

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 6月15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)
8, 9	6,780,000 5,424,000	一括	1,356,000	469,228	56,975
8	2,560,000				
9	4,220,000				
備考					



物 件 目 録

- 8 所 在 五泉市赤海二丁目
地 番 3840番
地 目 宅地
地 積 922.00平方メートル
- 9 所 在 五泉市赤海二丁目3840番地
家屋 番号 3840番
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 422.80平方メートル
2階 427.17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葺平家建
床 面 積 61.68平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧野弘子

1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

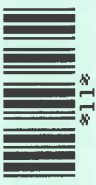
五十嵐商事株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 五泉市赤海二丁目
地 番 3840番
地 目 宅地
地 積 922.00平方メートル
- 9 所 在 五泉市赤海二丁目3840番地
家屋 番号 3840番
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 422.80平方メートル
2階 427.17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葺平家建
床 面 積 61.68平方メートル





令和7年(ケ)第72号
令和7年9月1日受理
令和7年12月**22**日提出

現況調査報告書

(物件8、9)

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 五泉市赤海二丁目
地 番 3840番
地 目 宅地
地 積 922.00平方メートル
- 9 所 在 五泉市赤海二丁目3840番地
家屋 番号 3840番
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 422.80平方メートル
2階 427.17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葺平家建
床 面 積 61.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県五泉市赤海2丁目7番9号														
土地	物件8														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件8) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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9														
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が異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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店舗・倉庫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 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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9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"/> 五十嵐商事株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■D(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 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
<p>提示された建物賃貸借契約書によれば、賃料が0円となっており、無償で使用しているため、占有権原は使用借権とした。</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8の南西角にはコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。また、西側にはブロック塀が、南側にはコンクリート製の土留が、それぞれあって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件8の北東角には電柱が立っていて、同東側には貯蔵タンク、キュービクル式受変電設備、小屋(構築物)等がある。
- 3 物件9の主たる建物の1階には、事務機器の他、商品の在庫やマシン等がある。同1階の金庫室付近に、天井や壁に雨漏りのシミやクロスが剥がれが見られる。同2階には、応接セットや会議用テーブルイス、見本のカタログ、絵画等がある。
- 4 物件9の主たる建物の2階北側の天井に雨漏りによりシミや穴が散見され、その下の床にもシミができています。

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>■D (占有者代表者)</p>	<p>1 物件9は元々五十嵐商事株式会社の所有であったところ、会社の規模が株式会社三栄ニットの方が大きくなったので所有権を移転し、当方が賃借することになったと聞いている。</p> <p>2 物件9全部を賃借していることにはいるが、実際は主である建物の1階しか使用していない。空調設備もエアコンのみ使用している。</p>
<p>■A (所有者元代表者)</p>	<p>物件9は、元々占有者の所有する建物であったので、建物内にある動産類は占有者が所有している物のはずである。</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

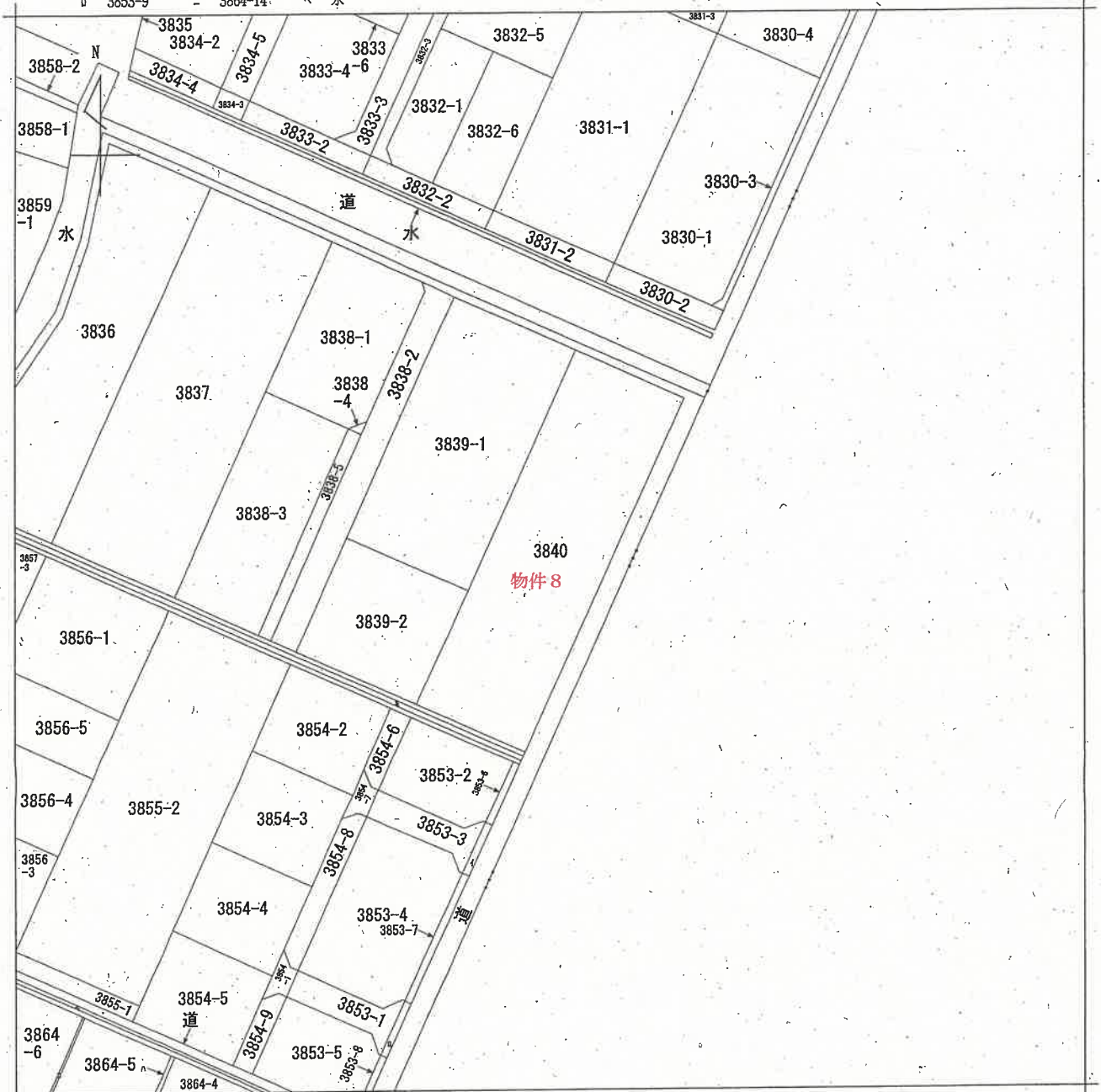
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月8日(月) 12:06-12:23	物件所在地(物件1~7)	状況確認(営業していない。)、照会書投函、外観写真撮影
7年9月8日(月) 12:36-12:50	同上(物件8、9)	D(物件9占有者代表者)から事情聴取、外観写真撮影
7年9月8日(月) 13:02-13:50	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年9月8日(月) 14:15-15:02	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年9月18日(木) 13:46-13:57	同上	物件9占有者の登記事項証明書等申請(7(ケ)82と同時)
7年10月5日(日) 8:55-9:05	物件所在地(物件1~7)	Aから、鍵と設計図面等受領、施錠状況確認、外観写真撮影
7年10月31日(金) 9:40-12:15	同上	立入調査(E立会)、評価人同行、概測、写真撮影
<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11月7日(金) 12:55-14:17	物件所在地(物件8、9)	立入調査(D立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年11月9日(日) 9:10-9:35	同上(1~7)	Aに鍵と設計図面等返還、事情聴取
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、Aから借用した鍵により解錠し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

イ 3853-10 △ 3864-13 ※ 水
 ウ 3853-9 ニ 3864-14 水



地番区域見出し
 赤海
 2丁目

請求部分	所在 五泉市赤海二丁目			地番	3840番			
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				備付年月日 (原図)			補事項	

登記年月日：平成15年2月27日

338

各階平面図

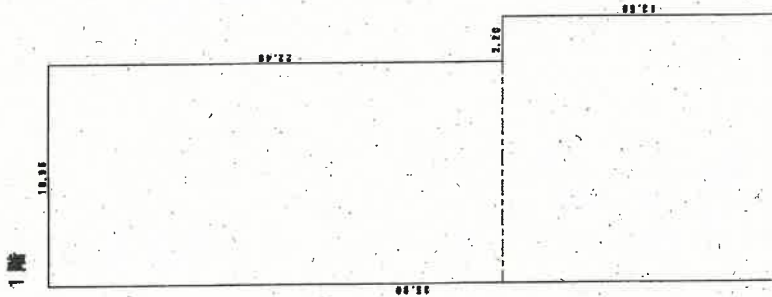
建物図

1/2

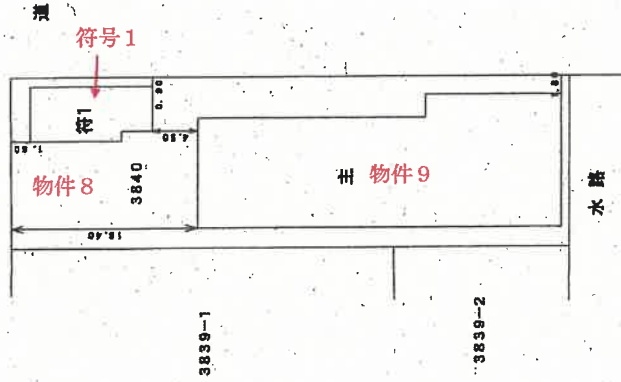
家屋番号 3840

建物の所在 五都市赤海二丁目3840番地

主たる建物



床面積	22.40 × 10.95 =	245.2800
	13.15 × 13.15 =	177.5225
合計		422.8025
床面積		422.80㎡



製作者

(平成 15年 1 月 23日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

401048 平成 15年 2月 27日 登記

登記年月日：平成15年2月27日

339

各階平面図

3840

建築物図

2/2

家屋番号

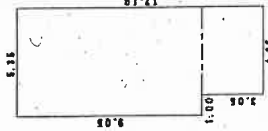
建築物の所在

五泉市赤海二丁目3840番地

2階

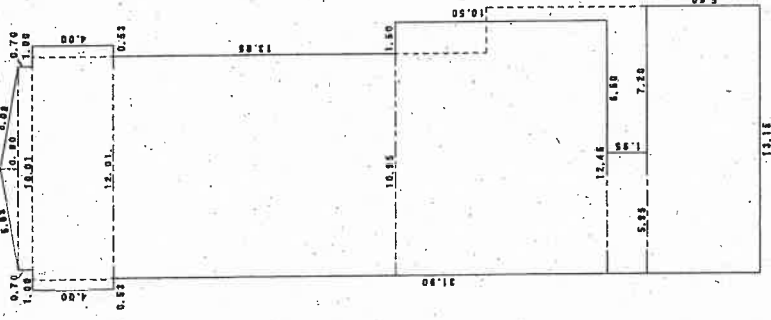
主たる建物

附属建物 符1



求積表

9.05 x 5.35 =	48.4175
3.05 x 4.35 =	13.2675
合 計	61.6850
床面積	61.68㎡



求積表

-0.80 x 10.01 / 2 =	4.5045
0.70 x 10.01 =	7.0070
4.00 x 12.01 =	48.0400
13.85 x 10.95 =	151.6575
10.50 x 12.95 =	130.7250
1.95 x 5.95 =	11.6025
5.60 x 13.15 =	73.6400
合 計	427.1765
床面積	427.17㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

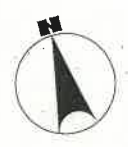
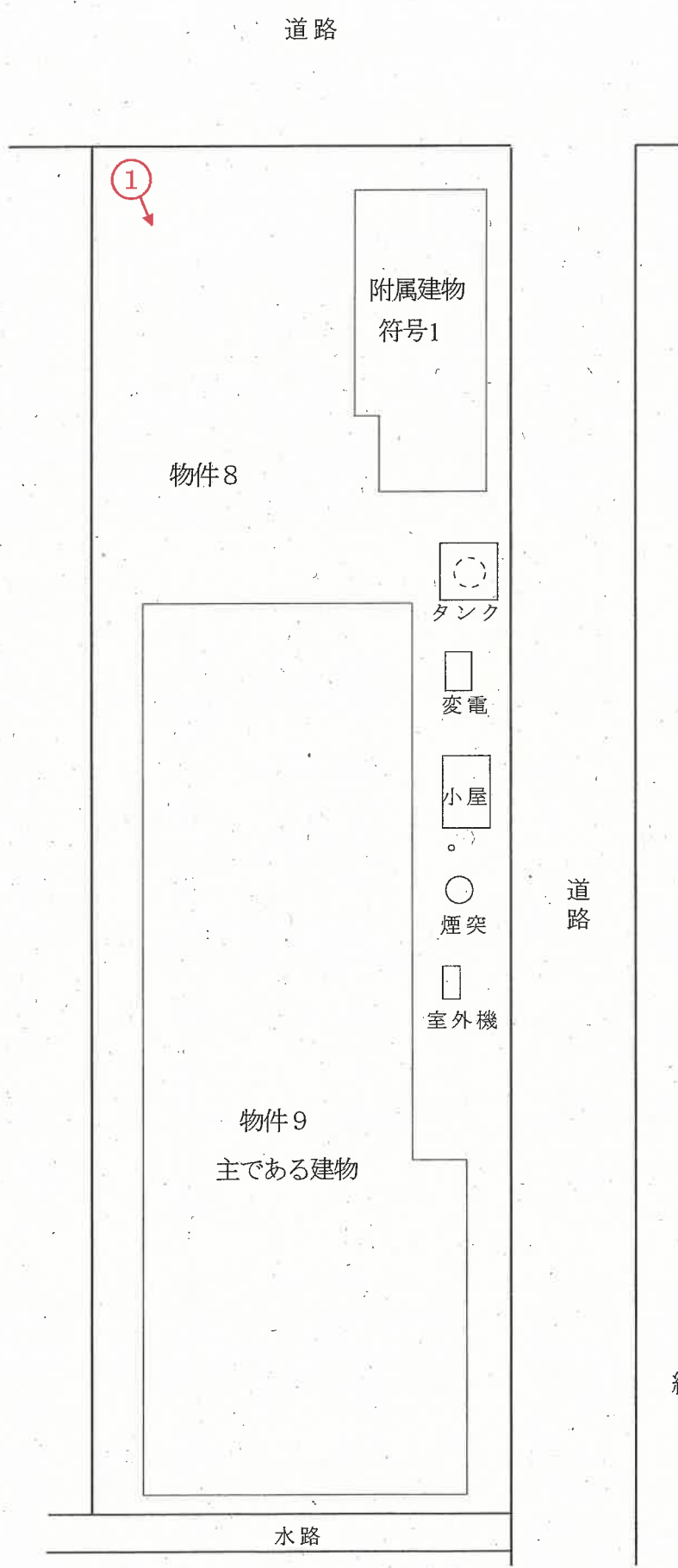
月 28日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

401049 平成15年2月27日登記

土地建物位置関係図(概略)

○印は写真撮影位置、方向



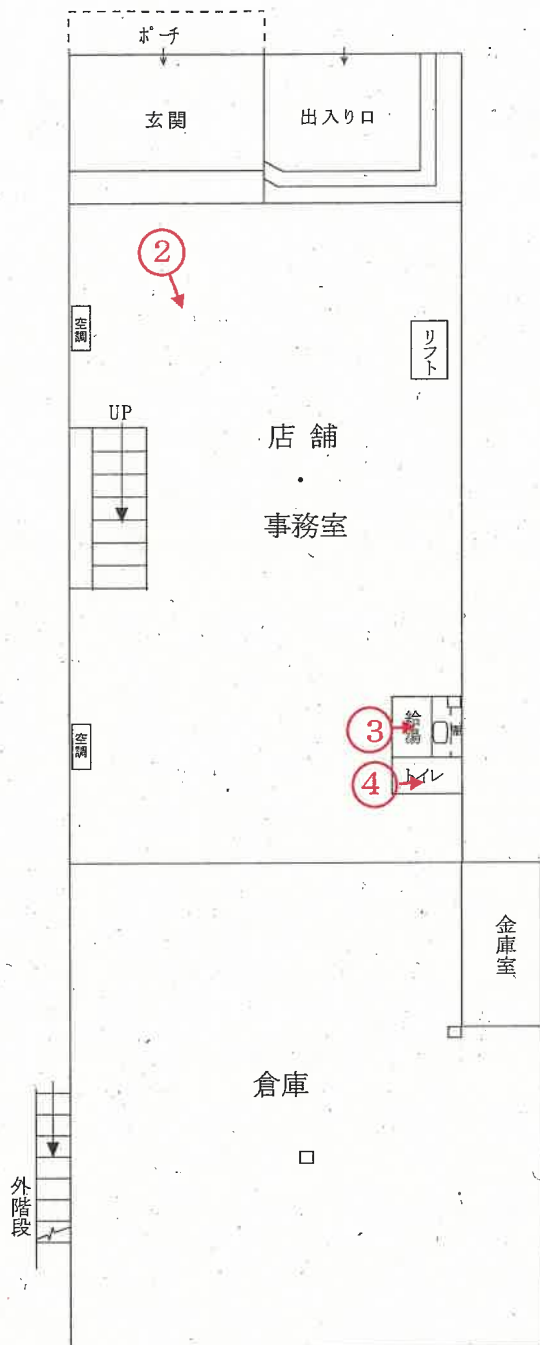
縮尺約 $\frac{1}{250}$

[評価人作成]

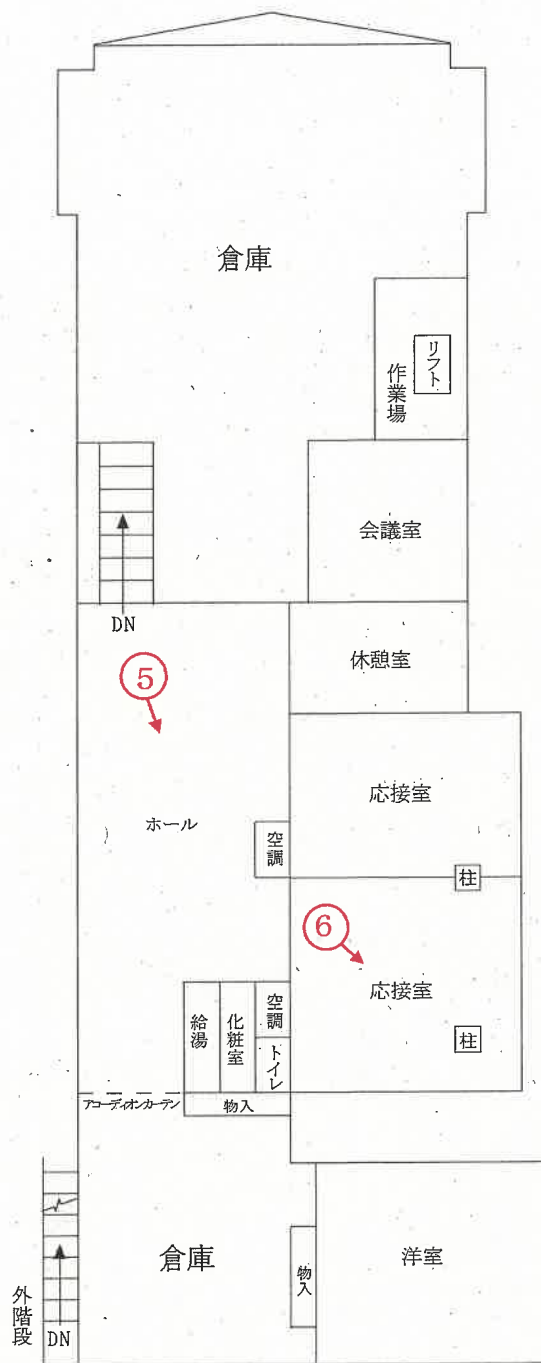
物件 9

間取図(概略)

1 階



2 階



○印は写真撮影位置、方向

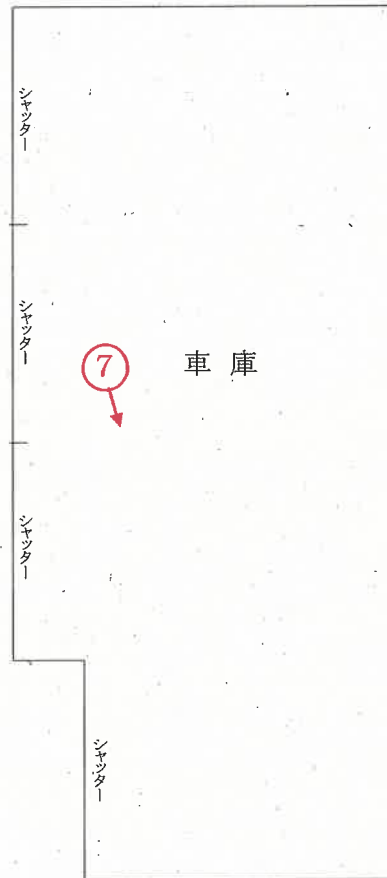
縮尺約 $\frac{1}{200}$

[評価人作成]


間取図(概略)

物件 9

附属建物 符号 1



縮尺約 $\frac{1}{100}$

 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



令和 7年(ケ)第 72号 B

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 8年 5月12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 [redacted])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

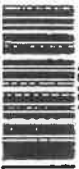
- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月14日

評価人

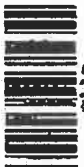
岩橋泰規



令和 7年 (ケ) 第 72号

物 件 目 録

- 8 所 在 五泉市赤海二丁目
地 番 3840番
地 目 宅地
地 積 922.00平方メートル
- 9 所 在 五泉市赤海二丁目3840番地
家屋 番号 3840番
種 類 店舗・倉庫
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 422.80平方メートル
2階 427.17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葺平家建
床 面 積 61.68平方メートル



令和7年(ケ)第72号

令和7年10月 2日 現地調査

令和7年11月 7日 〃

令和7年12月19日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件8・9)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金11,290,000円	
物件番号	内 訳 価 格
8 (土地)	金4,260,000円
9 (建物)	金7,030,000円

- ① 一括価格は、物件8・9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8の土地の内訳価格は、物件9の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の内訳価格は当該土地利用権等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。
従って、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、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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	五泉市赤海二丁目 3840番 宅地 922.00m ²	
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	五泉市赤海二丁目3840番地 3840番 店舗・倉庫 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建 1階 422.80m ² 、2階 427.17m ² (附属建物) 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 61.68m ²	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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)

位置・交通	物件は、JR磐越西線「五泉」駅から東方へ道路距離約1.6kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、五泉市街地東側の県道沿いに事業所や住宅が混在して建ち並ぶ地域である。道路は巾員約11mの舗装道路で、磐越自動車道安田ICまでは約5.2kmにある。昨年西方約350mに都市計画道路(寺沢赤海跨線橋線)の一部開通により、五泉駅南側地域への往き来が容易となっているが、今のところ地価に及ぼす影響は少ないものと思われる。	
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 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 準工業地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件8の土地は、北東側が巾員11m舗装道路に、南東側が巾員5m舗装道路にそれぞれ等高に接面する北東側間口約17m・奥行約54.5mの長方形の画地である。	
接面道路	北東側道路は県道(猿和田・五泉線)に、南東側は市道(下町歩1号線)に認定されており、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件8の土地は、物件9の建物及びその附属建物の敷地に利用されている。ほかに土地建物位置関係図のとおりタンク、ボイラーの小屋、変電設備等の構築物が設置されている。 南西側が0.8m低い水路(現況雑種地が大半を占める)となっているが、他の隣接地とはほぼ等高である。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込可能。南東側道路に本管が埋設)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	特にない。	

2.建物の概況及び利用状況(物件9)

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46年6月30日新築 昭和57年3月30日増築 経過年数 約54.5年(増築後約44年) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 吹付 内壁 ビニールクロス、合板等 天井 石膏ボード、ビニールクロス等 床 長尺シート、カーペット等 設備 空調設備(全室使用できるかは不明) その他 特にない。
床面積(現況)	1階 422.80㎡、2階 427.17㎡ 延床面積849.97㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗・倉庫 間取り (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価のほか、特に外壁の一部が剥離し、2階の数カ所で床や天井に雨漏跡が見られ、天井石膏ボードに穴が空いている。1階には事務機器や商品在庫等が、2階にはテーブルやイス等が残されている。このような状況から、維持管理は劣る状態である。
建物の利用状況	五十嵐商事株式会社が無償で使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の建築時期から、現行の耐震基準を満たしていない可能性が高い。 ・目視可能な範囲で吹付アスベストの使用は確認できなかったが、外壁等にアスベスト含有の建材が使用されている可能性がある。 アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要す

る。

・敷地内に変電設備(キュービクル)が存するが、設置時期が確認できない。PCB含有の有無については不明である。

・附属建物は、昭和47年12月建築の鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の車庫があり、床面積は61.68㎡である。外壁が亜鉛鉄板、内壁・天井はあらわしの簡易な仕様で、築後約53年を経過している。外壁やシャッターの腐食が見られ、老朽化が進んでいることから市場における経済的価値は低いものと判断した。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件8)

物件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。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
8	19,900	1.02	922.00	0.85	15,910,000

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(又は県地価調査標準価格)から規(比)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。

地価調査:五泉(県)5-3 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,200\text{円/m}^2 & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/81 & \doteq & 19,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近条件や環境条件で劣る。-19%

イ.個別格差:角地 +2%

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件9)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了し、維持管理も劣り市場性が劣ることから現価率を2%と査定し、建物価格を判定した。なお、附属建物は市場における経済価値が低いことから備忘価格として10,000円と査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9 主である建物	180,000	849.97	0.02	3,060,000
9 附属建物		61.68		10,000
計				3,070,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
8	15,910,000	100	0.55	法定地上権	8,750,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
8	15,910,000	-8,750,000	—	1.00	0.85	0.7	4,260,000
9	3,070,000	+8,750,000	—	1.00	0.85	0.7	7,030,000
一括価格(合計)							11,290,000

エ.占有減価修正:必要ないものと判断。

オ.市場性修正

建物規模が大きく、敷地内に構築物や受変電設備が残されており、建物にアスベスト使用建材の可能性があり残置物も見られることから市場性の減退を考慮。-15%

カ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・基準地価格 五泉(県)5-3

所 在 : 五泉市本田屋字本田屋895番1

住 居 表 示 : ー

価 格 : 16,200円/㎡

位 置 JR磐越西線「五泉」駅から4.1km。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 807㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路 : 東側が巾員16.5mの舗装県道に接面。

用途指定等 : 非線引都市計画区域、準工業地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要 : 店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7. 附属資料の表示

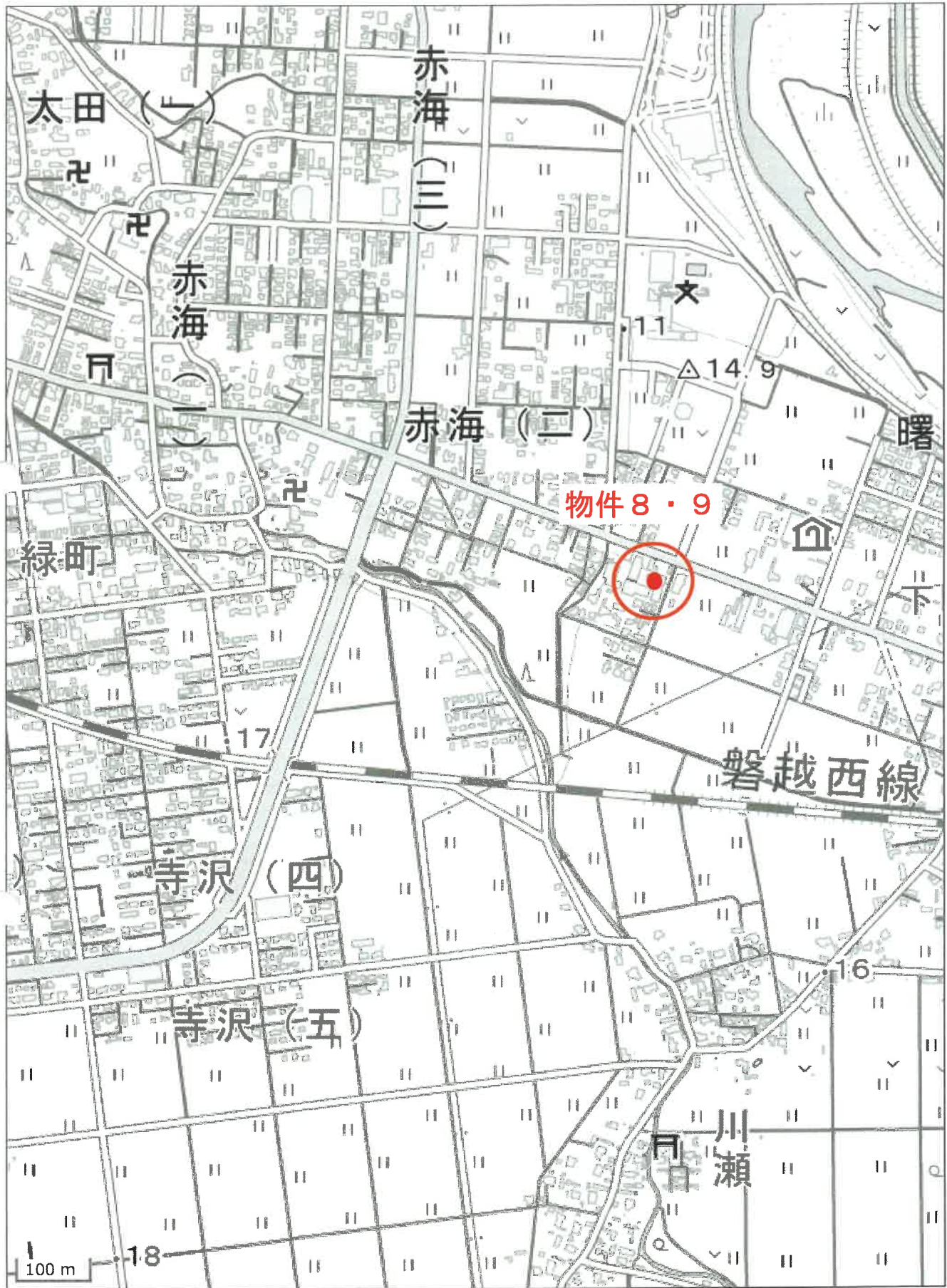
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

ー 以 上 ー

位置図



位置図



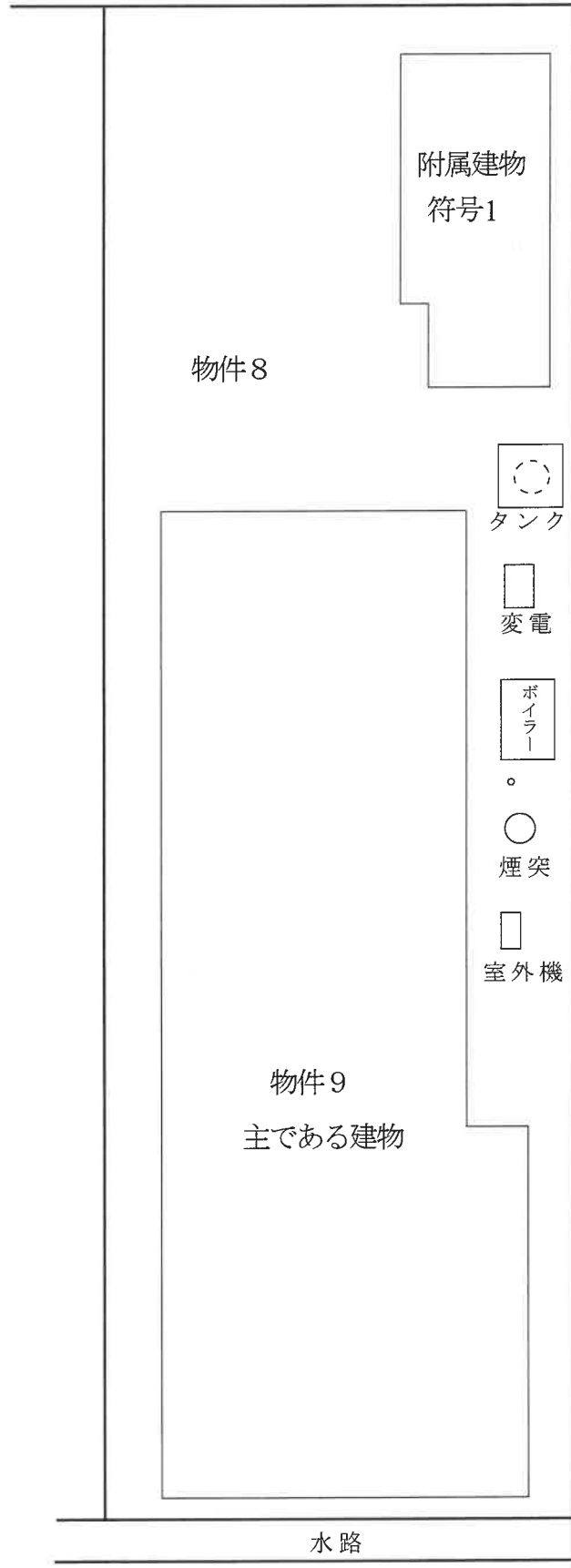
公 図 写



S · 1 / 6 0 0

土地建物位置関係図(概略)

道路



道路



縮尺約 $\frac{1}{250}$

[評価人作成]

338

各階平面図

建物図面

1/2

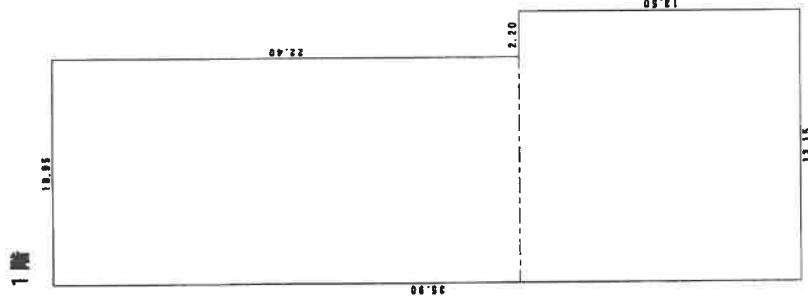
3840

家屋番号

五島市赤海二丁目3840番地

建物の所在

主たる建物

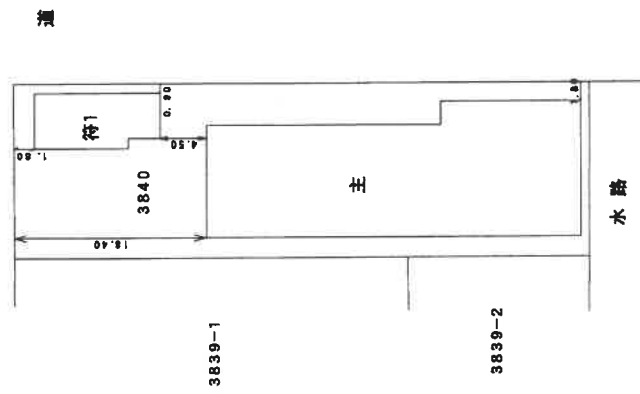


床面積

22.40 × 10.95 = 245.2800
13.50 × 13.15 = 177.5250

合計 422.8050
床面積 422.80 m²

物件8



製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

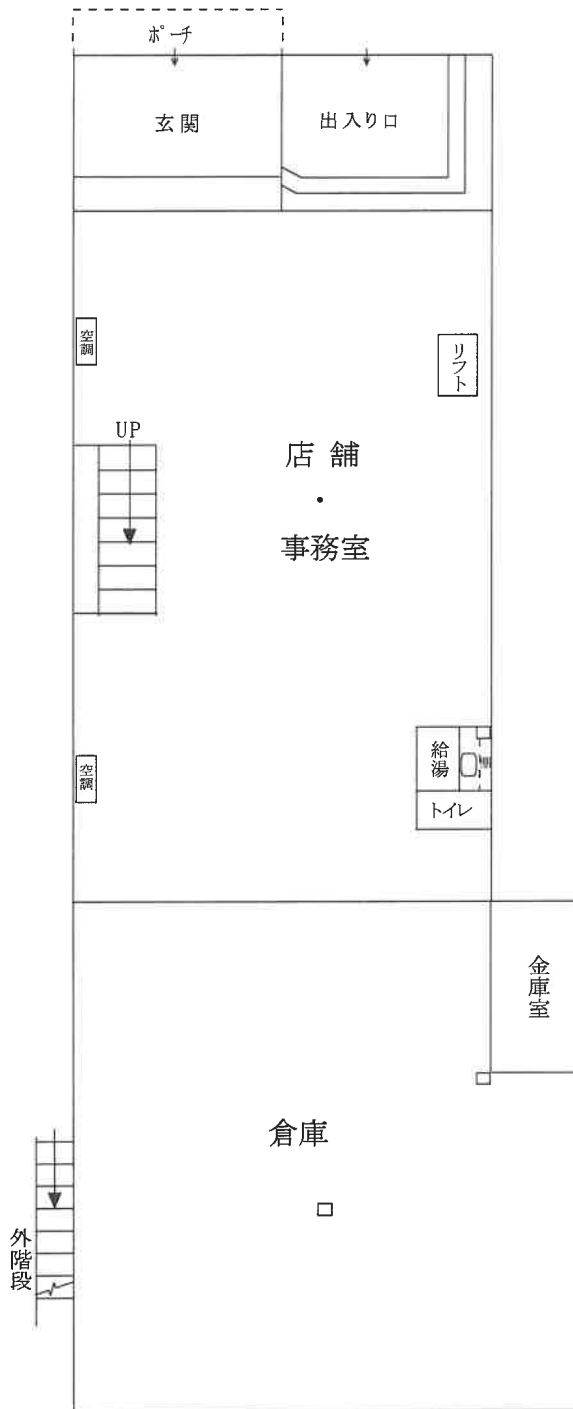
(平成15年1月23日作製)

新潟県土地家屋調査士会

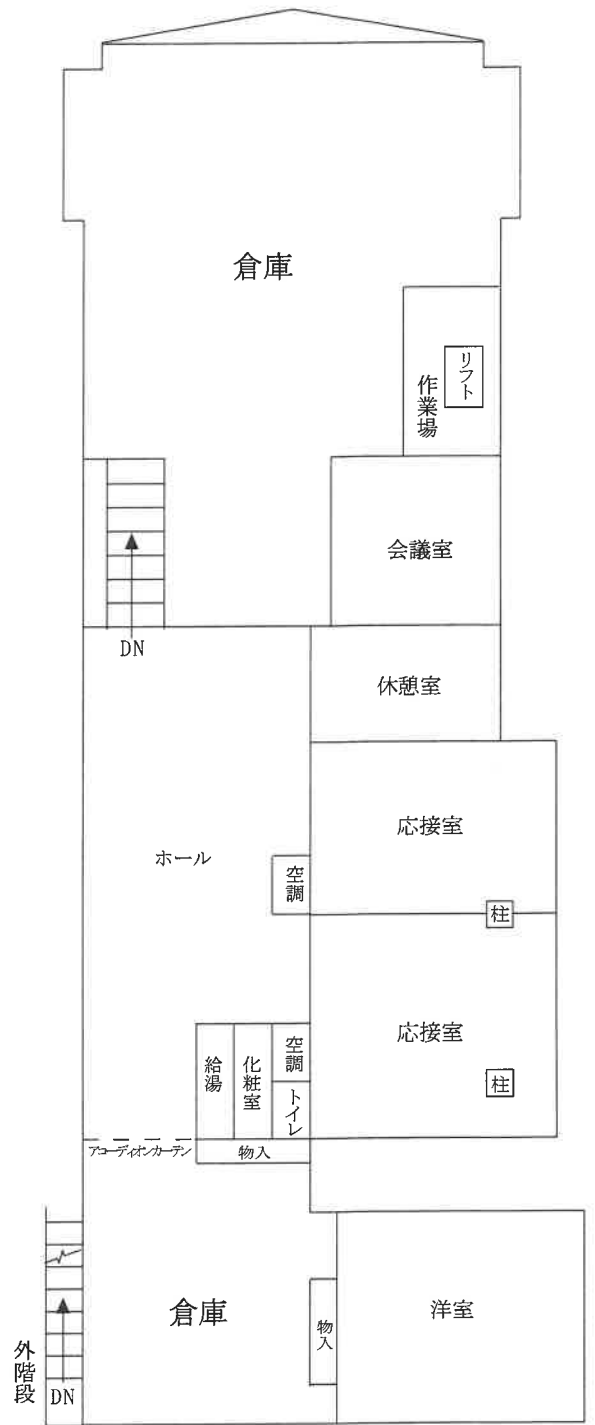
401048 平成15年2月27日登記

間取図(概略)

1 階



2 階

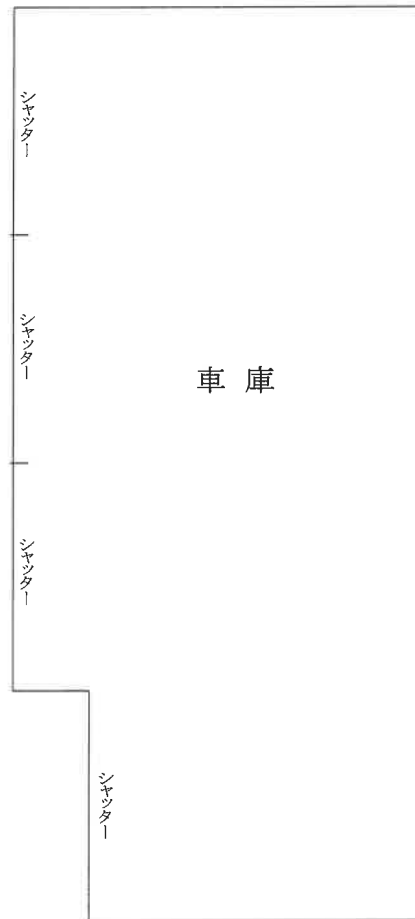


縮尺約 $\frac{1}{200}$

間取図(概略)

物件 9

附属建物 符号 1



縮尺約 $\frac{1}{100}$

[評価人作成]