

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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 10 月 3 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
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 29 日 午前 9 時 50 分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 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。
1 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 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
1～3	1,670,000 1,336,000	一括	334,000	154,334	22,046
1	330,000				
2	390,000				
3	950,000				

物 件 目 録

1 所 在 三条市林町一丁目
 地 番 1846 番 1
 地 目 宅地
 地 積 123.13 平方メートル

2 所 在 三条市林町一丁目
 地 番 1846 番 3
 地 目 宅地
 地 積 145.95 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市林町一丁目 1846 番地 3、1842 番地、
 1844 番地 1、1844 番地 3、1845 番地 1、
 1846 番地 1、1847 番地 5

構 造 鉄骨・コンクリートブロック・木造陸屋根・瓦・亜鉛
 メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 525.34 平方メートル
 2 階 472.82 平方メートル
 3 階 76.85 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 林町一丁目 1846 番 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
 板葺 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	216.65平方メートル
	2階	190.54平方メートル
	3階	23.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	216.65平方メートル
	2階	約216.54平方メートル
	3階	23.10平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月13日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社ヴィヴィッドリー1階南西側店舗部分を占有している。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。

本件所有者が上記を除くその他の部分を占有している。

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 三条市林町一丁目
地 番 1 8 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 3 . 1 3 平方メートル

2 所 在 三条市林町一丁目
地 番 1 8 4 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 9 5 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市林町一丁目 1 8 4 6 番地 3、1 8 4 2 番地、
1 8 4 4 番地 1、1 8 4 4 番地 3、1 8 4 5 番地 1、
1 8 4 6 番地 1、1 8 4 7 番地 5
構 造 鉄骨・コンクリートブロック・木造陸屋根・瓦・亜鉛
メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 2 5 . 3 4 平方メートル
2 階 4 7 2 . 8 2 平方メートル
3 階 7 6 . 8 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 林町一丁目 1 8 4 6 番 3

種 類 店舗

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
板葺 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	216.65平方メートル
	2階	190.54平方メートル
	3階	23.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	216.65平方メートル
	2階	約216.54平方メートル
	3階	23.10平方メートル

令和6年(ケ)第12号
令和6年9月12日受理
令和6年10月30日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

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 三条市林町一丁目
 地 番 1846番1
 地 目 宅地
 地 積 123.13平方メートル

2 所 在 三条市林町一丁目
 地 番 1846番3
 地 目 宅地
 地 積 145.95平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市林町一丁目 1846番地3、1842番地、
 1844番地1、1844番地3、1845番地1、
 1846番地1、1847番地5
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック・木造陸屋根・瓦・亜鉛
 メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 525.34平方メートル
 2階 472.82平方メートル
 3階 76.85平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 林町一丁目 1846番3
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
 板葺3階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	216.65平方メートル
	2階	190.54平方メートル
	3階	23.10平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市林町1丁目3番27号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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3		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 216.65平方メートル 2階 約216.54平方メートル 3階 23.10平方メートル		
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（共有）者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗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3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階南西側店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ヴィヴィッドリー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年7月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年7月19日 (賃貸借契約書作成日)	
	期間	令和3年7月1日から ☒ 令和4年6月30日まで1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	令和6年7月1日から ☒ 令和7年6月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有(共有)者成年被後見人B成年後見人弁護士C ☐ 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30,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 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 	

(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、2は、物件3の敷地として一体利用されている。
- 2 物件1の北東側道路は市道で、物件2の南西側道路は県道である。物件2の南西側は県道の歩道部分と接しており、同歩道上にはアーケードが架けられている。近隣住民によれば、同アーケードについては電気料の負担があるかもしれない、とのことであった。
- 3 物件3の1階南西側店舗内には、大型冷凍庫の他、テレビ、電子レンジ、その他占有者所有の動産類がいくつか存在する。上記占有部分から北東側店舗内に通ずるドアがあるが、約15センチメートルの段差がある。同1階の北東側店舗部分は空き家になっており、残置されている動産類はほとんどなく、床板や壁クロスに剥がれやキズ等、傷んだ箇所が散見される。また、同1階北東端の出入口前にはコンクリート敷きの部分があり、駐車スペースとして使用されていたと思われる。同駐車スペースの天井には、雨漏りによるものか、大きな穴が開いている。
- 4 物件3の2階へは、1階南角の入口から中階段で上がるようになっているが、その入口前にはシャッターが降りていて、それを上げると引違戸（自動ドアと思われる。）がある。そこから階段までの間にスペースがあるが、この位置に床から天井にかけて、階段の横幅一杯に、外部からの侵入を阻むように石膏ボードが設置されている。しかし、その石膏ボードの下部に縦約90センチメートル、横約55センチメートルの穴が開けられているので、そこから内部に入ることができた。
- 5 物件3の2階は、パネルパーテーションで仕切られる等して、1階入り口の表示にあるように進学塾として使用されていたと思われる間取になっている。ただ、天井には雨漏りによるものと思われる、大きく石膏ボードが剥がれ落ちている箇所がいくつもあり、落下した石膏ボードが散乱している。また、床シートが捲れあがっている箇所も多数ある。なお、2階の北角付近にバルコニーがあるが、全体が錆びており、穴も多数開いているので、使用するのは危険と思われる。
- 6 物件3の3階の物置へは、2階南西側店舗内にある折り畳み式昇降ハシゴで上がれるようになっている。同物置内には、土や破れたブルーシート等のゴミの類が散乱しており、上記ハシゴの開口部周辺の床には穴がいくつか開いている。

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
■ A (占有者代表者)	1 既に、「むじん商店」は営業していないが、現在も賃料は支払い続けている。 2 賃貸借契約書は貸主が作成してくれなかったもので、私の方で作成して取り交わした。 3 賃貸借契約については、令和5年の年末頃に、貸主と振込口座を所有(共有)者B(成年後見人弁護士C)名義に変更している。その他の条項は当初の契約書と同一である。 4 当該店舗内に置いてある冷凍庫はリース物件である。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月13日 (金) 16:20-16:32	物件所在地	所在、状況等確認 (空き家)、外観写真撮影
6年9月17日 (火) 16:43-16:58	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
6年9月18日 (水) 13:25-13:52	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
6年9月18日 (水) 14:20-14:30	物件所在地	状況等確認 (「閉店」の貼紙あり)、外観写真撮影
6年10月7日 (月) 9:50-10:00	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	貸借人株式会社ヴィヴィッドリー代表者Aから事情聴取等 (電話)
6年10月11日 (金) 13:53-14:07	新潟地方法務局三条支局	上記貸借人の履歴事項全部証明書申請
6年10月17日 (木) 10:00-12:15	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月21日 (月) 15:02-15:04	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	賃貸借契約について、債務者代理人弁護士D担当事務員から事情聴取 (電話)
6年10月21日 (月) 15:15-15:18	同上	賃貸借契約の貸主変更について、Aから事情聴取 (電話)
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6年10月17日
目的物件の2階への入口が施錠されていたので、立会人A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

イ 1839-乙10 ハ 1847-25 ホ 2040 ト 2084-1 ニ 1839-12 ノ 2093-2 (座標値個別：図上測定) +41121.119
1847-22 2021-24 ヘ 2083-2 チ 2144 ナ 1823-3



請求部	所在	三条市林町一丁目				地番	1846番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 （原図）			補記事項		

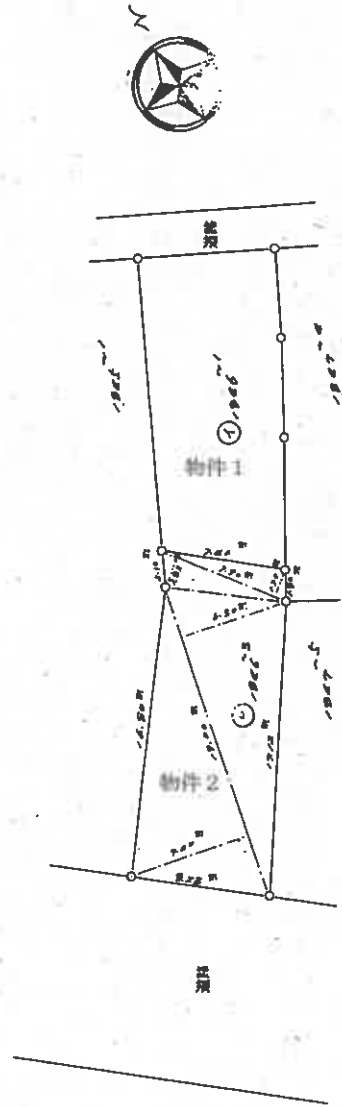
登記年月日：昭和43年9月19日

648296 ① 1846-1 後・新 同一

地番	1846-1 1846-2
土地の所在	三條市大字 三條市大字 林町一丁目

地・積測量図

林町一丁目



求積

- ① 1,000.00 $1,000.00 \times 1.00 = 1,000.00$
 $7.72 (1,000.00 \times 0.77) = 5,944.40$
 12.7000
 12.7000
- ② 1,000.00 $1,000.00 \times 1.00 = 1,000.00$
 12.7000
 12.7000

縮尺	1/300
----	-------

昭和43年9月19日登記

登記年月日：昭和49年10月1日

675785

建築物図面

家屋番号	→木戸1846-3
建物の所在	三軒宮町1846-3 1842 1844-1 1844-3 1845-1 1846-1 1847-5

林町一丁目

印は写真撮影位置、方向



①

2階3階部分を示す

縮尺 1/500 m

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成29年10月 / 日 登記

新潟地方方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

作製年月日	昭和49年9月10日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

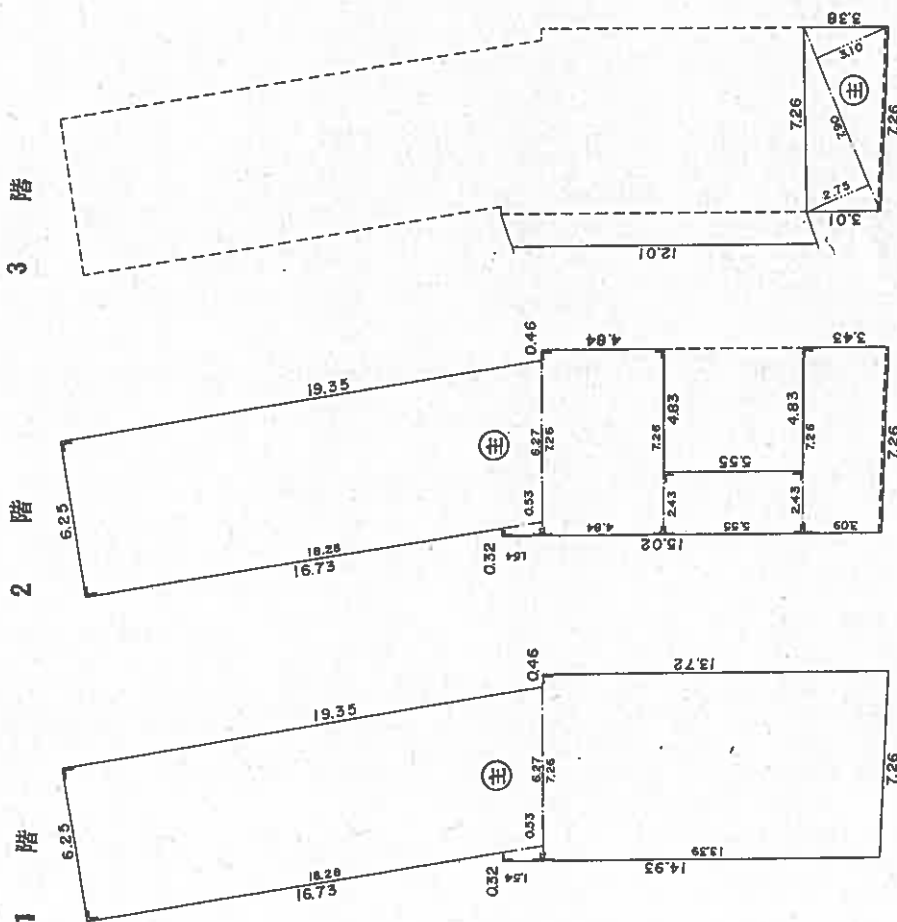
675786

各階平面圖

家屋番号	一ノ木戸1846-3
建物の所在	三条市大字一ノ木戸林1846-3 1842 1844-1 1844-3 1845-1 1846-1 1847-5

各

林町一丁目



③ 1 階 床面積 $6.25(18.28+18.35) \frac{1}{2} = 117.59375$ $1.54(0.32+0.53) \frac{1}{2} = 0.6545$ $7.26(13.39+13.72) \frac{1}{2} = 98.4093$ 合 計 216.65755 m^2	③ 2 階 床面積 $6.25(18.28+18.35) \frac{1}{2} = 117.59375$ $1.54(0.32+0.53) \frac{1}{2} = 0.6545$ $7.26 \times 4.84 = 35.1384$ $2.43 \times 5.55 = 13.4865$ $7.26(3.09+3.43) \frac{1}{2} = 23.6676$ 合 計 190.54075 m^2	③ 3 階 床面積 $7.90(2.75+3.10) \frac{1}{2} = 23.1075$
---	---	--

昭和48年9月10日	作製者		申請人	
作製年月日				

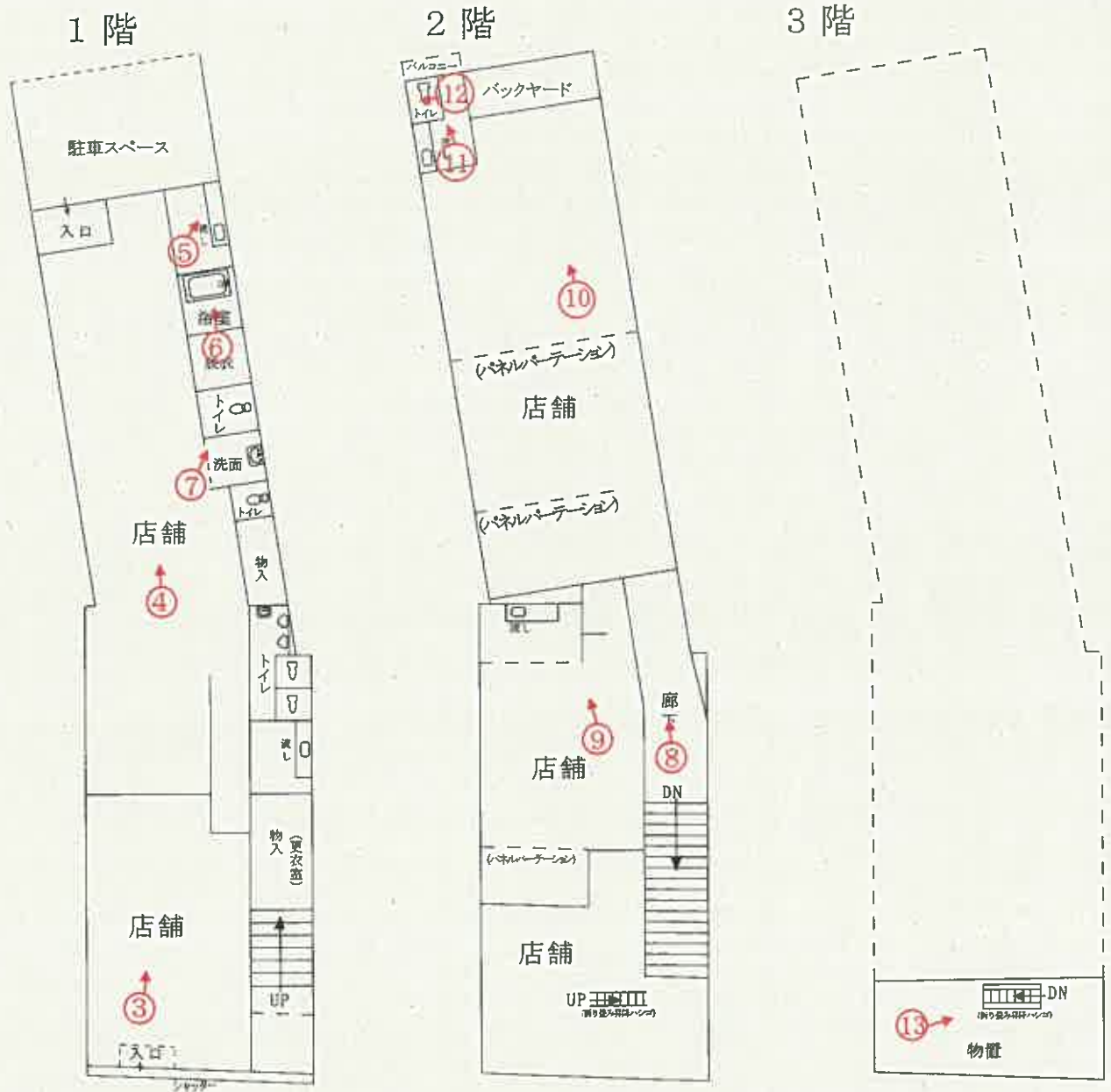
(日本土地開發株式會社連合會全用抵)

1967年10月1日 星期三

縮尺	$\frac{1}{200}$ 尺
----	-------------------

間取図(概略)

物件 3



印は写真撮影位置、方向

縮尺約 $\frac{1}{200}$

〔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



写真

11



写真

12



写真

13



令和6年(ケ)第12号

令和7年6月23日 現地調査

令和7年6月27日 評 価

新潟地方裁判所三条支部 御中

評 価 書
(再評価)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1. 評価額

一括価格	
金1,670,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金330,000円
2(土地)	金390,000円
3(建物)	金950,000円

- ①一括価格は、物件1～3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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市林町一丁目 1846番1 宅地 123.13㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市林町一丁目 1846番3 宅地 145.95㎡	
3	所 在 構 造 床面積 家屋番号 種 類 構 造 床面積	(一棟の建物の表示) 三条市林町一丁目1846番地3、1842番地、 1844番地1、1844番地3、1845番地1、184 6番地1、1847番地5 鉄骨・コンクリートブロック・木造陸屋根・瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階525.34㎡、2階472.82㎡、3階76.85㎡ (専有部分の建物の表示) 林町一丁目1846番3 店舗 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼 板葺3階建 1階216.65㎡、2階190.54㎡、3階23.10㎡	1階216.65㎡、 2階216.54㎡、 3階23.10㎡
番号	特 記 事 項		
3	一棟の建物の表示の床面積は、他の専有部分の建物について増改築されて いる可能性がある。		

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)

位 置 ・ 交 通	物件は、J R信越本線「東三条」駅から西方へ道路距離約900mに位置する。新潟交通及び越後交通バス停「一ノ木戸商店街」は至近に位置している。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、一ノ木戸商店街の東側に位置し、幹線道路沿いに低層店舗のほか金融機関も点在している商業地である。郊外大型店の進出による顧客流出により、市街地の空洞化が進んでおり、地価も下落傾向で推移している。営業せずにシャッターを閉める店舗も多く見られることから、今後は住宅地化の状況で推移するものと予測する。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1・2は一体として、南西側が巾員15m舗装道路に、北東側が巾員約3m舗装道路にそれぞれ等高に接面する南西側間口約8m・奥行約35mのほぼ長方形地である。	
接面道路	南西側道路は県道(三条・下田線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 北東側道路は市道(小林小路支線)で、建築基準法第42条2項道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1・2の土地は、目的外土地(1842番、1844番1、1844番3、1845番1、1847番5)とともに、物件3の「一棟の建物の表示」で示されている建物が建っている。隣接地とはほぼ等高で、目的外建物はない。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	あり(引込済)
特 記 事 項	・公図は、物件1と物件2との境界線が異なっているものと思われる、地積測量図のとおりと考えられる。 ・三条市下水道課担当者より敷地内に引込され、建物と接続されている状態との説明を受けたが、北東側1階の駐車スペース下に浄化槽が残されたままのようである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	専有部分
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43年10月5日新築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 鉄骨・コンクリートブロック造 屋根 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタルセメント吹付、サイディング等 内壁 クロス、合板等 天井 石膏ボード、クロス等 床 長尺シート、フローリング等 設備 特になし。 その他 特になし。
床面積（現況）	1階216.65㎡、2階190.54㎡、3階23.10㎡ 延430.29㎡ （現況1階216.65㎡、2階216.54㎡、3階23.10㎡ 延456.29㎡）
現 況 用 途 等	階層 3階建 現況用途 店舗 間取り 店舗（詳細は間取図のとおりで、2階天井に折り畳みのハシゴが設置され、出入りする状況である。）
品 等	中品等
保守管理の状態	築後約57年を経過し老朽化、機能的陳腐化が著しく認められる。外壁の一部は損傷し、バルコニーの腐食が著しい。内部は2階の天井や床の損傷が大きく、特に北側天井の石膏ボードは雨漏りにより崩落しており、床材の剥がれも大きい状況である。3階はブルーシート等が散乱している。雨漏りによる劣化が進んでおり、維持管理は劣る状態である。
建物の利用状況	物件は1階南西側一部を店舗として賃貸されている。 賃貸契約の主な内容（詳細は「現況調査報告書」参照） 賃貸人 所有（共有）者B 賃借人 株式会社ヴィヴィッドリー 契約日 令和3年7月19日 最初の契約期間 令和3年7月1日～令和4年6月30日まで1年間 現在の契約期間 令和6年7月1日～令和7年6月30日まで1年間 賃料 30,000円/月 敷金 なし

特 記 事 項	・建物3階から屋上に出入りできるドアが腐食して開閉ができない状態である。 ・アスベストについて、吹付材等は目視で確認できなかったが、建物の構造、建築年、用途等を考慮した場合においてアスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。 ・南西側道路の歩道部分にあるアーケードについては、電気料等の負担がある可能性がある。
---------	--

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1・2)

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
1	46,600	1.00	123.13	0.85	4,880,000
2	46,600	1.00	145.95	0.85	5,780,000
計					10,660,000

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：三条(県)5-1 を規(比)準した価格

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 46,300\text{円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 46,600\text{円/㎡}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差：環境条件で劣ることを考慮 -2%

イ. 個別格差：ない。

二方路ではあるが、背面道はセットバックを要することとなるので、相殺して±0と判断した。

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3)

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、老朽化が著しく市場性が劣ることから現価率を1%と見直して、建物価格を求めた。

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
3	170,000	456.29	0.01	780,000

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、競売市場修正等の見直しを行って、次のとおり評価額を求めた。

① 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用率等割合 ウ		土地利用率等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,880,000	100	0.55	法定地上権	2,680,000
2	5,780,000	100	0.55	法定地上権	3,180,000
計					5,860,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用率等価格 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
1	4,880,000	-2,680,000	-	0.75	0.2	—	330,000
2	5,780,000	-3,180,000	—	0.75	0.2	—	390,000
3	780,000	+5,860,000	0.95	0.75	0.2	—	950,000
一括価格 (合計)							1,670,000

ウ. 占有減価修正

明渡猶予が認められる賃借権と思われることから減価率を査定。 -5%
賃借部分は建物の一部ではあるが、メインストリートに面した1階部分であることを考慮した。

オ. 市場性修正：以下を考慮して査定。 -25%

老朽化した長屋形式の区分所有建物で、単独での取り壊しが困難等であることから市場性の減退を考慮した。
建物の目視可能な範囲には吹付アスベスト等は確認できなかったが、建築時期等からアスベスト含有建材の使用を否定できないことを考慮した。

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、過去における期間入札及び特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して査定。 -80%

第6. 参考価格資料

・地価調査価格 三条(県)5-1

所 在：三条市東三条1丁目430番5

住 居 表 示：東三条1-16-5

価 格：46,300円/㎡

位 置：JR信越本線「東三条」駅から道路距離約300m。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：172㎡

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：北側が巾員10mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域、建ぺい率80%・容積率400%、
準防火地域

地 域 の 概 要：店舗併用住宅、診療所等が見られる既成商業地域

第7. 附属資料の表示

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

— 以 上 —



公 図 写

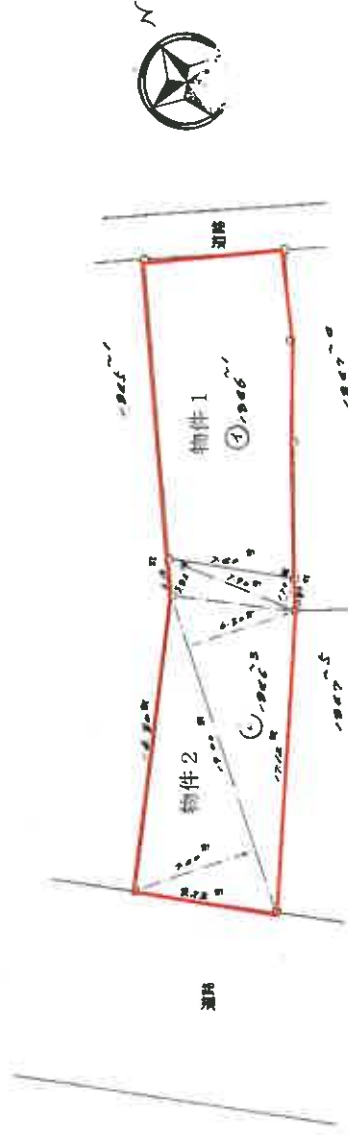


648296 前 1846-1 後・新 同一

地番	1846-1
土地の所在	三條市大字 三條市大字 林町一丁目

地積測量図

林町一丁目



求積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} 10.5^2 &= 110.25 \\ 10.5(10.5+10.5) \div 2 &= 110.25 \\ 10.5(10.5+10.5) \div 2 &= 110.25 \\ \textcircled{1} 10.5^2 &= 110.25 \\ 10.5(10.5+10.5) \div 2 &= 110.25 \end{aligned}$$

作製年月日	昭和四十八年九月七日
作製者	
申請人	

縮尺	1/300
----	-------

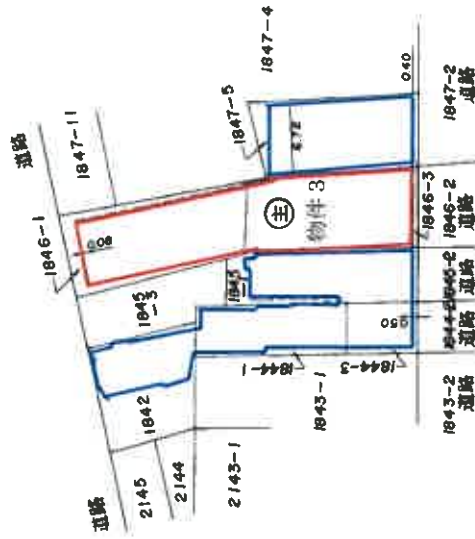
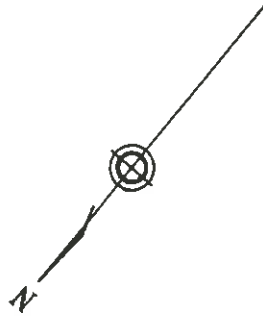
昭和・平成43年9月19日登記

675785

建物図面

家屋番号	一ノ木戸1846-3
建物の所在	三谷市大字一ノ木戸町1846-3 1842 1844-1 1844-3 1845-1 1846-1 1847-5

林町一丁目



2階3階部分を示す

(日 調 査 13)

作 製 年 月 日	昭和 48 年 9 月 10 日
作 製 者	
申 請 人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年10月1日作成

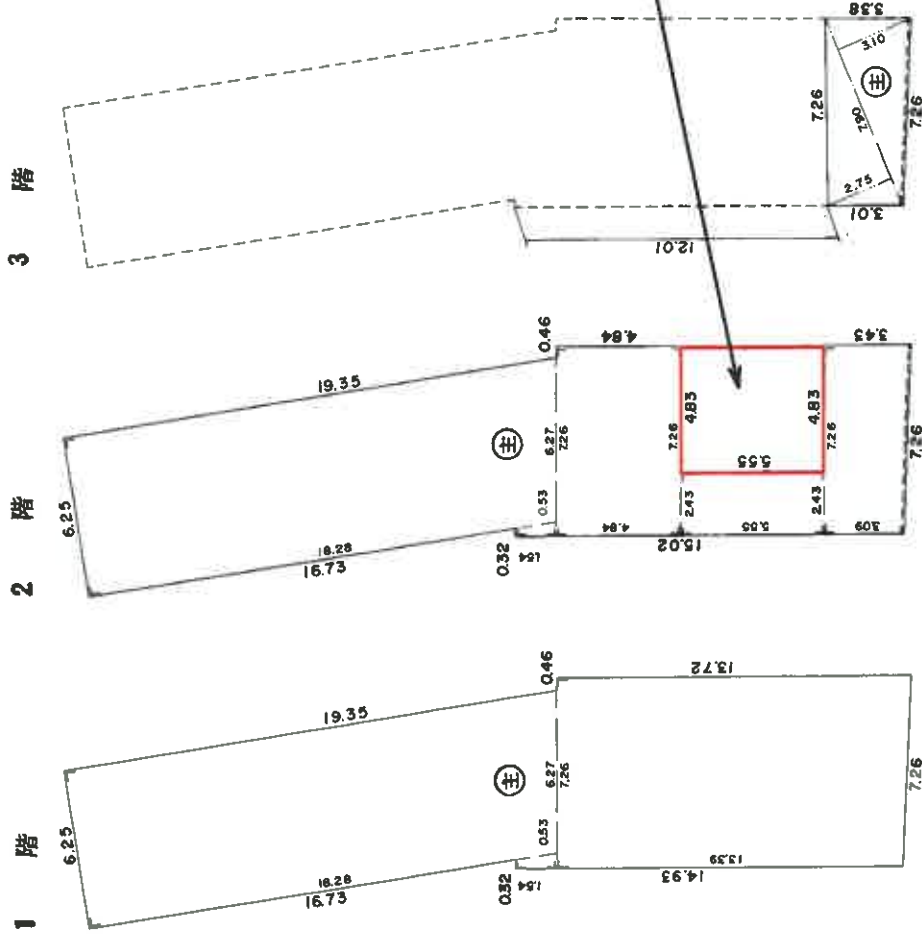
縮 尺 1/500 m

675786

各階平面図

家屋番号	一ノ木戸1846-3
建物の所在	三島市大寺一丁目1846-3 1842 1844-1 1844-3 1845-1 1846-1 1847-5

林町一丁目



③ 1 階 床面積	
$6.25(18.28+18.35) \frac{1}{2} = 117.59375$	
$1.54(0.32+0.53) \frac{1}{2} = 0.6545$	
$7.26(13.39+13.72) \frac{1}{2} = 98.4093$	
合計	216.65755 / m^2

③ 2 階 床面積	
$6.25(18.28+18.35) \frac{1}{2} = 117.59375$	
$1.54(0.32+0.53) \frac{1}{2} = 0.6545$	
$7.26 \times 4.84 = 35.1384$	
$2.43 \times 5.55 = 13.4865$	
$7.26(3.09+3.43) \frac{1}{2} = 23.6576$	
合計	190.54075 / m^2

③ 3 階 床面積	
$4.83 \times 5.55 = 26.8065 \rightarrow \text{約} 26 m^2$	
$190.54+26 = \text{約} 216.54 m^2$	
$7.90(2.75+3.10) \frac{1}{2} = 23.1075$	

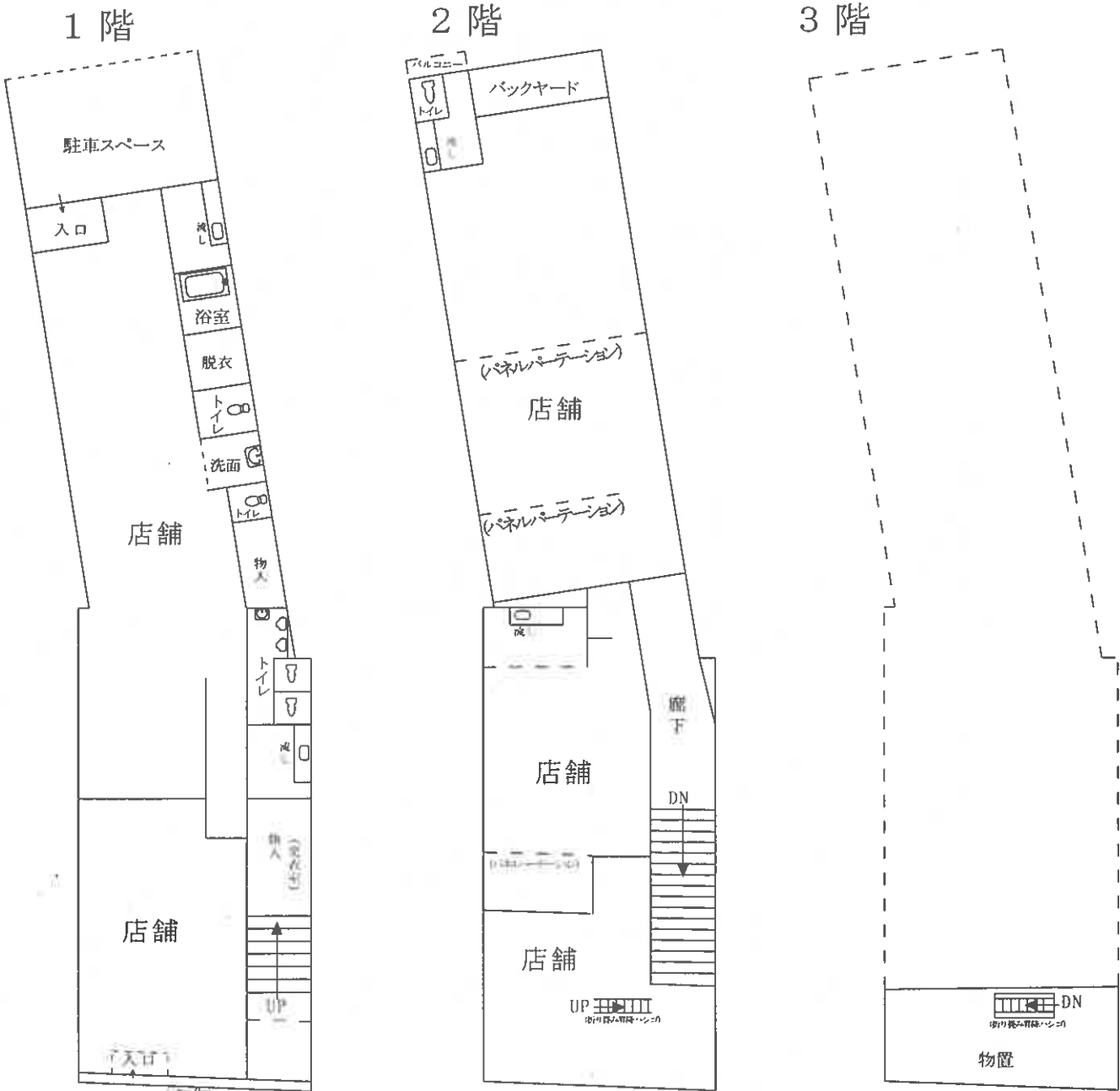
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年10月1日登記

縮尺 1/200

間取図(概略)

物件 3



縮尺約 $\frac{1}{200}$

〔評価人作成〕