

期間入札の公告

令和 8年 4月13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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月13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

- 8 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 906番3
地 目 宅地
地 積 256.01平方メートル
- 9 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 907番3
地 目 宅地
地 積 985.26平方メートル
- 11 所 在 五泉市寺沢四丁目907番地3
家屋 番号 907番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 297.30平方メートル
2階 283.40平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建
床 面 積 約11平方メートル



物件明細書

令和 7年10月 3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8, 9, 11】

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8, 9, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件建物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

- 8 所 在 五泉市寺沢四丁目
 地 番 906番3
 地 目 宅地
 地 積 256.01平方メートル
- 9 所 在 五泉市寺沢四丁目
 地 番 907番3
 地 目 宅地
 地 積 985.26平方メートル
- 11 所 在 五泉市寺沢四丁目907番地3
 家屋 番号 907番3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 297.30平方メートル
 2階 283.40平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建
 床 面 積 約11平方メートル





令和7年(ケ)第51号
令和7年6月20日受理
令和7年8月22日提出

現況調査報告書

(物件8、9、11)

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

- 8 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 906番3
地 目 宅地
地 積 256.01平方メートル
- 9 所 在 五泉市寺沢四丁目
地 番 907番3
地 目 宅地
地 積 985.26平方メートル
- 11 所 在 五泉市寺沢四丁目907番地3
家屋 番号 907番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 297.30平方メートル
2階 283.40平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県五泉市寺沢4丁目7番43号														
土地	物件8、9														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件8、9) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 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(物件9)所有者(破産管財人A) <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11														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約11平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置	{	構造:コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建	{	床面積:約11平方メートル						
{	種類:物置														
{	構造:コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建														
{	床面積:約11平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場として使用している <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<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

占有者及び占有権原 (物件8関係)

占有範囲		■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者		■債務者 (破産管財人A) <input type="checkbox"/>	
占有状況		■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■C(占有者元代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
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 <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		□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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
契約等当事者	借主	□占有者 □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		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
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8及び9は、同11の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件9の北東角に樹脂製の杭が、同南側のコンクリート製の塀に沿って3か所に樹脂製の杭が、それぞれあり、いずれも隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件9の北側と東側はコンクリート製の土留が、同南側にはコンクリート製の塀が、物件8の東側にもコンクリート製の塀が、それぞれあり、いずれも隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、物件8及び9の西側、同8の南側には、植栽又はフェンスがあり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件8の北東側にはカーポートがあり、同9の南東角には未登記附属建物(物置)がある。
- 5 物件11内には、事務机や椅子、作業台、更衣ロッカー、ソファセット、会議用テーブル、事務用ロッカー、パソコン、テレビ、冷蔵庫、戸棚、ハンガーラック、製品の見本、カタログ、糸コーン巻き等が残置されている。
- 6 物件8、9、11につき、破産管財人Aが管財業務の一環として、管理し占有している。

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
■ C (占有者元代表者)	1 物件8について、同土地所有者Bに対し、債務者（破産者株式会社アル ティスタインターナショナル）から地代等の支払はなく使用借である。 2 未登記附属建物内にはボイラーがあるが、現在は使用していない。 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6月26日(木) 13:00-13:10	物件所在地 (物件1~5)	状況確認、外観写真撮影
7年6月26日(木) 13:15-13:21	同上 (物件6、7、10)	同上
7年6月26日(木) 13:30-13:38	同上 (物件8、9、11)	同上
7年7月3日(木) 13:41-13:45	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請(後日受領)(7(ケ)50と同時)
7年7月3日(木) 14:06-14:38	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年7月4日(金) 12:44-12:48	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等受領(7(ケ)50と同時)
7年7月9日(水) 13:50-13:55	当庁	五泉市消防本部へ物件4、5の図面の有無について照会(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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月16日(水) 11:00-11:10	債務者元代表者住所地	物件4、5、10、11の図面等受領
7年7月30日(水) 8:45-9:10	物件所在地 (物件6、7、10)	立入調査(C立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年7月30日(水) 9:14-10:16	同上 (物件1~5)	同上
7年7月30日(水) 10:24-11:02	同上 (物件8、9、11)	同上
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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

イ 本 935-3 水
ロ 水 936-3 道



地番 区域見出	寺沢4丁目
	寺沢5丁目

請求 部分	所在	五泉市寺沢四丁目		地番	907番3	
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		

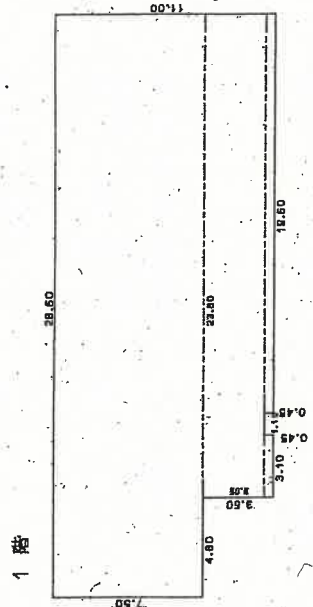
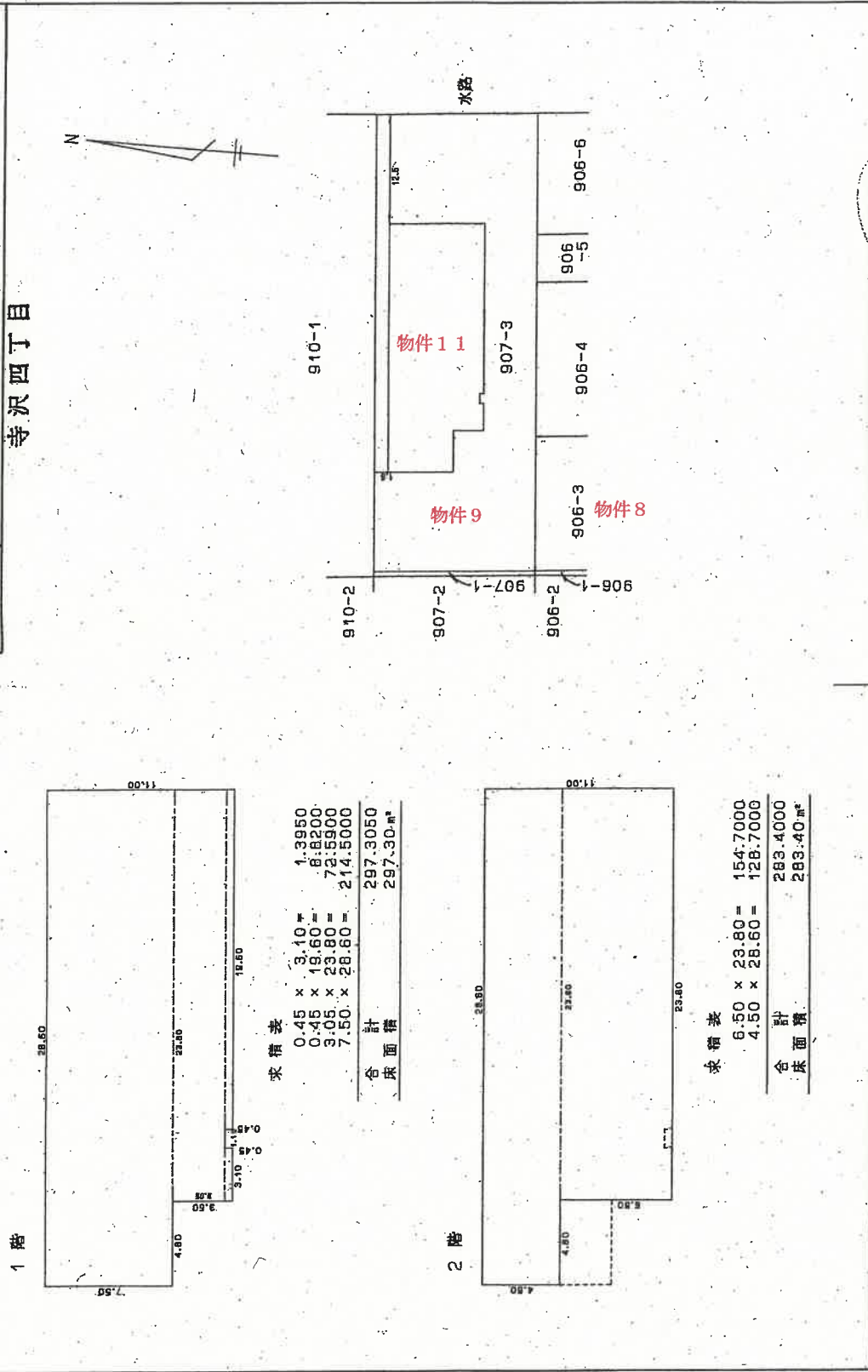
登記年月日：平成4年5月12日

各階平面図

建物図面

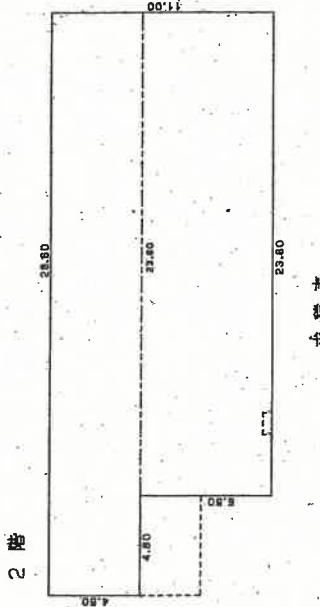
家屋番号 907-3
 建物の所在 五京市大字川瀬字下本田 907-3
 寺沢四丁目

寺沢四丁目



求積表

0.45 x 3.10 =	1.3950
0.45 x 19.60 =	8.8200
3.05 x 23.80 =	72.5900
7.50 x 28.60 =	214.5000
合計	297.3050
床面積	297.30㎡



求積表

6.50 x 23.80 =	154.7000
4.50 x 28.60 =	128.7000
合計	283.4000
床面積	283.40㎡

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成4年5月12日(制作型)

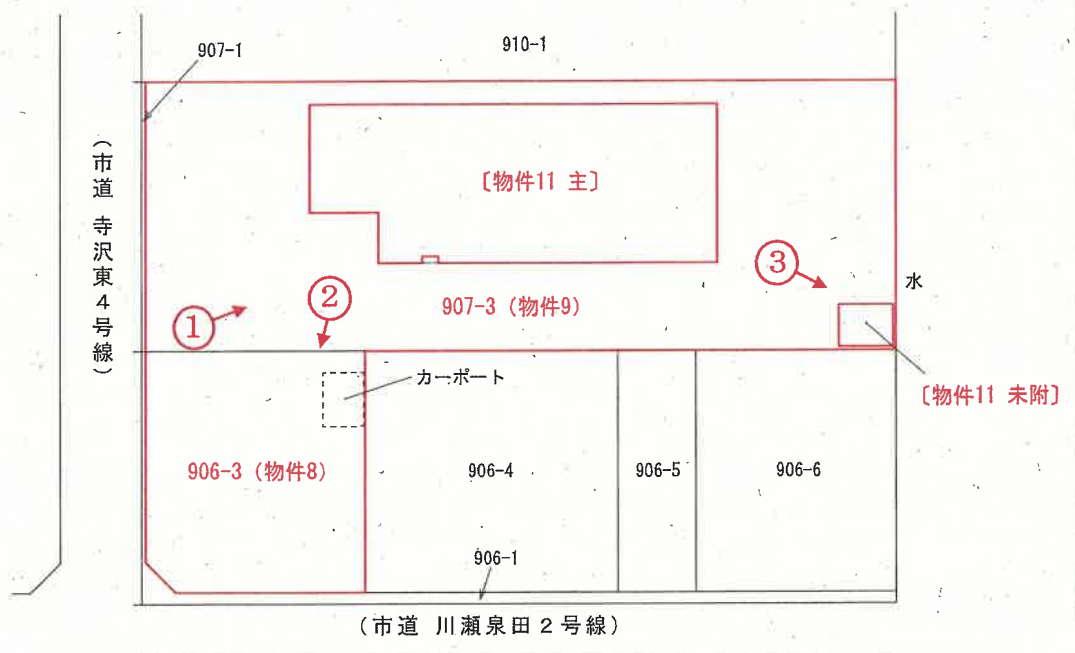
49582

昭和44年5月12日登記

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

縮尺 1/500



○→印は写真撮影位置、方向

所在地 五泉市寺沢四丁目 907番地3

(主である建物)

種類	工場	延面積	580.70 m ²
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階登記面積	297.30 m ²
		2階登記面積	283.40 m ²
縮尺	1/200		

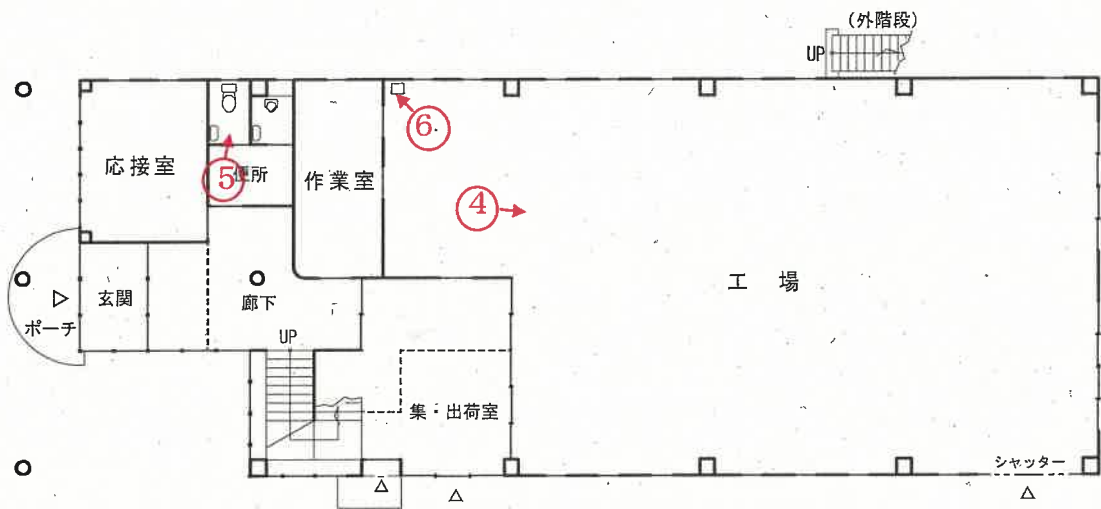
(未登記附属建物)

種類	物置
構造	コンクリートブロック造 コンクリート板ぶき平家建
床面積	約 11 m ²

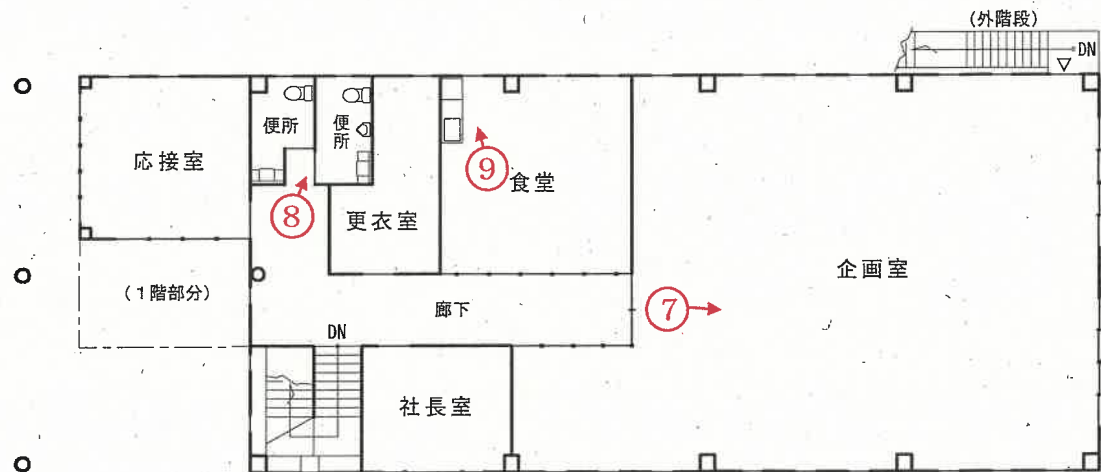
[物件11 主である建物]



1 階間取図



2 階間取図



○→印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

所 在 五泉市寺沢四丁目 907番地3

(主である建物)

種 類 工場 延 面 積 580.70 m²
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階登記面積 297.30 m²
2階登記面積 283.40 m²

縮 尺 1/200

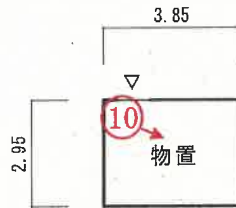
(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造
コンクリート板ぶき平家建
床 面 積 約 11 m²

[物件11 未登記附属建物]



間 取 図



(床面積)

$$2.95 \times 3.85 = 11.3575 \rightarrow \underline{\underline{\text{約 } 11 \text{ m}^2}}$$

○→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 51号 C

求 意 見 書

立 川 健 三 殿

令和 8年 3月 3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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX番号)。

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 3 月 3 日

評価人

立川 健三

令和 7年(ケ)第 51号

物件目録

- | | | | |
|----|-----------|----|------------------------|
| 8 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 906番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 256.01平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 907番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 985.26平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 五泉市寺沢四丁目907番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 907番3 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 297.30平方メートル |
| | | | 2階 283.40平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 物置 |
| | 構 | 造 | コンクリートブロック造コンクリート板葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 約11平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件8、9、11)

評価人 不動産鑑定士

立川 健三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,420,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
8 (土地)	金 2,130,000 円
9 (土地)	金 8,190,000 円
11 (建物)	金 13,100,000 円

- 1 一括価格は、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。

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

番号	所在等	登記	現況
8	所在地 地目 地積	五泉市寺沢四丁目 906番3 宅地 256.01平方メートル	同左。
9	所在地 地目 地積	五泉市寺沢四丁目 907番3 宅地 985.26平方メートル	同左。
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	五泉市寺沢四丁目907番地3 907番3 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 297.30平方メートル 2階 283.40平方メートル	調査の結果、以下の未登記附属建物が存する。 種類 物置 構造 コンクリートブロック造 コンクリート板ぶき平家建 床面積 約11㎡
特記事項			
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8、9）

位置・交通	JR磐越西線「五泉」駅の南東方、道路距離にして約1.3kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	<p>付近は、五泉地区の市街地外縁部に位置する、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、本物件は当該地域内に立地する繊維関連の工場及びその敷地である。五泉市街地のやや外れに位置するものの、令和6年12月に最寄り地域で都市計画道路（東南環状線）が供用開始したことから、自動車交通による利便性は向上している。</p> <p>周囲は小規模開発によってスプロール的に宅地化が進行してきた地域であり、今後も小規模開発による宅地供給が行われ、戸建住宅を中心とした低層住宅地域として維持され熟成していくものと予測される。</p>	
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 60% 200% — —
画地条件	<p>物件8、9は一体となって、西側有効幅員約6.0m市道、南側有効幅員約4.5m市道にほぼ等高に接面する、西側間口約35.5m、奥行約52.6mのほぼ整形な画地である。角地。</p> <p>規模：1,241.27㎡（登記）。</p>	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・西側有効幅員約6.0m舗装市道 （寺沢東4号線、建築基準法42条1項1号道路） ・南側有効幅員約4.5m舗装市道 （川瀬泉田2号線、建築基準法42条1項1号道路） 	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>物件8、9は一体となって、物件11の建物の敷地として利用されており、空地部分は舗装された駐車場等となっている。 物件8の北東側付近にカーポートが設置されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。）</p> <p>物件11（建物）の物件8（土地）に関する敷地利用権原は、特段の契約・金銭の授受等がなく、使用借権である。（詳細については「現況調査報告書」参照。）</p> <p>隣接地は、住宅地、水路、農地となっている。物件8、9の土地はいずれも測量が行われており、隣接地境界に測量杭や土留めが設置されているなど、境界に特段の問題は確認されなかった。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済）</p>
<p>特記事項</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件11）

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	平成4年5月1日新築（登記上）
	経過年数	約33.5年
	経済的残存耐用年数	約 6.5年
主たる仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板（長尺カラー鉄板）
	外壁	サイディング
	内壁	クロス、石膏ボード
	天井	クロス、石膏ボード
	床	長尺塩ビシート、Pカーペット
	設備	電気、給排水衛生、一部空調、消防
	その他	—
床面積（現況）	1階	297.30㎡
	2階	283.40㎡
	延べ	580.70㎡
現況用途等	階 層	2階
	現況用途	工場
	間 取 り	工場＋企画室＋応接室＋食堂等 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや優る 工場としては趣向を凝らした設計・意匠であり、事務所としても使用可能な内装・設備水準である。同種建物（工場）としての品等はやや優っている。	
保守管理の状態	普通 外壁の損傷と床材の剥れが一部で確認されるが、建物全体としては概ね経年相応の老朽化・損傷状態にある。積極的な保守管理は行われていない様であるが、建物内部は比較的清潔に保たれている。	
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き）として使用している。 建物内には什器備品などが残されている。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・未登記附属建物の概要について ・建 築 年 平成4年（固定資産台帳上） ・仕 様 構造 コンクリートブロック造 <ul style="list-style-type: none"> 屋根 コンクリート板 外壁 コンクリートブロック ・床 面 積 約11㎡ ・現況用途 物置 ・品等 劣る ・維持管理 積極的な保守管理は行われていない。 ・利用状況 建物所有者によって物置として使用されている。 内部には利用されていないボイラーが存する。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8、9(土地)

物件8、9一体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
8	20,400	0.82	256.01	0.71	3,040,000
9	20,400	0.82	985.26	0.71	11,700,000
合 計					14,740,000

ア 標準価格

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を査定した。

地価公示地 五泉 - 3 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & \\ 22,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/108 & \doteq & 20,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 街路条件でやや劣るが、交通接近条件・環境条件で優る。+8%

イ 個 別 格 差 : 角地 +3% → 1.03、規模過大 -20% → 0.80、相乗積 約0.82

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

② 物件11(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
11 主	230,000	580.70	0.14	18,700,000
11 未附	備忘価格につき			10,000
合 計				18,710,000

[主である建物]

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約33.5年、経済的残存耐用年数 約6.5年、観察減価 30%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \\ &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約6.5年} / (\text{経過年数 約33.5年} + \text{経済的残存耐用年数 約6.5年}) \}] \\ &\quad \times \text{観察減価率} \\ &\quad \times (1 - 0.3) \doteq 0.14 \end{aligned}$$

[未登記附属建物]

内装や設備の殆どない簡易構造の物置であり、市場における単独の経済価値は殆ど認められないことから、評価額を10,000円(備忘価格)と決定した。

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、さらに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 土地利用権等価格

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
8	3,040,000	0.00	使用借権	0
9	11,700,000	0.00	—	0
合 計				0

イ 敷地利用権割合：使用借権による敷地利用権割合を0(ゼロ)%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
8	3,040,000	0	—	1.00	0.70	2,130,000
9	11,700,000	0	—	1.00	0.70	8,190,000
11	18,710,000	0	—	1.00	0.70	13,100,000
一括価格(合計)						23,420,000

ウ 占有減価率：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 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

1 地価公示地（五泉 - 3）

所 在：五泉市寺沢2丁目1101番3

住居表示「寺沢2-1-17」

位 置：JR「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

標 準 価 格：22,000 円／m²

地 積：265m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：南側幅員約4.5m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第一種住居地域(建蔽率60%、容積率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。

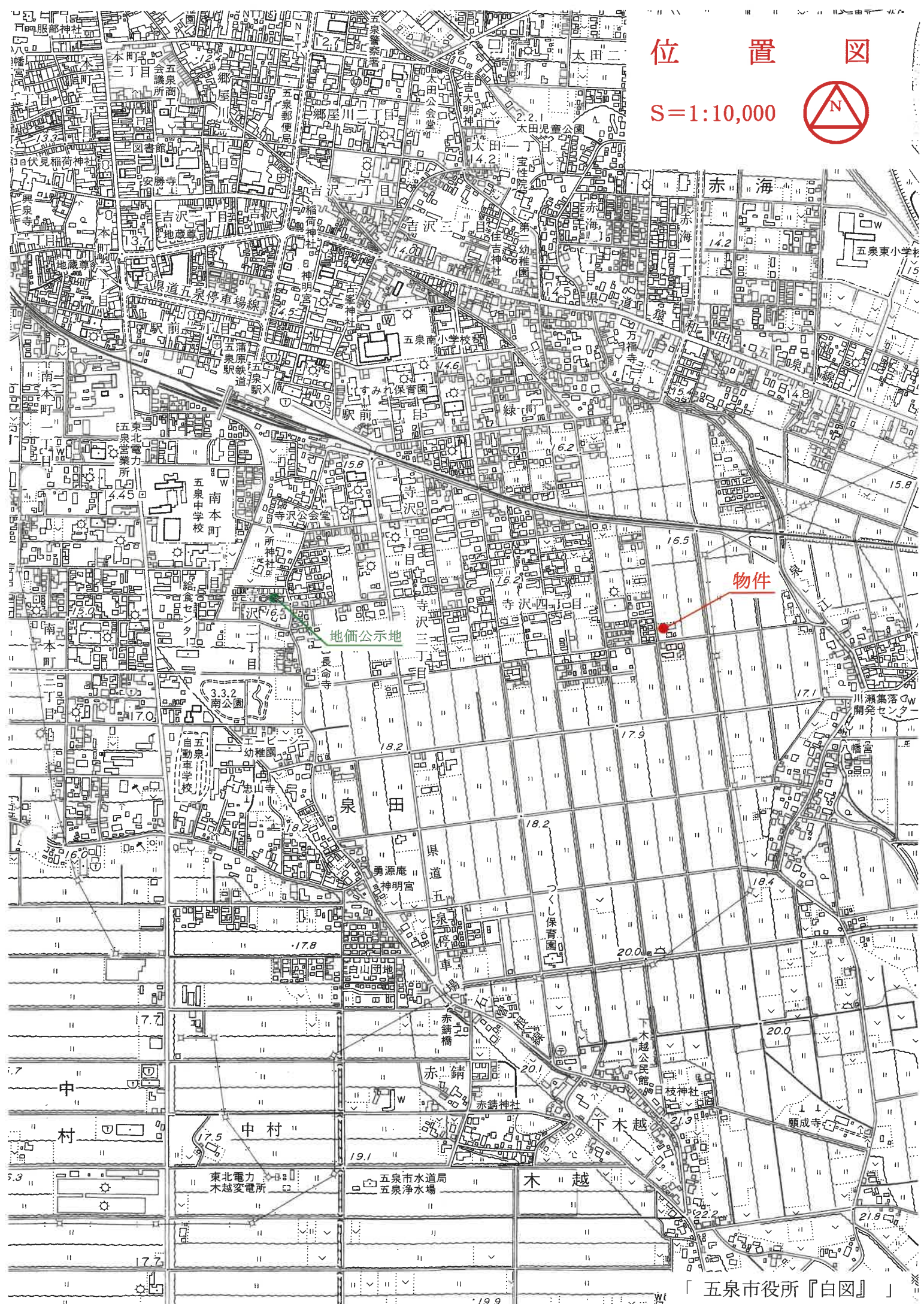
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

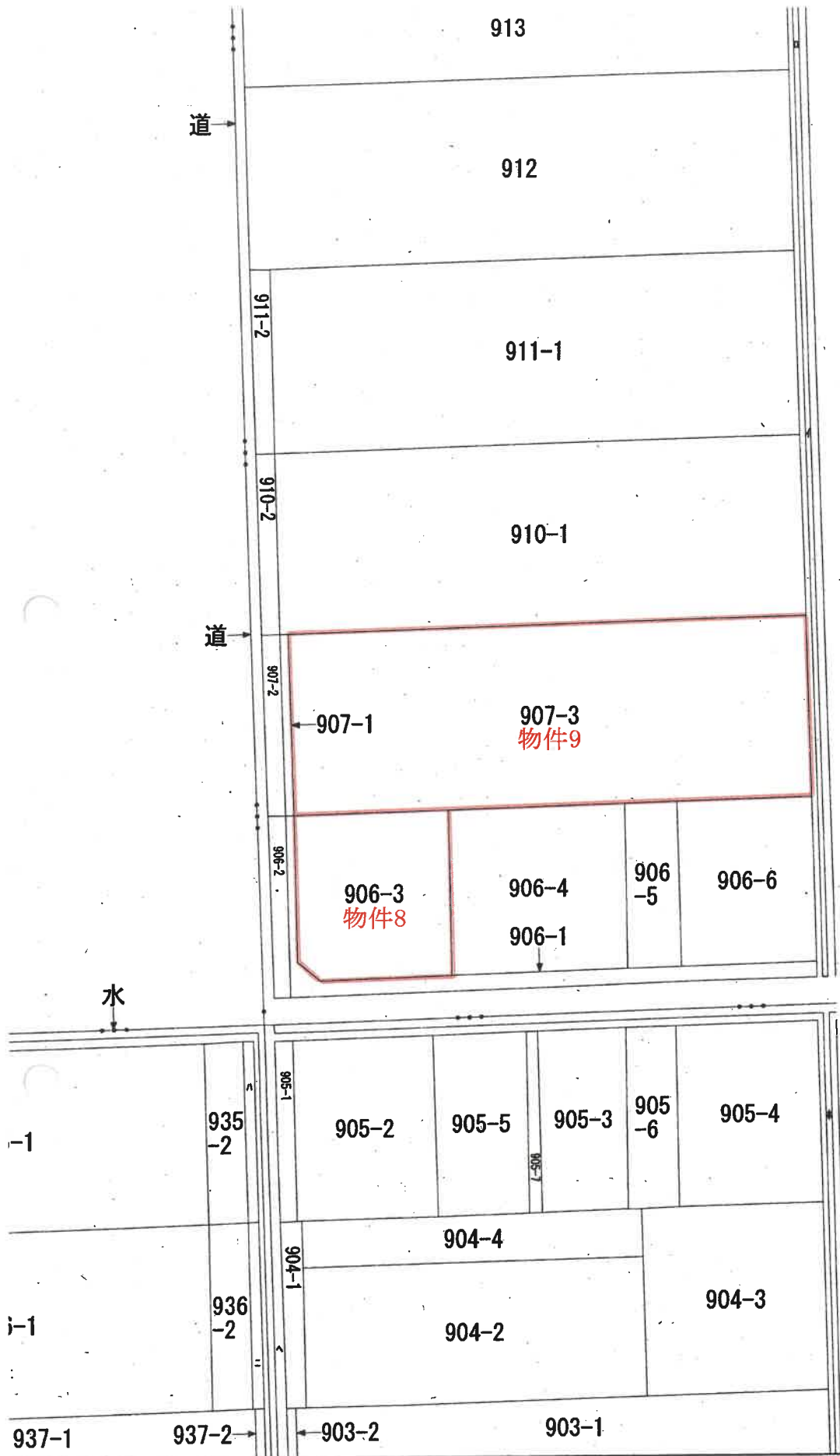
位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

縮尺不明



地番	906-1 906-3~6
土地の所在	五泉市大字川瀬字下本田

寺沢四丁目

物件8

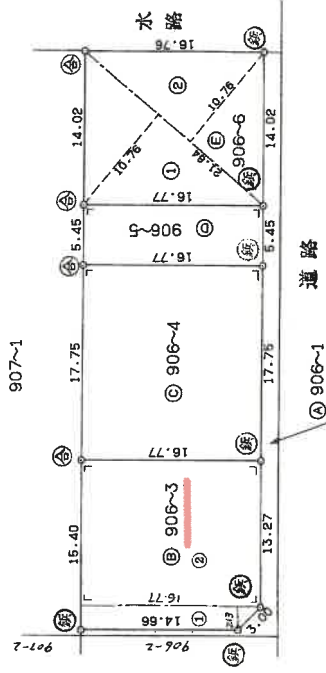
地積計算

① $(14.66 + 16.77) \times 21.3 \div 2 = 334.7295$
 $13.27 \times 16.77 = 222.5379$
 計 256.01085m^2

② $906-4$
 $17.75 \times 16.77 = 297.6675\text{m}^2$

③ $906-5$
 $5.45 \times 16.77 = 91.3965\text{m}^2$
 ④ $906-6$
 $21.84 \times (10.76 + 10.76) \div 2 = 234.9984\text{m}^2$

⑤ $906-1$
 $979.1286 - (① + ② + ③ + ④) = 99.05535\text{m}^2$



⑤石杭・⑥金属器・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

製作者	申請人	縮尺	1/500

(平成2年12月3日作製)

453823

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

2・12・7

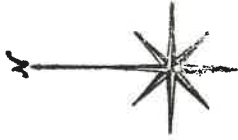
地積測量図

番 907~3

土地の所在 五泉市式字山瀬字下本里

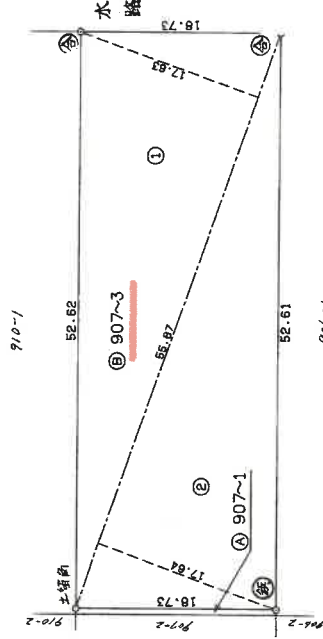
寺沢四丁目

物件9



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
㊦ 907~3 1	55.87 X	17.63	984.9881	
2	55.87 X	17.64	985.5468	
	合計	1970.5349		
㊧ 907~1	面積	985.26745	㎡	985.26 ㎡
	簿計	985.27960	㎡	
	総計	985.26745	㎡	
	残地	10.01215	㎡	10.01 ㎡



作製者

(平成2年12月3日作製)

申請人

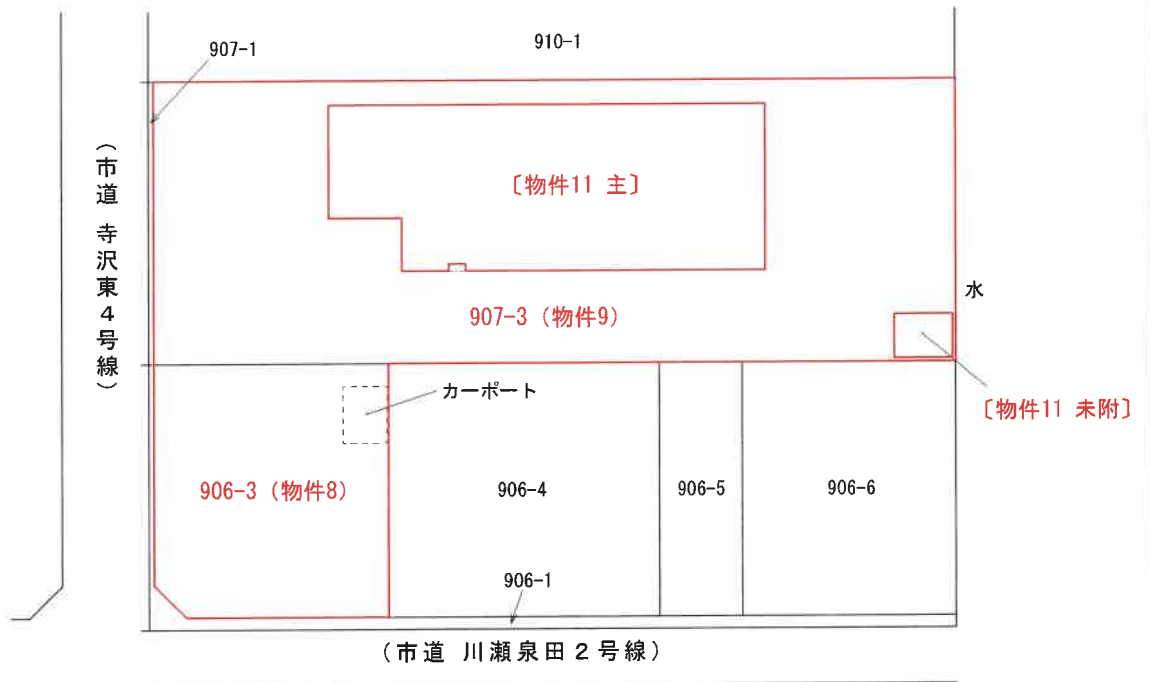
縮尺 1/500

453825

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物位置関係図(概略)

縮尺 1/500



所 在 五泉市寺沢四丁目 907番地3

(主である建物)

種 類 工場 延 面 積 580.70 m²
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階登記面積 297.30 m²
2階登記面積 283.40 m²

縮 尺 1/200

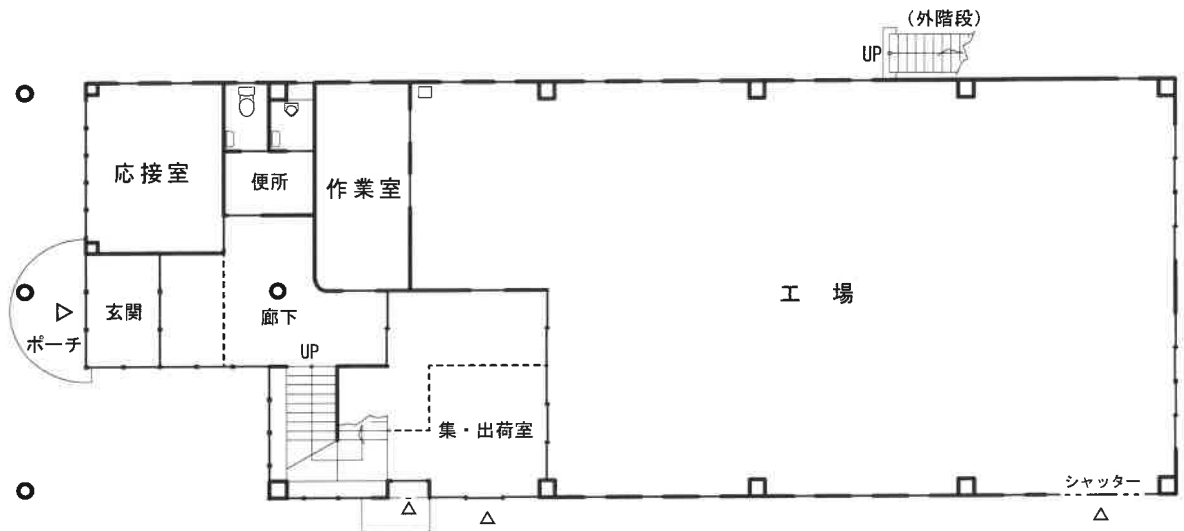
(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造
コンクリート板ぶき平家建
床面積 約 11 m²

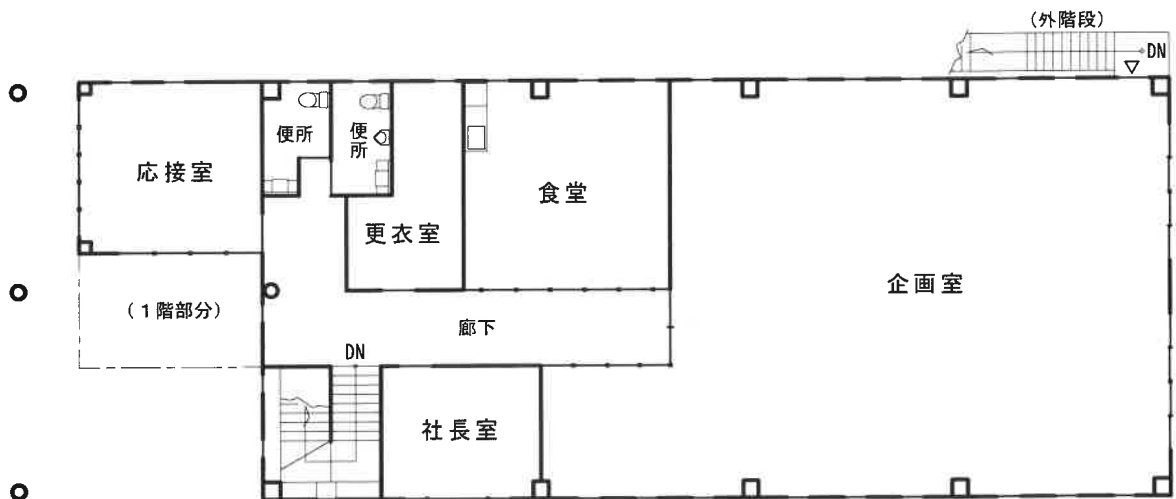
[物件11 主である建物]



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



所 在 五泉市寺沢四丁目 907番地3

(主である建物)

種 類	工場	延 面 積	580.70 m ²
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階登記面積	297.30 m ²
		2階登記面積	283.40 m ²
縮 尺	1/200		

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	コンクリートブロック造 コンクリート板ぶき平家建
床面積	約 11 m ²

[物件11 未登記附属建物]



間 取 図



(床面積)

$$2.95 \times 3.85 = 11.3575 \rightarrow \underline{\underline{\text{約 } 11 \text{ m}^2}}$$