

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25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 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 6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 7年10月20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 7年10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月10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 8月25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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	78,098	11,144
1	470,000				
2	590,000				
3	120,000				
4	1,580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 五泉市寺沢二丁目
 地 番 1 1 0 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 五泉市寺沢二丁目
 地 番 1 1 0 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4 . 1 1 平方メートル
- 3 所 在 五泉市寺沢二丁目
 地 番 1 1 2 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 5 9 平方メートル
- 4 所 在 五泉市寺沢二丁目 1 1 0 4 番地 2
 家屋 番号 1 1 0 4 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 4 6 平方メートル
 2 階 5 9 . 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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4】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

ア【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番1130番1等)を通行のため無償で利用している。

イ【物件番号1～3】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番1103番1等)への通行のため無償で利用されている。

《 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

- | | | | |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 | 番 | 1103番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 | 番 | 1104番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 134.11平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 | 番 | 1129番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.59平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 五泉市寺沢二丁目1104番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 1104番2の1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 59.46平方メートル |
| | | 2階 | 59.46平方メートル |





令和7年(ケ)第15号
令和7年5月7日受理
令和7年6月10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 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 番 | 1103番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 番 | 1104番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 五泉市寺沢二丁目 |
| | 地 番 | 1129番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.59平方メートル |
| 4 | 所 在 | 五泉市寺沢二丁目1104番地2 |
| | 家屋 番号 | 1104番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.46平方メートル
2階 59.46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2丁目1番6号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（共有）者A ☐ 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 ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (物件1～3の共有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
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) ☐ 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	
AはBの実兄である。Bとしては、AがBのために物件4を建ててくれたので、所有権はBにあるとの認識とのことであるが、具体的な資料もない口頭でのやり取りで、所有権登記もAのままということからすれば、Bが所有権を主張するのは難しいと思われる。また、賃料等の支払もないことから、使用借の黙示的な合意があったと考えられなくもないが、Bの陳述によれば、AとB間で何らかの合意があったとは思われず、Bの占有権原は不明と言わざるを得ない。 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

その他の事項

- 1 物件1～3は、物件4の敷地として一体的に利用されている。
- 2 物件1～3は、登記記録上の所有者がいずれもCの隣地（地番：1130番1、1133番1、1103番1、1104番1、1129番1、1105番等）とも一体的に使用されていて、物件4の所有者Aが居住している建物（地番：1105番等上に建っている。）の敷地への出入りには、上記隣地と同1～3を通行している。同様に、同1～3への出入りにも上記隣地（主に、地番：1130番1、1133番1）を通行している。
- 3 物件4の所有者Aが居住する建物から、門柱のある土地（地番：1106番乙、1103番甲子）へは自動車が行き来していることが確認できるので、公道への出入りにはこちらの土地（地番：1106番甲等）も使用していると思われる。
- 4 物件1～3の周囲に隣地との境界を示すものは、「五泉市」と刻されたコンクリート製の杭しか存在せず、同杭は建物図面と地積測量図を基に概測すると、物件3の北東角の位置を示すものと思われる。また、同杭の脇には隣地（地番：1129番1等）から続く厚みのある塀があるため、同3の東側はほぼ塀で東側道路と隔てられており、同3へは直接入れない状態である。
- 5 物件1の東側から同3にかけて、ヤシの木等の植栽があり、同3の南東角付近には電柱がある。
- 6 物件4の2階のトイレの壁に雨漏りのようなシミが、北東角の洋室の天井（屋根の裏側）にも同様のシミが、それぞれ確認できる（Bによれば、雨漏りではなく、結露によるものとのこと）。
- 7 物件4の2階の南側洋室2室の天井（屋根の裏側）には、ソーラーパネルを取り付けているボルトが飛び出ている。
- 8 物件4の2階南側洋室内の西側に、ロフト様のスペースがある。

以上

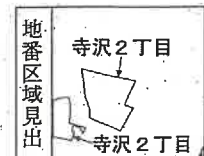
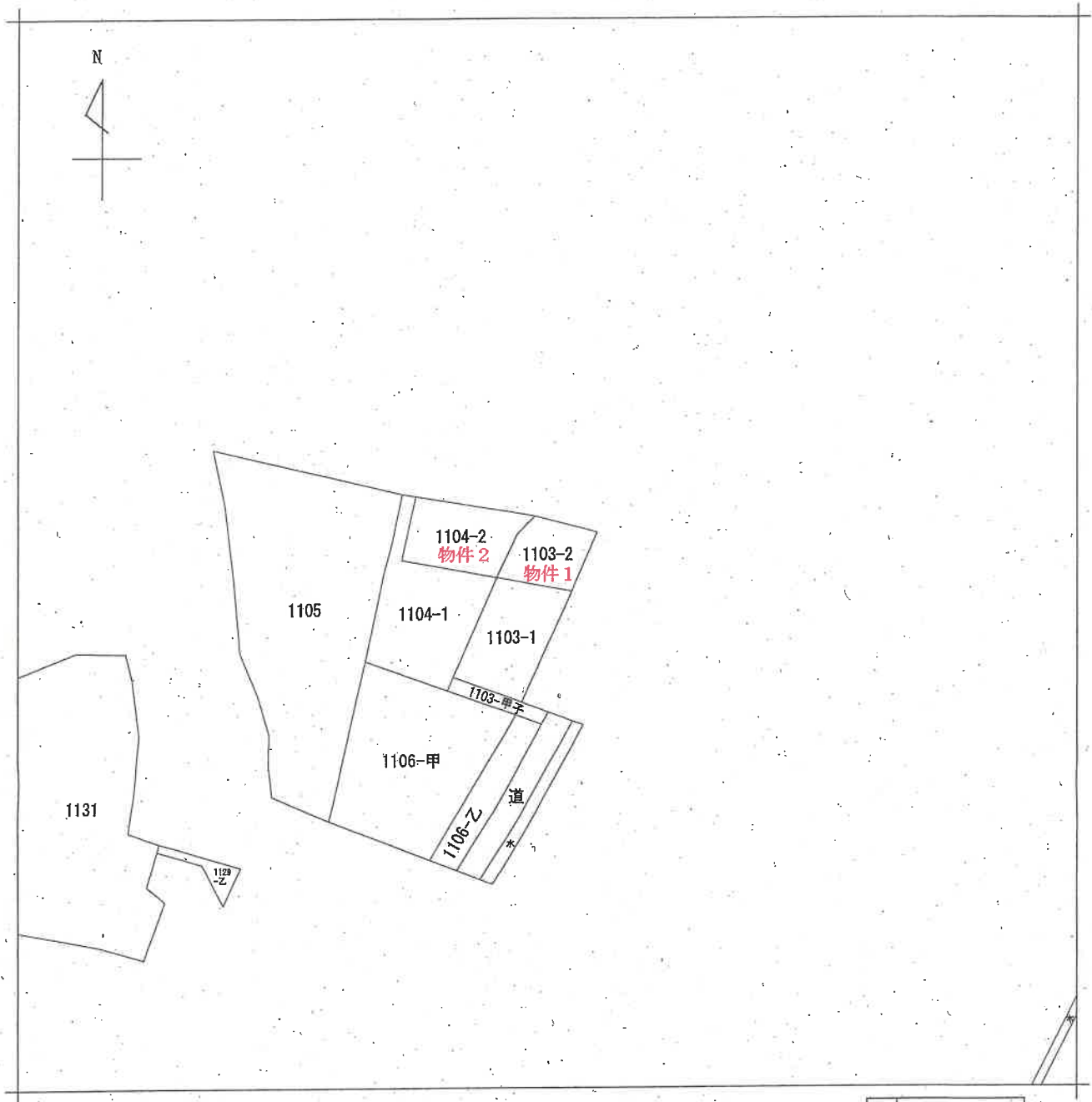
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。妻と子供は別の場所で生活している。 2 隣地（地番：1105番地等）上に建物があり、以前は、亡父C、兄であるAと私ら家族とで同居していた。しかし、私ら家族は4人で一間に寝起きしていたため手狭になったので、Aが私らのために本件建物を建ててやる、金は要らないから、と言ってくれたものである。 3 私ら家族は、本件建物の新築当時から住んでいたが、ある時Aが金を払えと言いだしたので、私は賃貸借契約書を作成して、Aに示したが、Aは賃貸借契約に応じなかった。これまで賃料等の支払もしたことはない。 4 私としては、本件建物は、Aが私のために建ててくれたものなので、所有権は私にあると思っている。 5 本件建物には、ソーラーシステム（蓄電池を含む。）が設置されているが、時期はうろ覚えだが、6、7年くらい前に、妻がローンを組んで設置したものである。現在もローン返済は継続中である。このソーラーシステムやカーテン、照明器具は私らが、新築後に購入設置したものである。出来れば転居先に持っていきたいと思っている。 6 本件建物の2階に、雨漏りのようなシミがあるが、これは雨漏りではなく、暖房用のストーブによる結露によるものである。 7 上記隣地上の建物には、Aが一人で住んでいる。車の出入りには、物件1～3を通行しているが、門柱のある方の土地（地番：1103番甲子、1106番乙等）からも通行している。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月12日 (月) 11:30-11:45	物件所在地	Bから事情聴取、外観写真撮影
7年5月12日 (月) 11:55-12:13	五泉市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年5月12日 (月) 12:55-13:25	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年5月27日 (火) 14:55-16:16	物件所在地	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年6月5日 (木) 10:38-11:08	新潟地方法務局新津支局	隣地 (地番: 1105番等) 上の建物の登記事項証明書申請
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。 ☐		

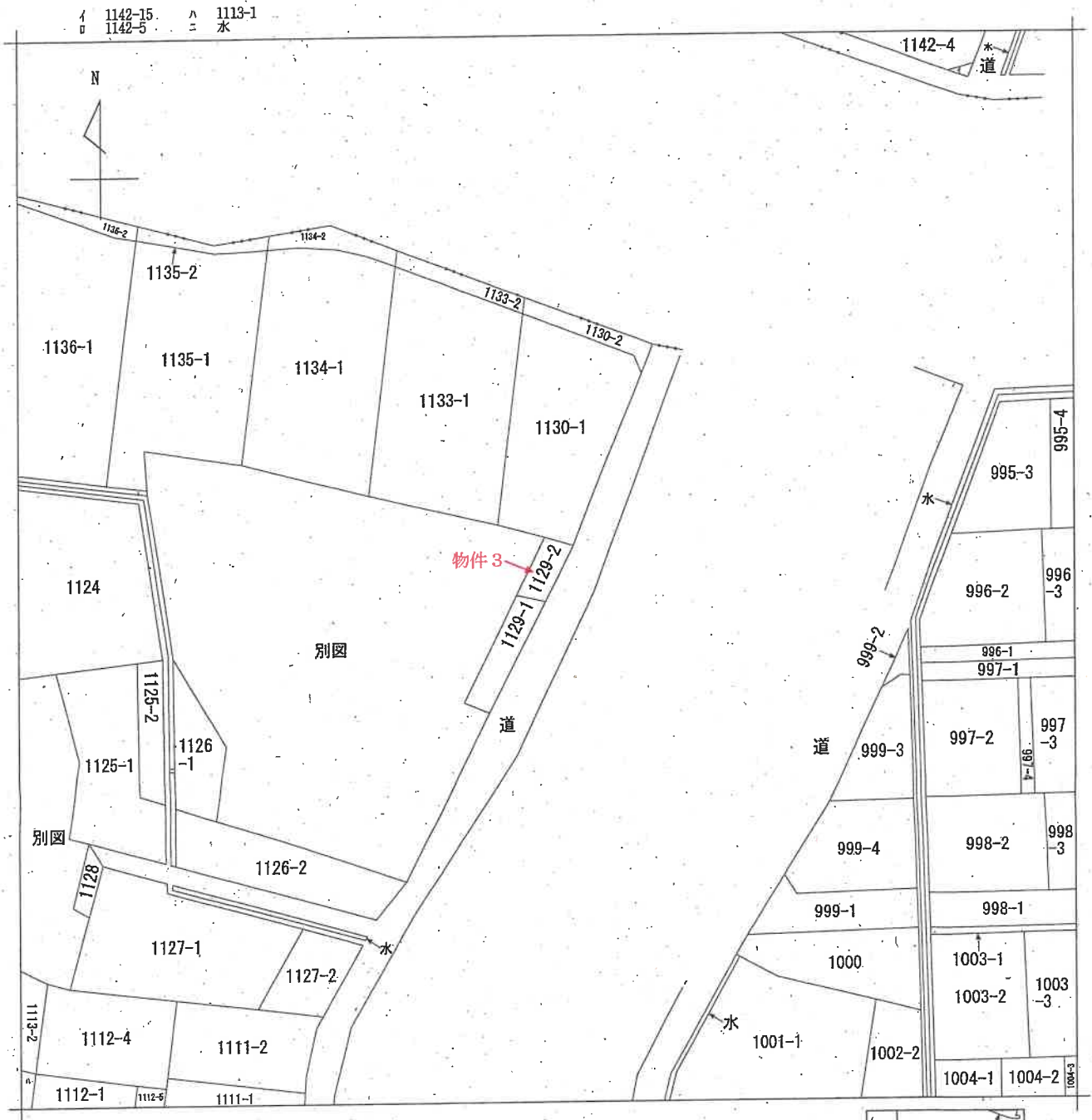
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 寺沢2丁目

請求部分	所在地 五泉市寺沢二丁目					地番 1103番2				
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	

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	五泉市寺沢二丁目				地番	1129番2			
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22年10月8日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

地 積 測 量 図

地 番 1103-1.1103-2

土地の所在 五泉市寺沢二丁目

10A68

10A68

座 標 求 取 表

地 番	① 1103-1				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
AK12	192372.721	59985.352	-784388.482752		
AK4	192358.287	59980.405	-1042339.478080		
AK5	192355.343	59992.038	784455.888888		
AK13	192371.343	59997.458	1042035.825124		
		積 面 積	383.773170		
		地 積	191.88	m	

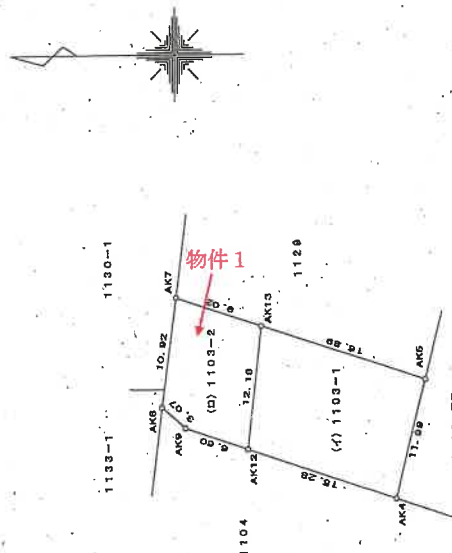
地 番	② 1103-2				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
AK8	192381.278	59989.518	-64710.438592		
AK9	192378.970	59987.490	-513312.951930		
AK12	192372.721	59985.352	-457508.278704		
AK13	192371.343	59997.458	429641.796738		
AK7	192379.882	60000.350	596103.477250		
		積 面 積	213.603762		
		地 積	106.8018810		
		地 積	106.80	m	

総 計 298.6884660

基本三角点等基準点一覧表

測点名	X座標	Y座標	
10A68	192419.344	59919.834	街区多角点
10A68	192410.357	60023.239	街区多角点

測地系 世界測地系
座標系 平面
平成22年9月10日測量



合成樹脂板
金属板

作 製 者

(平成22年 9月14日作製)

申 請 人

縮 尺

1 / 500

登記年月日：平成22年10月8日

地 積 測 量 図

地 番 1104-1-1104-2

土地の所在 五泉市寺沢二丁目

10A68

10A68

座標求積表

地 番	① 1104-1				
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n		
AK1	192383.667	59970.982	-1454896.023320		
AK2	192359.157	59968.249	-1648948.842753		
AK3	192356.170	59979.687	-53381.921430		
AK4	192358.267	59980.405	92735.883155		
AK12	192372.721	59985.352	958985.822424		
AK11	192374.254	59971.878	641459.217784		
AK10	192383.417	59972.922	564525.114786		
		倍 面 積	480.950646		
		地 積	240.4753230		
			240.47 m ²		

地 番	② 1104-2				
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n		
AK10	192383.417	59972.922	-421249.804128		
AK11	192374.254	59971.879	-641459.217784		
AK12	192372.721	59985.352	282890.920032		
AK9	192378.970	59987.490	513312.951930		
AK8	192381.278	59989.516	266773.377652		
		倍 面 積	268.227702		
		地 積	134.1138510		
			134.11 m ²		

総 計 374.5891740

基本三角点等基点一覧表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
10A68	192419.344	/59819.834		街区多角点
10A68	192410.357	60023.239		街区多角点

測地系 世界測地系
座標系 恒糸
平成22年9月10日測量



合成樹路杭
旗
金属標

縮尺 1/500

申請人

(平成22年 9月14日作製)

作製者

登記年月日：平成22年10月8日

地積測量図

地番 1129-1, 1129-2

土地の所在 五泉市寺沢二丁目

10A68

10A68

座標求積表

地番	② 1129-1	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
測点				
AK13	192371.343	5997.458	-937180.293980	
AK5	192355.343	59992.038	-1007566.278210	
AK6	192354.548	59995.201	584353.257740	
4A-10	192365.083	59988.769	984879.793135	
AK14	192370.963	60000.800	375605.008000	
		倍面積	111.486705	
		面積	55.7433525	
		地積	55.74 m ²	

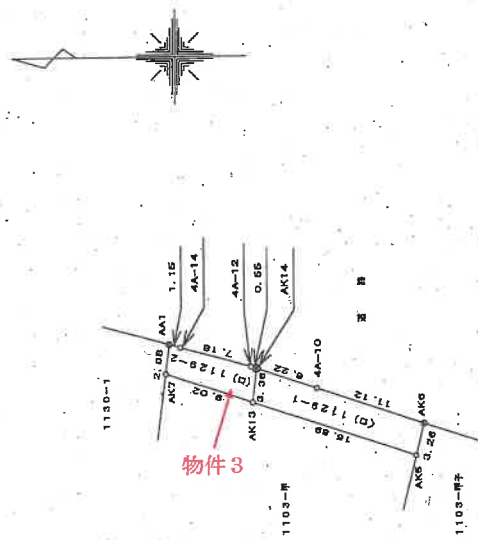
地 番	② 1129-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
測 点				
AK7	192379.882	60000.350		-490322.860200
AK13	192371.343	59997.458		-535117.327902
AK14	192370.963	60000.800		8640.115200
4A-12	192371.487	60000.980		446647.295120
4A-14	192378.407	60002.895		481703.241060
AA1	192379.515	60003.204		88504.725900
		倍 面 積	55.189178	
		面 積	27.5945890	
		地 積	27.59 m ²	

総計 83.3379415

基本三角点等基点一覧表

測点名	X座標	Y座標	街区多角点
10A68	192419.344	59919.834	街区多角点
10A68	192410.357	60023.239	街区多角点

測地系 世界測地系
座標系 日本
平成22年9月10日測量



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成22年 9月14日作成)

登記年月日：平成22年12月22日

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

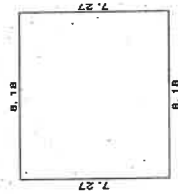
建物図面図面

各階平面図

家屋番号 1104番2の1

建物の所在 五泉市寺沢二丁目1104番地2

1～2階
(各階同型)



求積数

$$7.27 \times 8.18 = 59.4686$$

59.4686

床面積 59.46 m²



印は写真撮影位置、方向

作製者

22年12月16日作成

縮尺 1/250

申請人

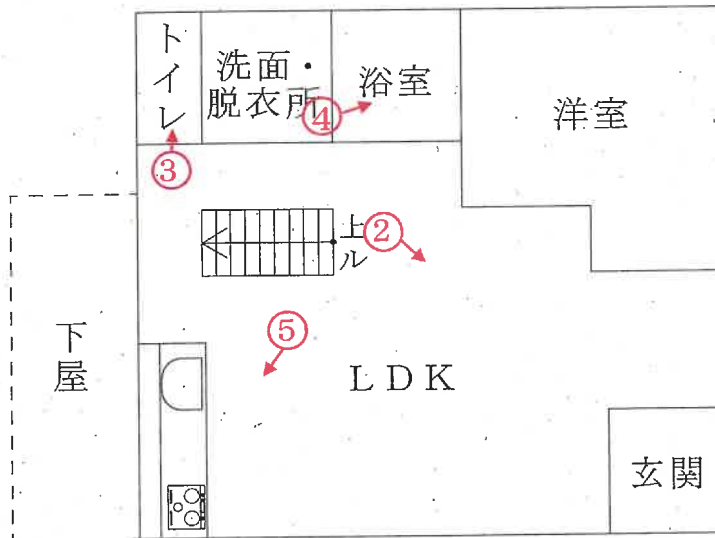
縮尺 1/500

概略間取図

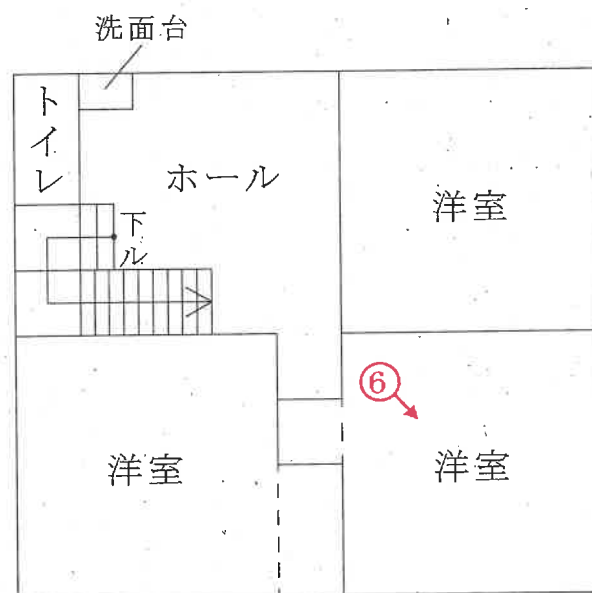
S=1:100



物件4 建物



1階



2階

評価人作成

○→印は写真撮影位置、方向

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真
5



写真
6



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 11 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一括価格	
金 2,760,000 円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 470,000 円
2 (土地)	金 590,000 円
3 (土地)	金 120,000 円
4 (建物)	金 1,580,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、それぞれ一括売却（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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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他は、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も、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。

以下余白

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	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	五泉市寺沢二丁目 1103番2 宅地 106.80平方メートル	○同左
2	所在地目地積	五泉市寺沢二丁目 1104番2 宅地 134.11平方メートル	○同左
3	所在地目地積	五泉市寺沢二丁目 1129番2 宅地 27.59平方メートル	○同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	五泉市寺沢二丁目1104番地2 1104番2の1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 59.46平方メートル 2階 59.46平方メートル	○同左

	特記事項

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 磐越西線「五泉」駅の南方道路距離 650mに位置し、ふれあいバス（基幹バス）停留所「南本町三丁目」まで約 500mである。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 磐越西線「五泉」駅の南方道路距離 650mに位置し、一般住宅や農家住宅等が存する住宅地域。「五泉」駅や五泉中学校、スーパーにも近く、居住環境は概ね良好である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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 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 第一種住居地域 60% 200% 無 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件1～3は、南東側で市道に等高接面する、間口約 8.88m、奥行約 30.5mのほぼ長方形でほぼ平坦な中間画地である。	
接 面 道 路	南東側幅員約 4.8m舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1～3は物件4建物の敷地等として利用されている。北側はビニールハウス、西側・南側は農家住宅となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 (引込無) 下 水 道 有	
特 記 事 項	・物件3の南東端付近に、NTT 東日本所有の電柱 1 本（敷地料 年 1,500 円）が有る。なお、NTT 東日本の登録上は、地番 1129 番 1 上にあることになっている。 ・上水道の引込管・下水道の接続は、南側隣地（地番 1105 番等）の配管から分岐して引込・接続している。 ・物件3と市道との間には、南側隣地（地番 1105 番等）所有の塀及び樹木が存しており、市道への出入りは直接はできない。 ・南側隣地の居住者は、物件1～3を通過して、市道への出入りを行っているが、門柱のある土地（地番 1106 番甲、1106 番乙、1103 番甲等、以下「目的外土地」という。）へは自動車が通行している轍が確認できるので、公道への出入りは目的外土地も利用していると考えられる。通行に関して、口頭・書面による契約書はなく、また利用料等も支払われていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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） 平成 22 年 11 月 25 日新築 経 過 年 数 15.0 年 経済的残存耐用年数 10.0 年
仕 様	構 造 木造、2 階建 屋 根 かかわらぶき 外 壁 外装板 天 井 内装板（2 階一部剥き出し） 内 壁 クロス 床 フローリング 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 59.46 m ² 、2 階 59.46 m ² 延べ 118.92 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 4LDK（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	特に破損箇所、雨漏り等も見られず、管理状況は概ね良好である。但し、屋根には太陽光発電システムのパネルが設置されているが、南側洋室 2 室の天井には、取り付けのボルトが飛び出ている。居住者退去時に、太陽光発電システムを取り外した場合、穴が開いた状態になると思われる。
建物の利用状況	現地調査時、物件 1～3 の共有者で、所有者の弟が居住しており、家財等が存する。なお、太陽光発電、照明器具及び物件 1 にある蓄電池は居住者が設置したものとのことで、退去時には撤去する可能性があるとのことである。
特 記 事 項	居住している弟と所有者の間では、賃料の授受はなく、契約も口頭・書面いずれもないとのことであるが、実態面から、使用貸借の可能性があると判断される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

上記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	22,000	0.57	106.80	0.80	1,070,000
2	22,000	0.57	134.11	0.80	1,350,000
3	22,000	0.57	27.59	0.80	280,000
地積合計			268.50	建付地 価格合計	2,700,000

ア 標準面地価格（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下記のとおり査定した。

地価公示 五泉－3 を規準した価格

地価公示標準地価格 22,000 円/㎡ × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/100 ÷ 規準した価格 22,000 円/㎡

◇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：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計±0%

イ 個別格差（相乗積）：奥行長大△5%、隣地の塀・樹木△10%、
隣地が敷地利用 △5%、上下水道隣地から引込等 △30%
∴相乗積 0.57

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △20%

② 物件 4（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
4	121,000	118.92	0.301	4,330,000
物件 4 建物合計				4,330,000

ウ 現 価 率

物件 4（建物）

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 15.0 年、経済的残存耐用年数 10.0 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。

現価率＝{残価率 5%＋(1－5%)×経済的残存耐用年数 10.0 年／(経済的全耐用年数 25 年)}×(1－観察減価率 30%)

2. 評価額の判定

本件は、法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められるものとして評価を行う。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、下記の通り評価額を求めた。

なお、南側隣地（地番 1106 番甲、1160 番乙、1163 番子等）上の件外建物の為には法定地上権は成立しないと判断した。

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	1,070,000	0.1	場所的利益	110,000
2	1,350,000	0.1	場所的利益	140,000
3	280,000	0.1	場所的利益	30,000
	敷地利用権価格合計			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 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	1,070,000	－110,000	1.0	0.7	0.7	470,000
2	1,350,000	－140,000	1.0	0.7	0.7	590,000
3	280,000	－30,000	1.0	0.7	0.7	120,000
4	4,330,000	＋280,000	0.7	0.7	0.7	1,580,000
一 括 価 格 (合 計)						2,760,000

ウ 占有減価：物件4について、所有者の弟が使用貸借している可能性を考慮して、△30%とした。

エ 市場性修正率：南側隣地と一体利用されていた経緯があり、市場性が劣ると判断され、△30%とした。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地価格 (五泉-3)

所 在：五泉市寺沢二丁目 1101 番 3「寺沢 2-1-17」
価 格：22,000 円／㎡
位 置：J R 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
接 面 街 路：南側約 4.5m 市道
用途指定等：第一種住居地域、建ぺい率 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

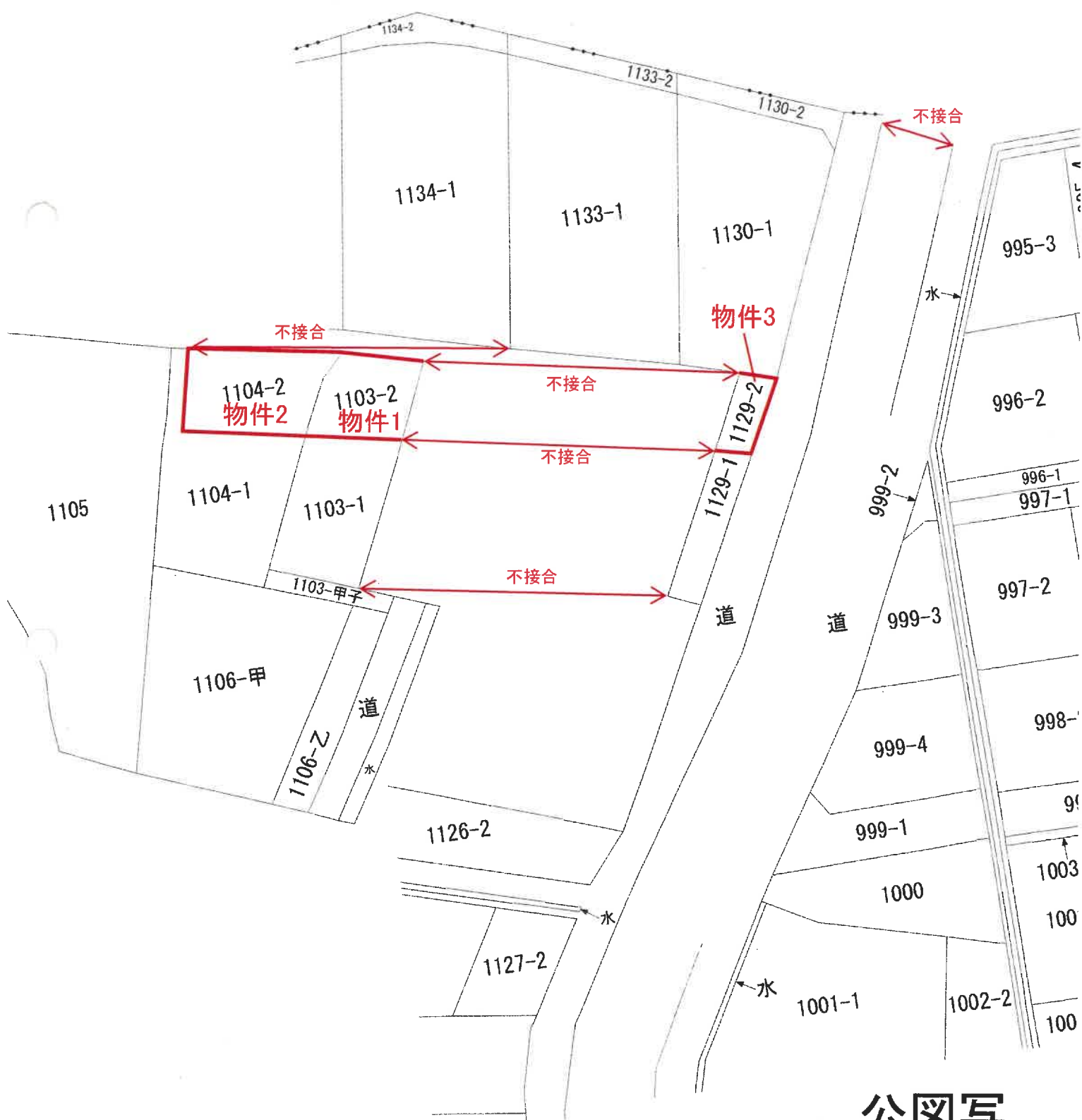
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 概略間取図

以 上

S = 1 : 10,000





公図写
縮尺不明

登記年月日：平成22年10月8日

地積測量図

地番 1103-1.1103-2

土地の所在 五泉市寺沢二丁目

10A68

座標求積表

地番	① 1103-1			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n
AK12	192372.721	59985.352	-784368.462752	
AK4	192368.267	59980.405	-1042339.478090	
AK5	192355.343	59992.038	784455.888888	
AK13	192371.343	59997.458	1042635.825124	
		倍面積	383.773170	
		面積	191.8865850	
		地積	191.88	m ²

地番	② 1103-2			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})	Y _n
AK8	192381.278	59989.516	-54710.438592	
AK9	192378.970	59987.490	-513312.951930	
AK12	192372.721	59985.352	-457508.279704	
AK13	192371.343	59997.458	429641.796738	
AK7	192379.882	60000.350	596103.477250	
		倍面積	213.603762	
		面積	106.8018810	
		地積	106.80	m ²

総計 298.6884660

基本三角点等基点一覧表

測点名	X座標	Y座標	街区多角点
10A68	192419.344	59919.834	街区多角点
10A68	192410.357	60023.239	街区多角点

測地系 世界測地系
座標系 44系
平成22年9月10日測量

合成樹脂杭
鉄
金属標

作製者

(平成22年 9月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図
物件1・2・3
A3判をA4に縮小

登記年月日：平成22年10月8日

地積測量図

地番 1104-1, 1104-2

土地の所在 五泉市寺沢二丁目

図 10A68

座標求積表

地番	測点	④ 1104-1			
		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
AK1	192383.417	59970.982	-1454896.023320		
	AK2	192359.157	59968.249		
	AK3	192356.170	59978.687		
AK4	192358.267	59980.405	992735.683195		
	AK12	192372.721	59985.352		
	AK11	192374.254	59971.879		
AK10	192383.417	59972.922	564526.114786		
		倍面積	480.950646		
		地積	240.475230		
			地積	240.47 m ²	

地番	測点	⑤ 1104-2			
		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
AK10	192383.417	59972.922	-421249.804128		
	AK11	192374.254	59971.879		
	AK12	192372.721	59985.352		
AK9	192378.970	59987.490	513312.951930		
	AK8	192381.278	59969.516		
		倍面積	268.227702		
			地積	134.1138510	
			地積	134.11 m ²	

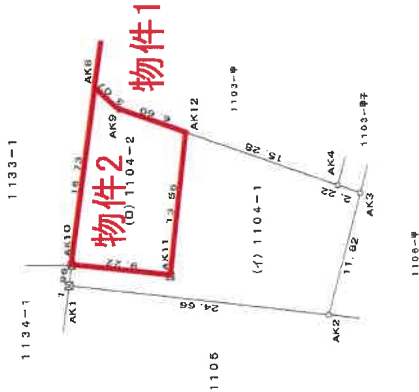
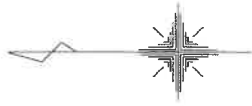
総計 374.5891740

基本三角点等基準点一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
10A68	192419.344	59919.834		
1A068	192410.357	60023.239		

測地系 世界測地系
座標系 WGS
平成22年9月10日測量

合成樹脂杭
鉄
金属標



製作者

(平成22年 9月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写
物件1・2
A3判をA4に縮小

地 番 1129-1. 1129-2

五泉市寺沢二丁目

10A68

表 座 標 求 積 積 表

地 點	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	AK13	192371.343	59997.458	-937160.293960
	AK5	192356.343	59992.038	-107566.278210
	AK6	192354.548	59995.201	584353.257740
	4A-10	192365.083	59998.769	984879.2573135
	AK14	192370.963	60000.800	375805.008000
			倍 面 積	111.486705
			面 積	55.7433525
			地 積	55.74 m ²

地 址	② 1129-2
-----	----------

地 番	②	1129-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})/Y_n$
AK7			192379.882	60000.350	-490322.860200
AK13			192371.343	59997.458	-535117.327902
AK14			192370.963	60000.800	8640.115200
4A-12			192371.487	60000.980	446847.295120
4A-14			192376.407	60002.895	481703.241060
AA1			192379.515	60003.204	88504.725900
倍 面 積				55.189178	
面 積				27.5945890	
地 積				27.59	m ²

83. 3379415

基本三角等點基準一點教

测点名	X 座標	Y 座標	
10A68	192419.344	59919.834	街区多角点
1A068	192410.357	60023.239	街区多角点端点

測地系座標系
世界測地系Ⅳ系

座標系 Ⅷ系
平成22年9月10日測量

者
製
作

(平成22年 9月14日作製)

人
譜
甲

縮尺 1/500

☒ 合成樹脂杭
☒ 紙
☒ 金屬標

地積測量図写
物件1・3
A3判をA4に縮小

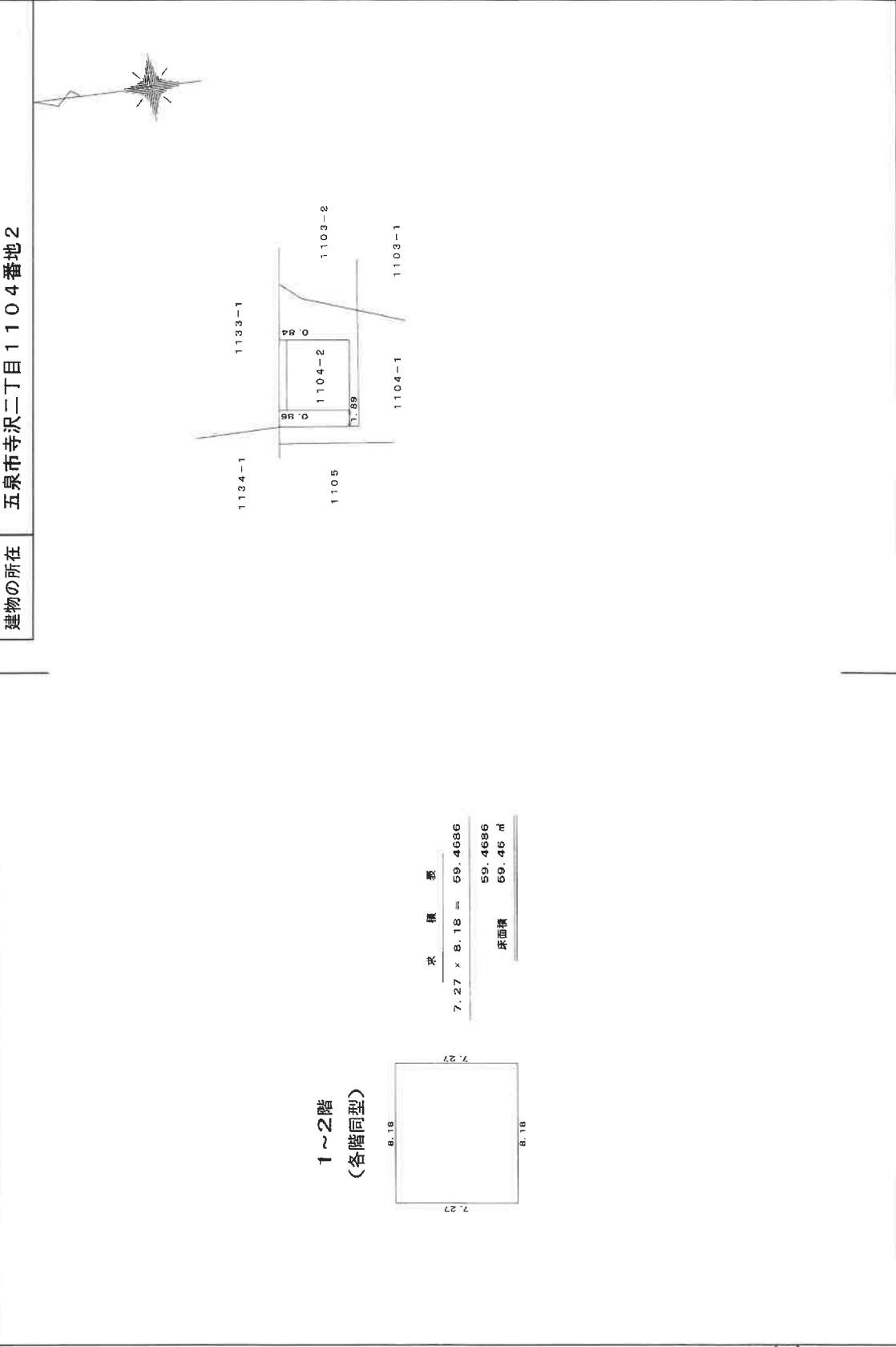
登記年月日：平成22年12月22日

各階平面図

1104番2の1

建物の所在
五泉市寺沢二丁目1104番地2

建物図面



求積表	
7.27 x 8.18	= 59.4686
床面積	59.46 m ²

作製者

(平成22年12月16日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

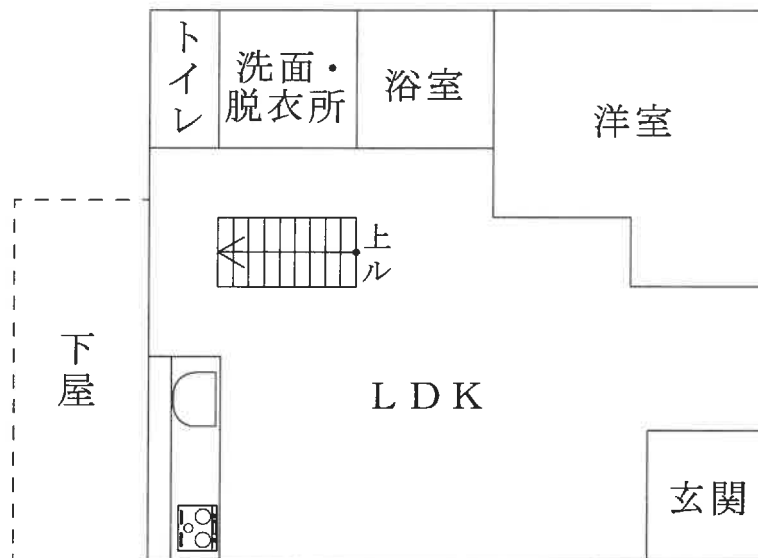
建物図面写
物件4
A3判をA4に縮小

概略間取図

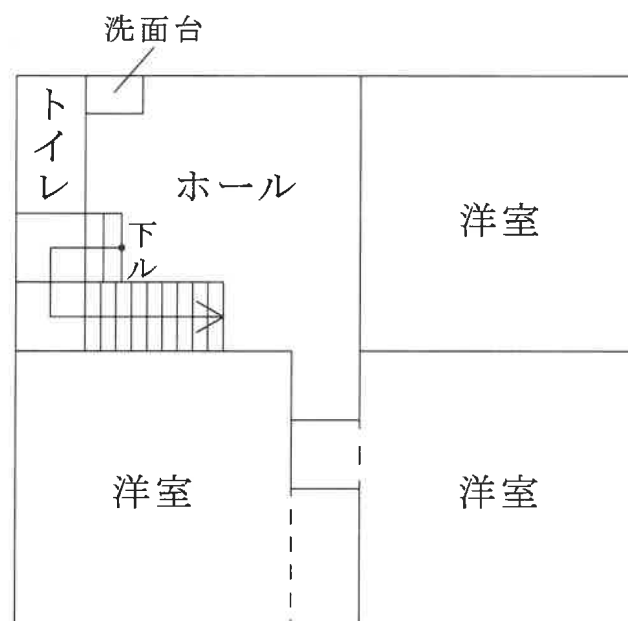
S=1:100



物件4 建物



1階



2階

評価人作成