

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月27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 8月24日 午前 9時00分から 令和 8年 8月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月18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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11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 7月27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）
2～4	5,610,000 4,488,000	一括	1,122,000	110,030	0
2	2,580,000				
3	2,220,000				
4	810,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 6 5 6 5 番地 2、6 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 4. 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

物件4の敷地以外の部分につきD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。

【物件番号4】

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 6 5 6 5 番地 2、6 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 4. 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |





令和7年(ケ)第100号
令和7年11月4日受理
令和7年12月**24**日提出

現況調査報告書

(物件2～4)

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2 . 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 6 5 6 5 番地 2、6 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 4 . 7 4 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 2, 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2, 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	株式会社河富が本土地上に下記建物を所有し占有している外、Dが農機具等を置いて占有している。株式会社河富の占有権原は使用貸借権であり、Dの占有権原等は「占有者及び占有権原 (物件 2, 3)」のとおりである。		
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	物件 2 と 3 は一体として使用されており、相互の境界は不明である。		
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：倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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倉庫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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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2, 3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4の底地以外	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☒ 農機具等保管 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E(不動産仲介業者担当者) ■C(所有者B破産管財人))の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不詳	
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		Eは所有者BとDとの間の物件2, 3の賃貸借契約は無いと明言しており、Cは当該賃貸借契約があるものと考えていたとのことである。執行官としては占有者の占有権原は不詳とせざるを得ないものとする。	
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

(3 枚目)

(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 ■D	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■E(不動産仲介業者担当者))の陳述/■提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	2012年10月17日	
最初の契約日	不詳	
契約等	期間	2012年10月17日から ■2014年10月16日まで 2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	
現在の契約等	期間	2024年10月17日から ■2026年10月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者(破産管財人) ☐ 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	毎月 金55,000円(毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある(☐ 敷金 円 ■保証金100,000円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	上記保証金は更新同意書には記載がない。	
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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件 2 ～ 4 占有者)	物件 4 は私が個人で事業を行っている農機具販売業の倉庫として使用している。また物件 2, 3 にも農機具等を置いて使用している。自分は賃借権の詳しい内容はよく分からないので仲介業者に聞いて欲しい。
■ E (不動産仲介業者担当者)	D の物件 4 に対する占有権原等は「占有者及び占有権原 (物件 4 関係)」記載のとおりである。D と物件 2, 3 の所有者 B とは特に賃貸借契約は結んでいない。ただ、C から物件 4 の賃貸借契約の直近の更新の際、賃料は B の分と株式会社河富の分とを分けて振り込むように言われているのでそのようにしている。
■ C (物件 2, 3 所有者 B 及び物件 4 所有者株式会社河富破産管財人)	1 D の物件 4 に対する占有権原等は「占有者及び占有権原 (物件 4 関係)」記載のとおりである。 2 D からの賃料が当職が管理している B の口座にも振り込まれているので物件 2, 3 についても D と賃貸借契約を結んでいるものと考えていた。不動産仲介業者担当者が D と B との契約は無いというならそういうことなのだろう。 3 所有者 B と株式会社河富との間で地代のやり取りなどはない。

(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6日 (木) 16:40-17:00	物件2～4所在地	外観調査、写真撮影
7年11月14日 (金) 12:50-13:00	物件2～4所在地	外観調査、写真撮影
7年11月14日 (金) 13:25-13:35	弥彦村税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年11月14日 (金) 13:50-14:00	物件1所在地	概観調査、写真撮影
7年11月17日 (月) 14:40-14:55	新潟地方法務局三条支 局	公図・要約書等請求
7年11月17日 (月) 16:10-16:15	燕市税務課	固定資産評価証明書 請求
7年11月17日 (月) 16:25-16:35	物件1所在地	概観調査

(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

(調査経過用)

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25日 (火) 16:25-16:35	電話照会	所有者破産管財人に占有関係等調査
7年11月25日 (火) :-	一種郵便	燕市農業委員会に書面照会
7年11月25日 (火) :-	一種郵便	西蒲区土地改良区に書面照会
7年11月28日 (金) 14:25-14:30	物件2～4所在地	外観調査
7年11月28日 (金) 14:40-14:50	物件1所在地	概観調査、写真撮影
7年12月1日 (月) 15:05-15:15	電話照会	物件2～4占有者に占有関係等調査
7年12月2日 (火) 13:50-14:05	株式会社平成地所 (燕市吉田3414番地1)	物件2～4の占有関係等調査
(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 を立ち合わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月4日 (木) 16:35-16:40	電話照会	所有者破産管財人に物件2～4の占有関係等調査
7年12月4日 (木) 16:45-16:50	電話照会	株式会社平成地所担当者に物件2～4の占有関係等調査
7年12月5日 (金) 14:25-14:35	電話照会	燕市農業委員会に物件1の占有関係等調査
7年12月5日 (金) 16:10-16:20	電話照会	所有者破産管財人に占有関係等調査
7年12月6日 (土) 11:55-12:10	物件1所在地	概観調査、写真撮影
7年12月9日 (火) 10:30-11:00	燕市農業委員会 (燕市役所内)	物件1の賃借権について調査
7年12月9日 (火) 11:05-11:20	農事組合法人吉田南部 農産組合 (燕市下栗生 津2829番地)	物件1占有者代表者に占有関係等調査
(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 を立ち合わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月9日 (火) 11:45-11:50	新潟地方法務局三条支 局	物件1占有者の履歴事項全部証明書請求
7年12月12日 (金) 13:45-14:05	物件2～4所在地	立入調査、占有者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

1 704

(座標値種別：図上測定)

+32167.692



+32042.692 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

美山

請求部	所在	西蒲原郡弥彦村美山				地番	6565番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和48年11月15日

251987

家屋番号	6565~2
建物の所在	西蒲原郡張彦村大字大字6565番地1

建物図面

製作年月日	昭和48年11月15日	製作者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--

←○印は写真撮影位置，方向

(日測連 13)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

昭和・平成48年11月15日登記

登記年月日：昭和48年11月15日

251988

家屋番号	4568-2
建物の所在	新潟県新潟市中央区西蒲原町大字天保山 666番地2 655番地1

各階平面図

作製年月日	昭和48年11月15日	作製者		申請人	
-------	-------------	-----	--	-----	--

床面積 194.74 m²

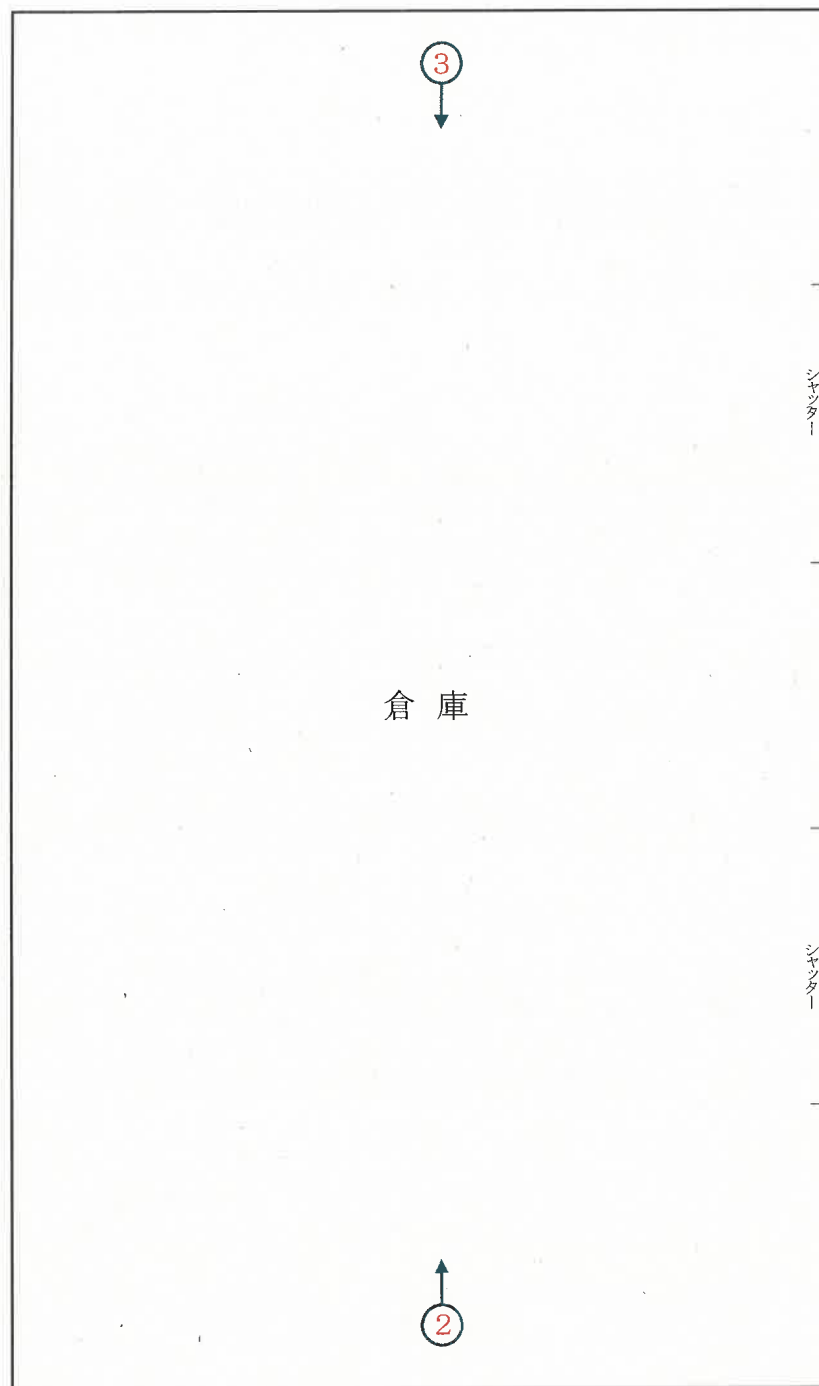
縮尺	1/200
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成48年11月15日登記

間取図(概略)

物件 4



縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔評価人作成〕

写 真

1



写 真

2



写真

3



求意見書

岩 橋 泰 規 殿

令和 8 年 6 月 4 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 XXXXXXXXXX）

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 6 月 6 日

評価人

岩橋泰規

令和 7年(ケ)第 100号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 7. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 |
| | 地 番 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 2. 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村美山 6 5 6 5 番地 2、6 5 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 5 番 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 4. 7 4 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第100号

令和7年12月12日 現地調査

令和8年 1月 9日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2～4)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金9,350,000円	
物件番号	内 訳 価 格
2 (土地)	金4,300,000円
3 (土地)	金3,700,000円
4 (建物)	金1,350,000円

- ① 一括価格は、物件2～4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2～3の土地の内訳価格は、物件4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4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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西蒲原郡弥彦村美山 6565番1 宅地 537.28㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西蒲原郡弥彦村美山 6565番2 宅地 462.84㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	西蒲原郡弥彦村美山6565番地2、6565番地1 6565番2 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 194.74㎡	倉庫
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2～3)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR弥彦線「矢作」駅から東方へ道路距離約1.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、弥彦から吉田を繋ぐ幹線道路沿いに店舗や事業所のほか一般住宅も混在して建ち並ぶ地域である。道路は巾員約16m舗装県道が標準で、東方約1.6kmで国道116号線に接続する状況にある。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおり推移するものと予測される。	
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 工業地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件2～3は一体となって、南側が巾員16m舗装道路に等高に接面する間口約18.5m・奥行約53mの長方形の画地である。	
接面道路	道路は、県道(主要地方道吉田・弥彦線)に認定されており、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2～3の土地は、物件4の建物の敷地に利用されている。西側隣地と等高であるが、東側隣地より約0.3m低く、北側は水路で1～1.5m低くなっている。目的外建物はない。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込可能) 都市ガス あり(引込可能) 下水道 あり(引込可能。なお公共マスの設置状況は特記事項のとおり)	
特 記 事 項	・上水道、都市ガスは、南側道路に本管が布設されているが、敷地内への引込はされていない。 ・下水道は弥彦村防災むらづくり課担当者より、下水道管理図面によると南側道路に本管が布設されているが、公共マスの設置は現地調査を行わないと確定できないとの説明を受けた。	

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(登記記載) 昭和41年7月15日新築 経過年数 約59.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 スレート 内壁 あらわし 天井 あらわし 床 モルタル 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	194.74㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 倉庫(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位の下品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価が見られるほか、外壁に数カ所穴が空いている所が見られる。柱等の鉄部に腐食が見られ、シャッターは一部変形している。老朽化が進んでおり、維持管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	建物は、以下のとおり賃貸されている。 ・建物賃貸借契約の概要 賃貸人:所有者 賃借人:D 契約日:不詳 最初の契約期間:2012年10月17日～2014年10月16日までの 2年間 現在の契約期間:2024年10月17日～2026年10月16日までの 2年間

	賃料:55,000円/月 保証金:100,000円
特 記 事 項	・建築時期から現行の耐震基準を満たしていないものと考えられる。 ・現地調査ではアスベストの吹付け材等は見受けられなかったが、建物の構造、建築年を考慮した場合、建物の躯体部分等にアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。 専門の調査機関による調査を要する。

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2～3)

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/㎡) 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
2	15,800	0.94	537.28	0.90	7,180,000
3	15,800	0.94	462.84	0.90	6,190,000
計					13,370,000

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:燕(県)9-1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,100\text{円/㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \div & 15,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件で劣るが、接近性や環境条件で優る。+15%

イ.個別格差:上水道等の設備整備されていない。-6%

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4)

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、老朽化が進んで市場性が劣ることから現価率を3%と査定し、建物価格を判定した。

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
4	135,000	194.74	0.03	790,000

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
2	7,180,000	100	0.10	使用借権	720,000
3	6,190,000	100	0.10	使用借権	620,000
合計					1,340,000

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	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
2	7,180,000	-720,000	-	0.95	0.7	—	4,300,000
3	6,190,000	-620,000	-	0.95	0.7	—	3,700,000
4	790,000	+1,340,000	0.95	0.95	0.7	—	1,350,000
一括価格(合計)							9,350,000

ウ.占有減価修正

明渡猶予が認められている賃貸借であることを考慮。-5%

エ.市場性修正

アスベスト含有材が使用されている可能性を否定できないことから市場性で劣ることを考慮。-5%

オ.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 燕(県)9-1

所 在 : 燕市吉田法花堂字新田前1961番1

住 居 表 示 : -

価 格 : 18,100円/㎡

位 置 JR越後線「吉田」駅から2.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 8,101㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガスがある。

接 面 街 路 : 東側が巾員12mの舗装市道等に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、工業専用地域、建ぺい率60%・容積率200%

地 域 の 概 要 : 中規模の工場が建ち並ぶ区画整然とした工業団地

第7.附属資料の表示

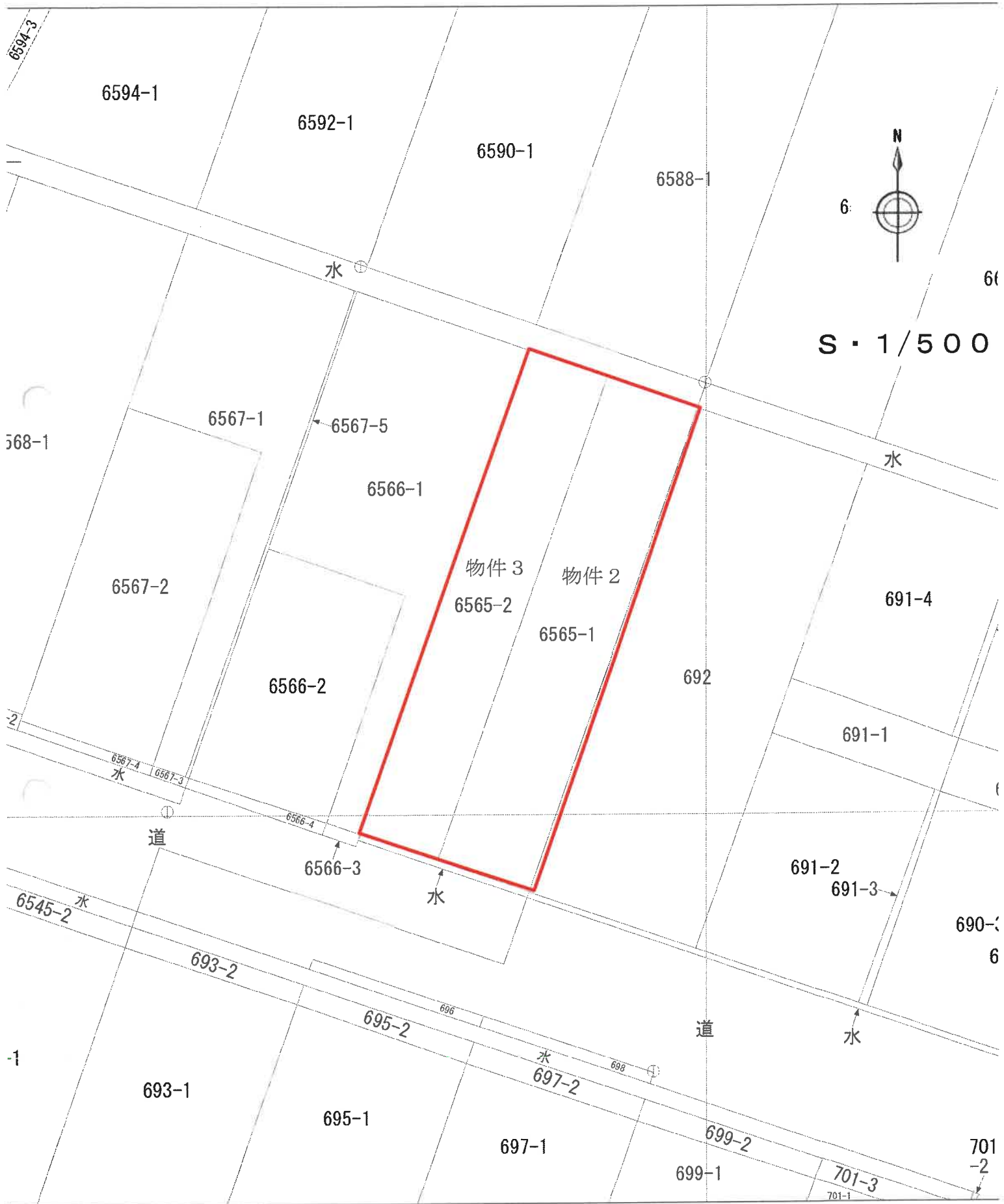
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)

－ 以 上 －





公 函 写

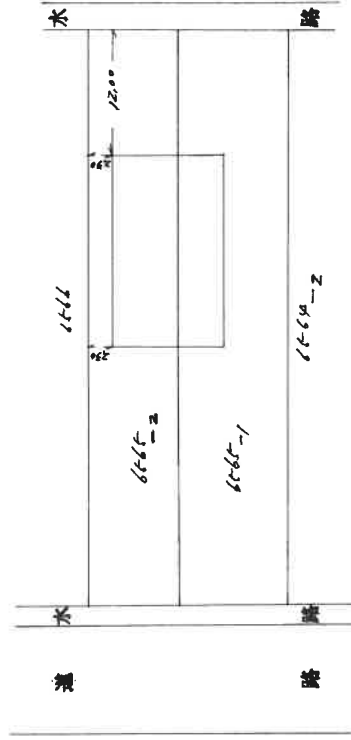


251987

建物図面

家屋番号	6565-2
建物の所在	西瀬原郡張彦村大字山ノ下6565番地2 美栄平大平7565番地1

物件4



(日測連 13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成48年11月15日登記

251988

家屋番号

6566-Z

各階平面図

建物の所在

西濃郡高田村大字天作宮大字 6566番地2
兼 山

兼 山

昭和四八年九月四日
作製者

作製者

申請人

(日調連14)

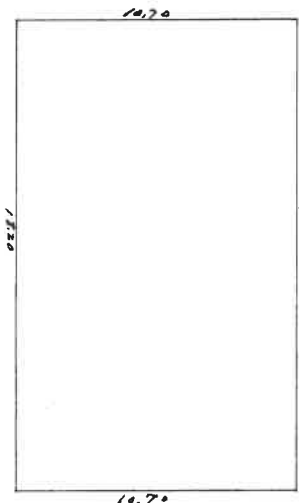
縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

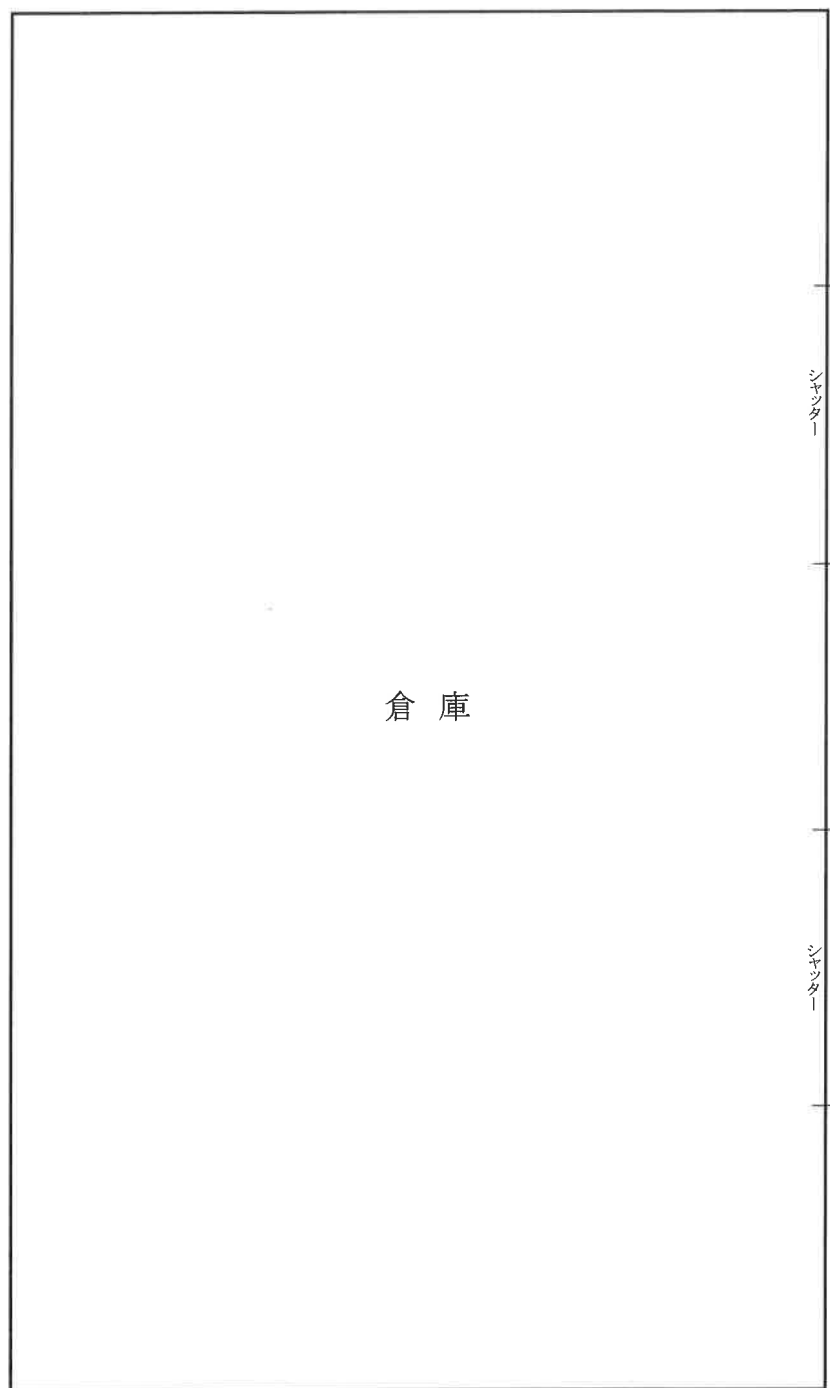
昭和・平成48年11月15日登記

床面積 $18.20 \times 10.70 = 194.74 m^2$



間取図（概略）

物件 4



縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔評価人作成〕