な乗り入れがある。五泉市に水路の占有許可等の申請はされていない。物件 3 の附属建物(符号 2)買受人は、使用を継続する場合には、五泉市役所都市整備課に照会する必要がある。 目的外土地 2 の所有者 B は、A の曾祖父であり既に亡くなっている。相続手続きが滞っているので B 名義のままである。A は、相続人の 1 人であるが目的外土地 2 の占有権原は不明である。 南側の土地との境界は、明確ではない。	

3 対象建物の概況及び利用状況等(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) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鎧張り、金属鋼板等 内 壁 京壁、クロス、合板等 天 井 合板等 床 畳、板張り等 設 備 和式トイレ その他 ー
床面積(現況)	1階 約 236.90 m ² 、2階 92.74 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 9LDK(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、経過年数程度の傷みや金属鋼板には錆が認められる。床についても経過年数程度の傷みが認められる。天井等に雨漏りのシミが認められる箇所もある。 1階玄関に近い和室と南側の和室、洋室、リビング、DKは、きれいに使用されている。 北側1階の物置及び2階の物置、和室の傷みが酷く、天井が剥落している。 1階東側の和室も傷んでいる。南側2階の和室は、ほとんど家財道具もなく、あまり使用されてはいない。 保守管理の状態は、やや劣ると判定。
建物の利用状況	Aが居住している。
特 記 事 項	建物の閉鎖謄本によると昭和25年7月5日に受け入れ編綴されている。五泉市の公租証明書には、大正9年と記載されている。 Aは、亡Cの相続人であったが、相続放棄後も引き続き居住している。Aの占有権原については不明である。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 土蔵造 屋根 瓦葺 外壁 漆喰、サイディング、鎧張り、金属鋼板等 内壁 あらわし等 天井 あらわし等 床 コンクリートあわらし、板張り等 設備 - その他 -
床面積(現況)	1階 約 46.22 m ² 、2階 約 33.12 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 倉庫 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁は、土蔵部分は経年劣化程の傷みは見られない。一部サイディング等で補修されている。北側の鋼板は、経年劣化程度の傷みは認められる。内壁、床については、経年劣化程度の傷みが認められる。倉庫 1 階には、家財道具、物品、ゴミ等が放置されている。1 階物置には、農業機具、タイヤ等が置かれている。2 階には、家財道具等があるが、整理されている。保守管理の状態は、総じてやや劣ると判定。
建物の利用状況	倉庫として利用されている。
特 記 事 項	五泉市の公租証明書には、大正 9 年と記載されている。

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属鋼板等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 コンクリートあわらし、板張り等 設 備 - その他 -
床面積(現況)	1階 約 22.35 m ² 、2階 約 9.93 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 車庫 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁は、経年劣化程度の傷みは見られる。 内壁、床についても、経年劣化程度の傷みが認められる。車庫には、農作業用の器具、肥料等がおかれている程度である。保守管理の状態は、総じて普通程度と判定。
建物の利用状況	車庫・物置として利用されている。
特 記 事 項	一昨年雪で一部倒壊し、現在残っている部分は平成2年に増築された部分である。増築については、五泉市役所村松支所農業委員会に届けられていない。買受人は、使用を継続する場合には、五泉市役所村松支所農業委員会に照会する必要がある。

第5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2、目的外土地1、目的外土地2(土地)

物件1、2、目的外土地1、目的外土地2については、更地価格を算出し、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	3,000	×0.97	× 366.33	×0.85	≒ 910,000
2	3,000	×0.97	× 181.81	×0.85	≒ 450,000
目的外土地1	3,000	×0.97	× 37	×0.85	≒ 90,000
目的外土地2	300	×0.9	× 188	×0.85	≒ 40,000

ア 標準画地価格(地価公示から規準)

物件1、2、目的外土地1(宅地)

取引事例、近隣地域及び類似地域の動向、精通者意見価格等を考慮し標準価格を 3,000 円/㎡と査定。近隣に適切な地価公示等がないため、規準は行わなかった。

目的外土地2(畑)

取引事例、近隣地域及び類似地域の動向、精通者意見価格等を考慮し標準価格を 300 円/㎡と査定。近隣に適切な地価公示等がないため、規準は行わなかった。

イ 個別格差:物件1、物件2、目的外土地1は、角地であるが、一部道路部分を提供していること、やや不整形であること等を考量し△3%と判定。

目的外土地2は、不整形等を考慮し△10%と判定。

ウ 地 積:登記面積を採用。

エ 建付減価補正率:物件1、2、目的外土地1については、建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△15%と判定。目的外土地2についても、建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△15%と判定。

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
3	主である建物	200,000	×329.64	≒ 1,320,000
	附属建物符号1	250,000	×79.34	≒ 600,000
	附属建物符号2	80,000	×32.28	≒ 80,000
合 計				2,000,000

ウ 現価率

主である建物

・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 105 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 70%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 105 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.7) \\ &\simeq 0.02 \end{aligned}$$

附属建物符号 1

・ 経済的全耐用年数 30 年、経過年数約 105 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 105 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\simeq 0.03 \end{aligned}$$

附属建物符号 2

・ 経済的全耐用年数 15 年、経過年数約 35 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 35 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\simeq 0.03 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、物件2の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3の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 割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	910,000	×1.0	×0.1	場所的利益	≒ 90,000
2	450,000	×1.0	×0.1	場所的利益	≒ 50,000
目的外土地1	90,000	×1.0	×0.1	場所的利益	≒ 10,000
目的外土地2	40,000	×0.3(※)	×0.1	場所的利益	≒ 10,000
一括価格(合計)					160,000

(※) 附属建物符号2の床面積、配置、利用状況等を考慮して敷地利用割合を判定した。

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エ) 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	910,000	-90,000	—	0.7	0.7	400,000
2	450,000	-50,000	—	0.7	0.7	200,000
3	2,000,000	160,000	—	0.7	0.7	1,060,000
一括価格(合計)						1,660,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 市場性の劣る農家住宅であること、符号1及び符号2の附属建物を継続使用可能か不明であること等を考慮し△30%と判定。

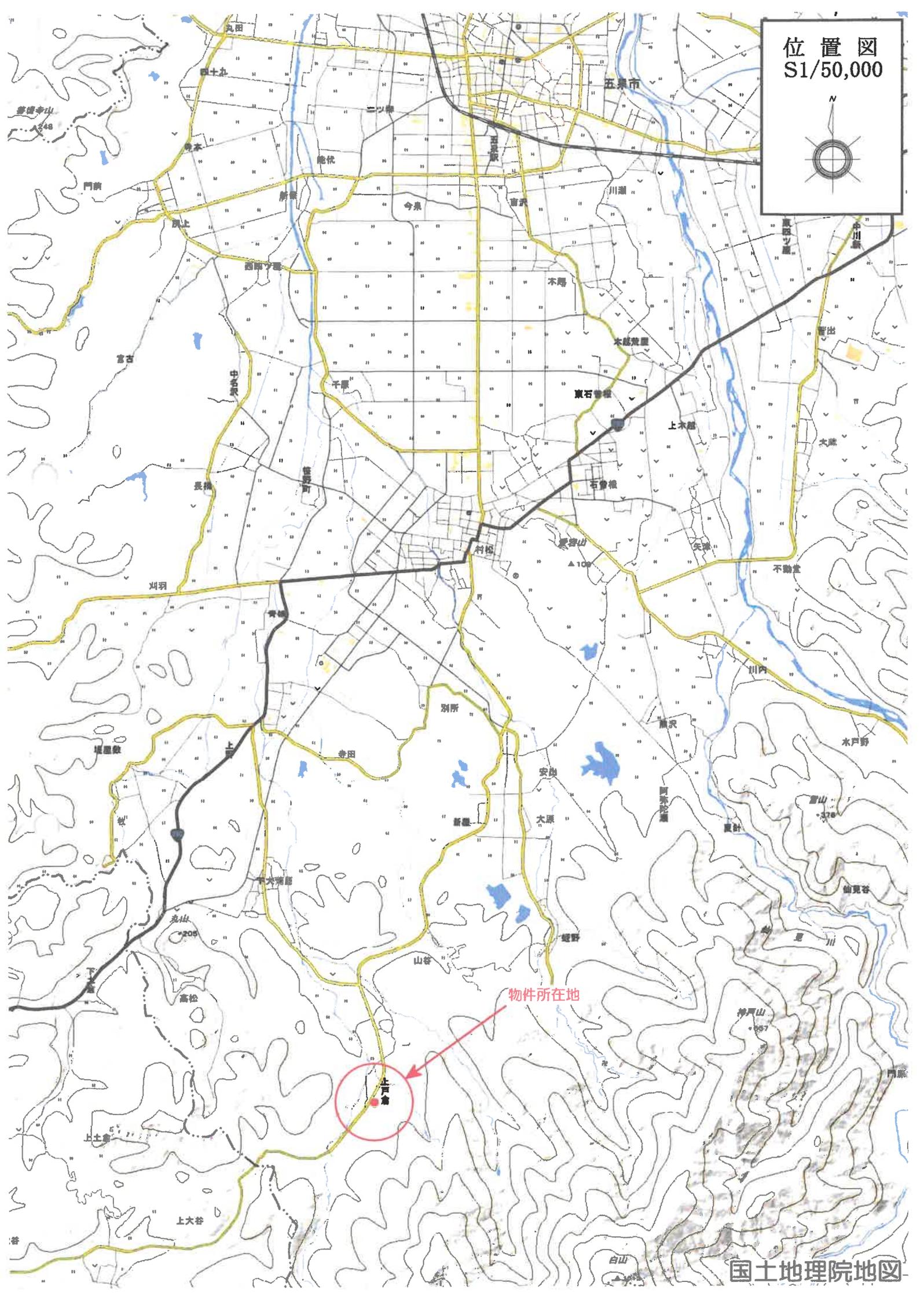
オ 競売市場修正率: 前記第2(評価の条件)の1の通り。

第 6. 附属資料の表示

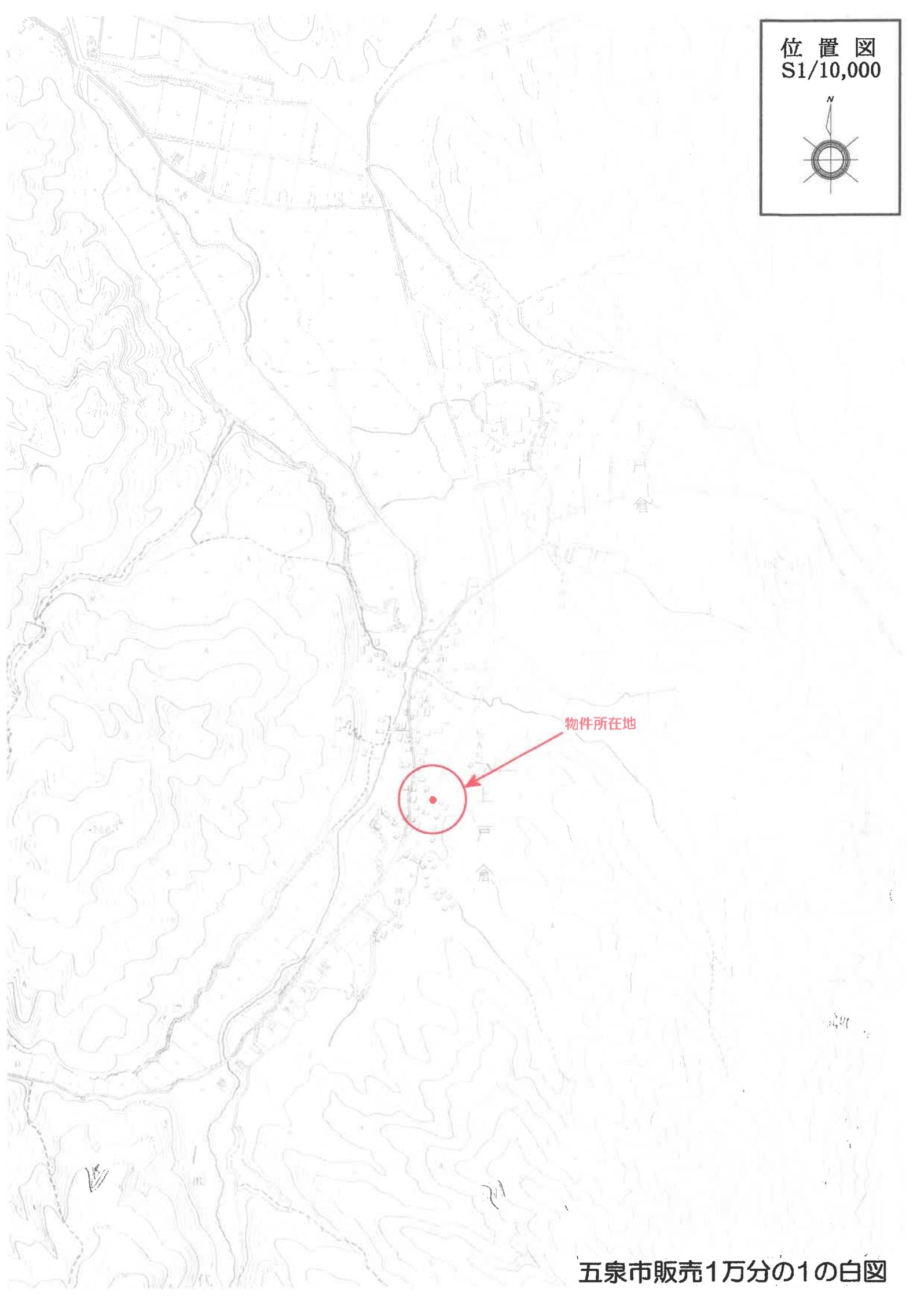
- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 概測図
- 5 建物間取図

以 上

位置図
S1/50,000



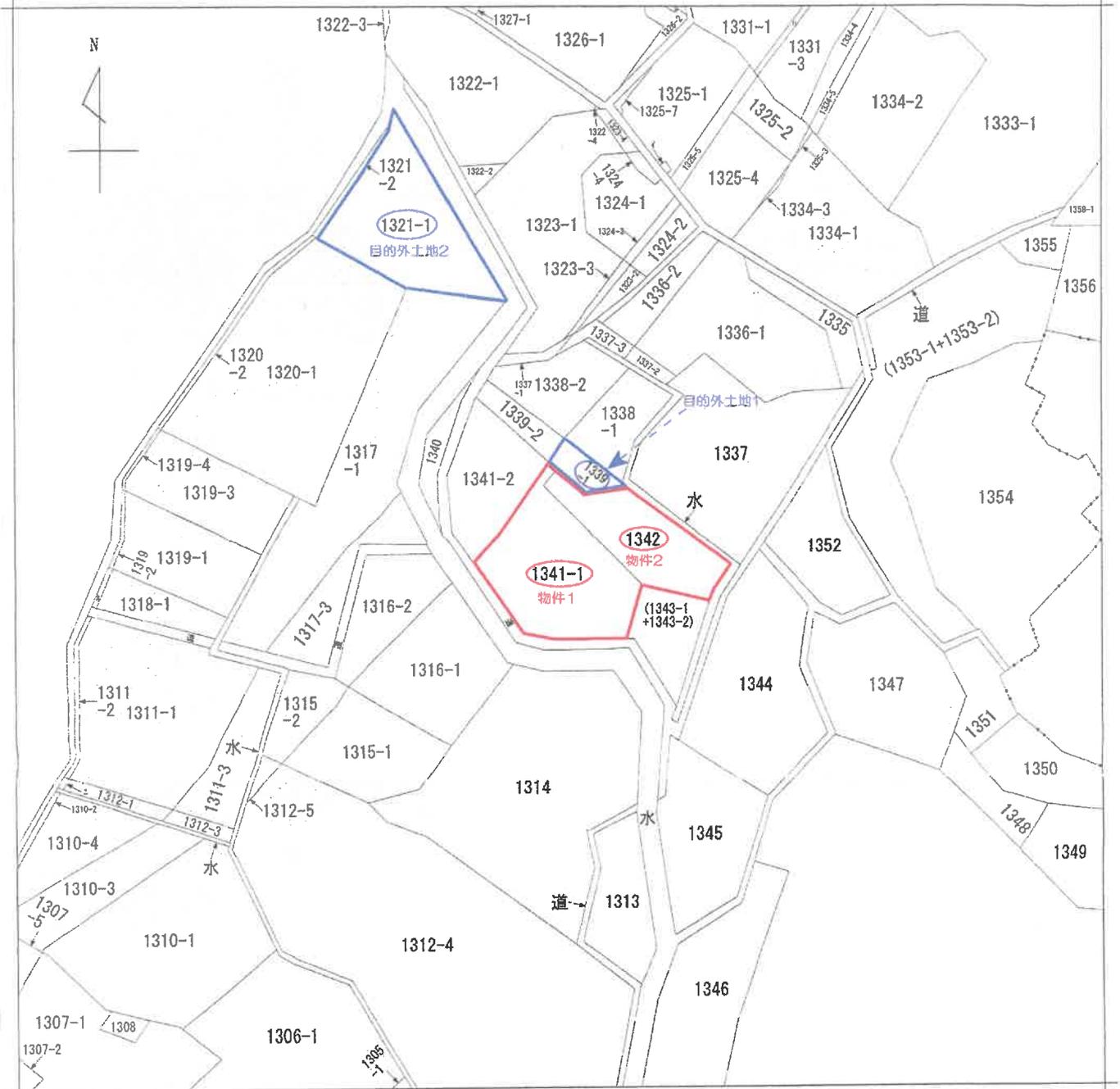
位置図
S1/10,000



物件所在地

A3版をA4版に縮小

イ 1325-6 ハ 1331-2 ※ 1318-2
 1326-3 ニ 1312-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	五泉市上戸倉字砥ノ入			地番	1341番1	
出力縮尺	縮尺不明	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			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (新潟地方法務局新津支局管轄)

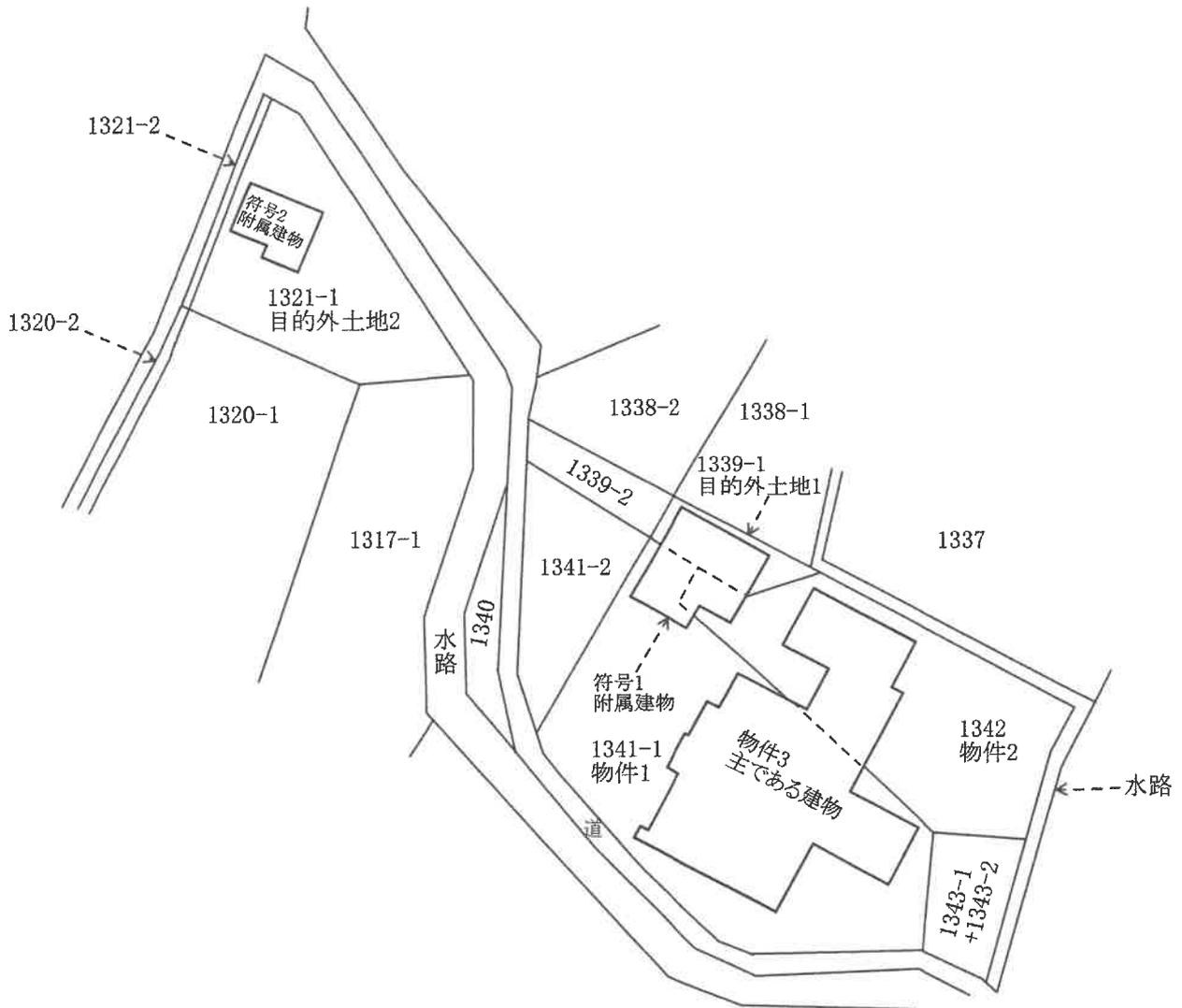
令和7年8月4日
 新潟地方法務局

地図整理番号: M23804

登記官



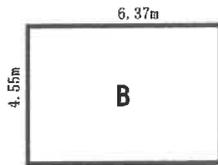
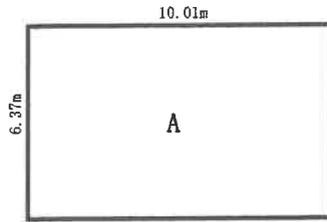
土地建物
位置関係図
S1/500





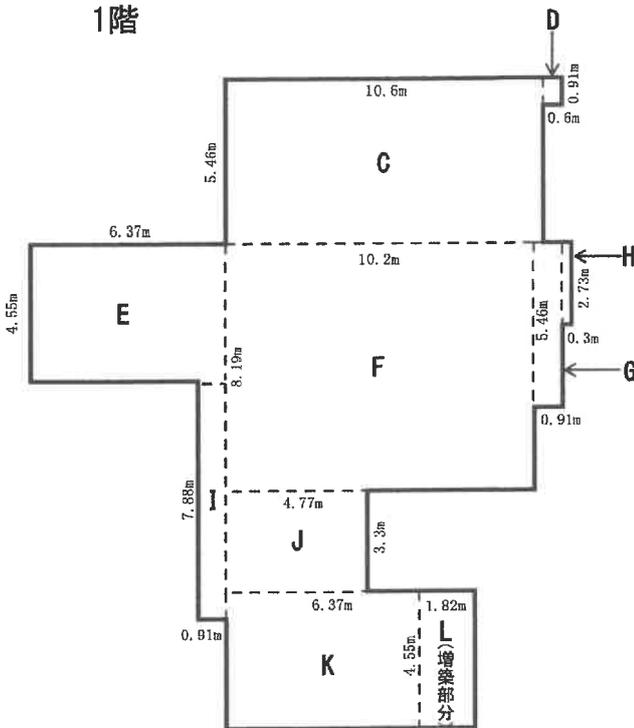
主である建物

2階



A: 10.01 m × 6.37 m = 63.7637 m²
 B: 6.37 m × 4.55 m = 28.9835 m²
 2階床面積合計 = 92.7472 m²
 ≒ 約92.74 m²

1階



既存部分

C: 10.60 m × 5.46 m = 57.876 m²
 D: 0.60 m × 0.91 m = 0.546 m²
 E: 6.37 m × 4.55 m = 28.9835 m²
 F: 10.20 m × 8.19 m = 83.538 m²
 G: 0.91 m × 5.46 m = 4.9686 m²
 H: 0.30 m × 2.73 m = 0.819 m²
 I: 0.91 m × 7.88 m = 7.1708 m²
 J: 4.77 m × 3.30 m = 15.741 m²
 K: 6.37 m × 4.55 m = 28.9835 m²
 合計 = 228.6264 m²
 ≒ 約228.62 m²

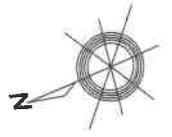
増築部分

L: 1.82 m × 4.55 m = 8.281 m²
 ≒ 約8.28 m²

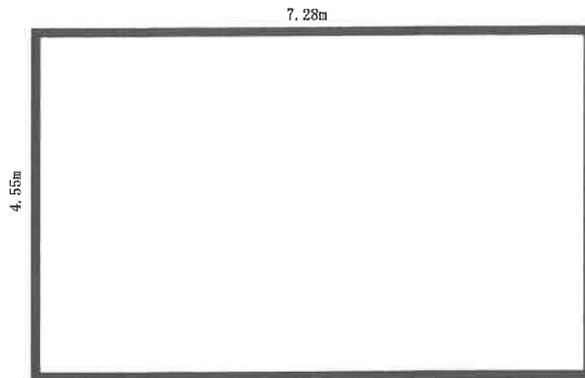
1階床面積合計 = 既存部分 + 増築部分
 = 約228.62 m² + 約8.28 m²
 ≒ 約236.9 m²

附属建物符号1

概測図
S1/100

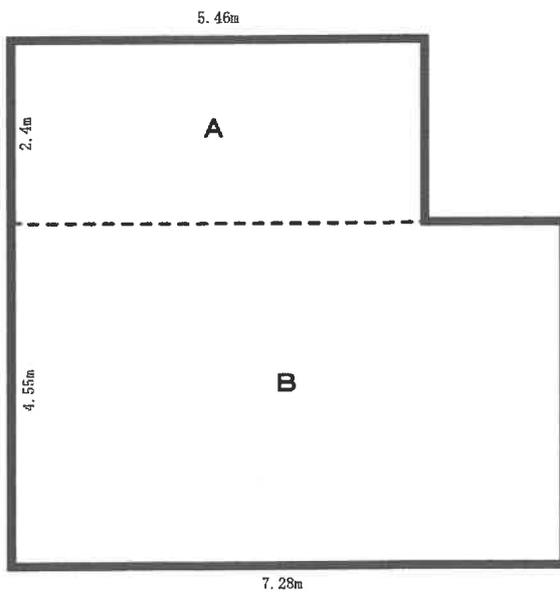


2階



$$7.28 \text{ m} \times 4.55 \text{ m} = 33.124 \text{ m}^2 \\ \approx 33.12 \text{ m}^2$$

1階

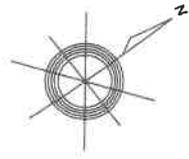


$$\begin{aligned} \text{A: } 5.46 \text{ m} \times 2.40 \text{ m} &= 13.104 \text{ m}^2 \\ \text{B: } 7.28 \text{ m} \times 4.55 \text{ m} &= 33.124 \text{ m}^2 \\ \text{1階床面積} &= 46.228 \text{ m}^2 \\ &\approx 46.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

評価人作成

附属建物符号2

概測図
S1/100

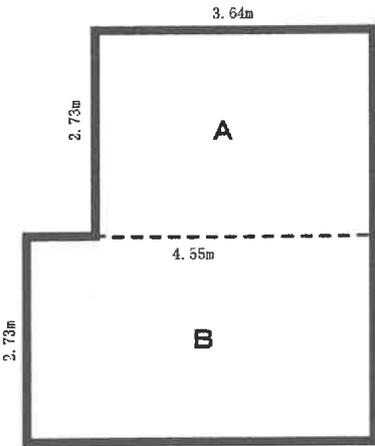


2階



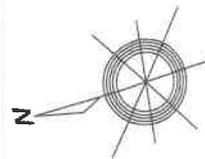
$$3.64 \text{ m} \times 2.73 \text{ m} = 9.9372 \text{ m}^2$$
$$\approx 約9.93 \text{ m}^2$$

1階



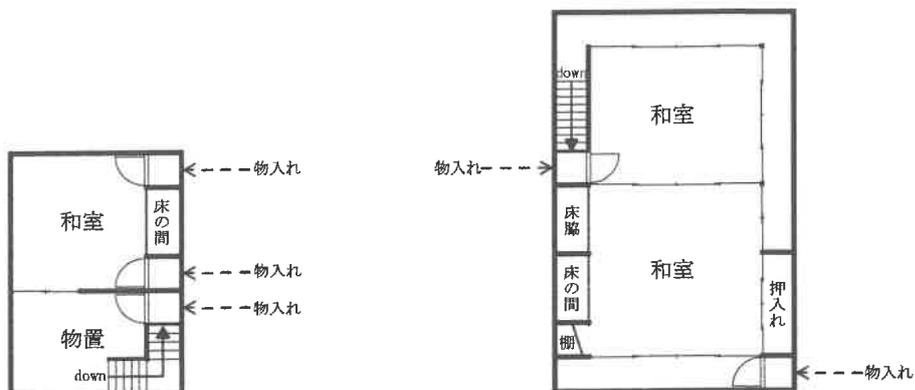
$$\text{A: } 3.64 \text{ m} \times 2.73 \text{ m} = 9.9372 \text{ m}^2$$
$$\text{B: } 4.55 \text{ m} \times 2.73 \text{ m} = 12.4215 \text{ m}^2$$
$$\text{1階床面積} = 22.3587 \text{ m}^2$$
$$\approx 約22.35 \text{ m}^2$$

評価人作成

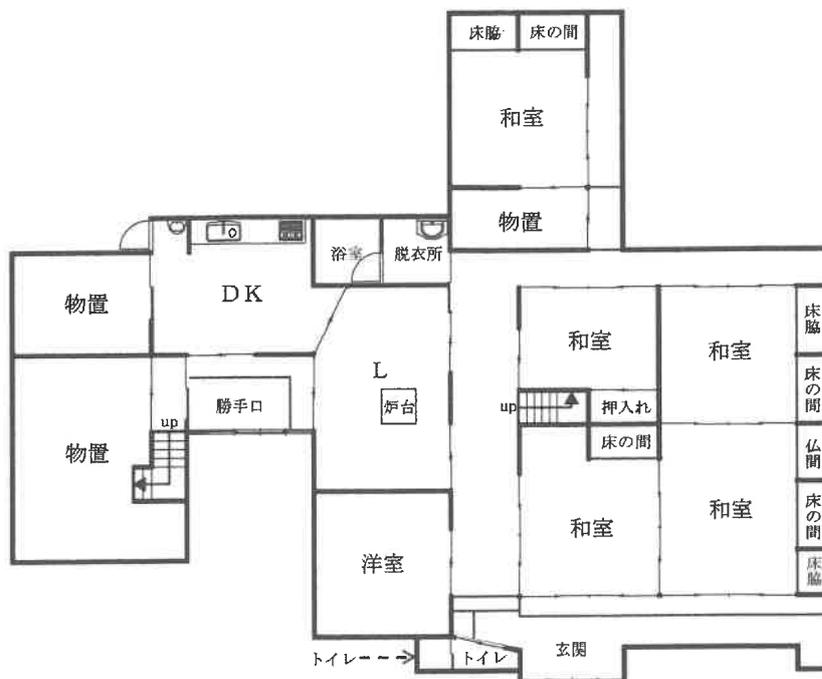


主である建物

2階

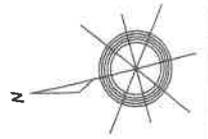


1階

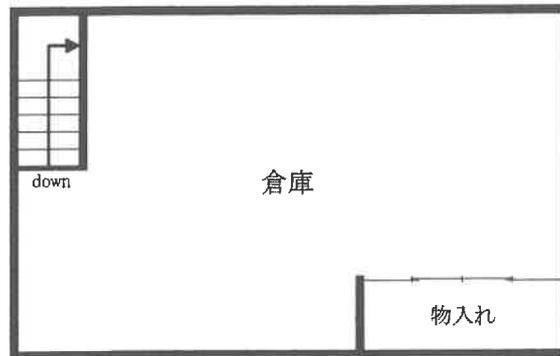


附属建物符号1

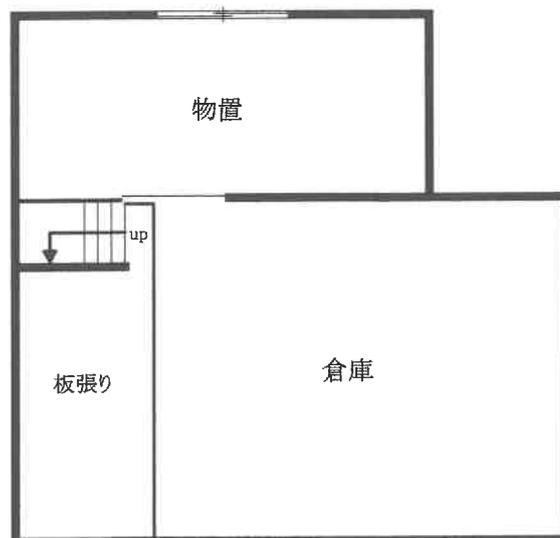
間取図
S1/100



2階



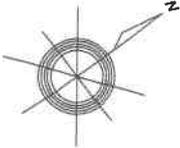
1階



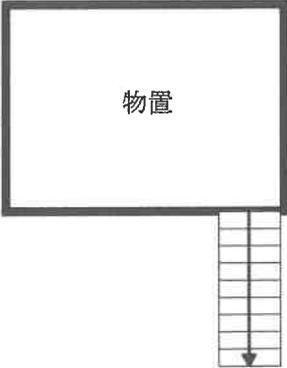
評価人作成

附属建物符号2

間取図
S1/100



2階



1階

