

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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,160,000 6,528,000	一括	1,632,000	95,059	14,439
1	3,010,000				
2	2,420,000				
3	2,730,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市仲之町 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市仲之町 2 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 4 4 平方メートル
2 階 1 0 5 . 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市仲之町 2 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 . 2 5 平方メートル
2 階 8 0 . 0 0 平方メートル
3 階 8 0 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・居宅 |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件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 三条市仲之町
地 番 2 5 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 7 4 平方メートル
- 2 所 在 三条市仲之町 2 5 8 番地 2
家屋 番号 2 5 8 番 2
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 4 4 平方メートル
2 階 1 0 5 . 4 4 平方メートル
- 3 所 在 三条市仲之町 2 5 8 番地 2
家屋 番号 2 5 8 番 2 の 2
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 2 5 平方メートル
2 階 8 0 . 0 0 平方メートル
3 階 8 0 . 0 0 平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・倉庫・居宅

令和7年(ケ)第1号
令和7年5月7日受理
令和7年6月16日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 三条市仲之町 |
| | 地 番 | 2 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 7 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 三条市仲之町 2 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 5 . 4 4 平方メートル
2階 1 0 5 . 4 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 三条市仲之町 2 5 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 8 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 床 面 積 | 1階 3 5 . 2 5 平方メートル
2階 8 0 . 0 0 平方メートル
3階 8 0 . 0 0 平方メートル |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新潟県三条市仲之町11番9号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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2		
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・倉庫（空き家）として占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市仲之町11番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 債務者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。占有権原は不明である。		
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	「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：事務所・倉庫・居宅 ☐ 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事務所・倉庫・居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 平成 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項

■隣地所有者等 1 258番12 宅地 119.27㎡ 所有者 新潟県
2 258番4 宅地 49.58㎡ 所有者 A

■物件2と3は接続され内部から往来できるようになっている。ただし、接続部分を双方外壁で遮蔽することによりそれぞれ独立の建物とすることは可能と思われるため、建物の独立性は保たれているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者特別代理人弁護士)	当職は本事件における債務者の特別代理人を受任しただけで、事情については何も承知していない。また、本件関係者の連絡先も分からない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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8日 (木) 11:25-11:45	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年5月8日 (木) 12:40-12:50	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (請求)
7年5月8日 (木) 13:10-13:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月9日 (金) 13:20-13:25	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (受領)
7年5月14日 (水) 15:00-15:10	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年5月21日 (水) 14:25-14:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月4日 (水) 9:50-10:45	物件所在地	立入調査、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7年6月4日
目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わ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6月10日 (火) 16:00-16:05	電話照会	債務者特別代理人弁護士に占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
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。

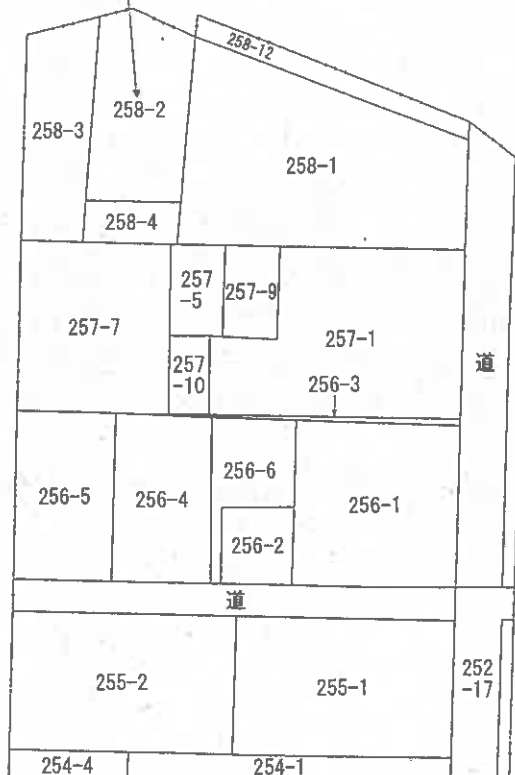
☐ 令和 年 月 日
・休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件 1

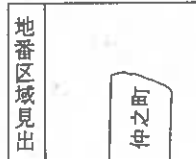


+181198.578

+40809.415

(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。



請求部	所在	三条市仲之町					地番	258番2		
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44年8月12日

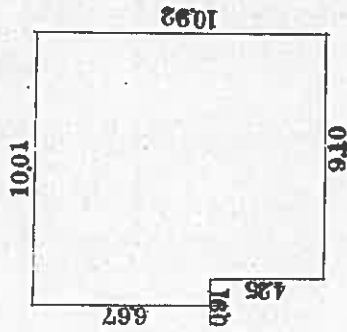
669435

家屋番号	258-2
建物の所在	三平町大字一本道河川号258番地2

伸之町

各階平面図

1. 2. 階(各階図形)



面積計算式

$$\begin{array}{rcl} 667 & \times & 1001 \\ 425 & \times & 910 \\ \hline 667897 & = & 386750 \\ 1054417 & = & \end{array}$$

(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44年8月12日登記

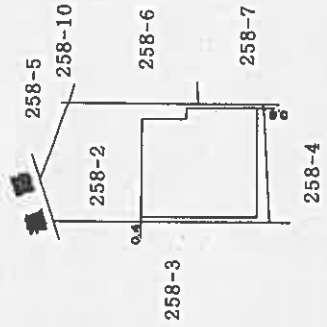
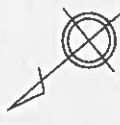
登記年月日：平成2年1月15日

669434

各階平面図

家屋番号	258-2
建物の所在	三條市仲之町258番地2

建物図面



作製者	申請人	縮尺	1/500
年1月15日(作製)	昭和2年1月15日登記		

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成2年1月16日

669436

各階平面図

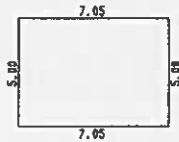
家屋番号

258-2-2

建物図面

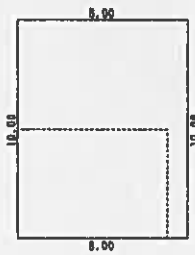
建物の所在
三糸市仲之町258番地2

1 階



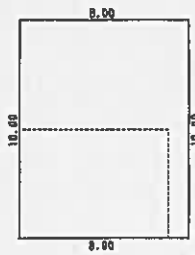
1階	求積表
7.05 × 5.00	= 35.2500
合 計	35.2500
床面積	35.25 m ²

2 階

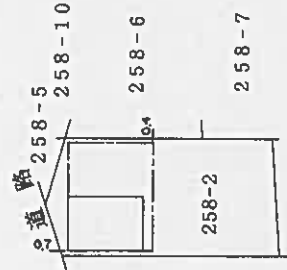


2階	求積表
10.00 × 8.00	= 80.0000
合 計	80.0000
床面積	80.00 m ²

3 階



3階	求積表
10.00 × 8.00	= 80.0000
合 計	80.0000
床面積	80.00 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

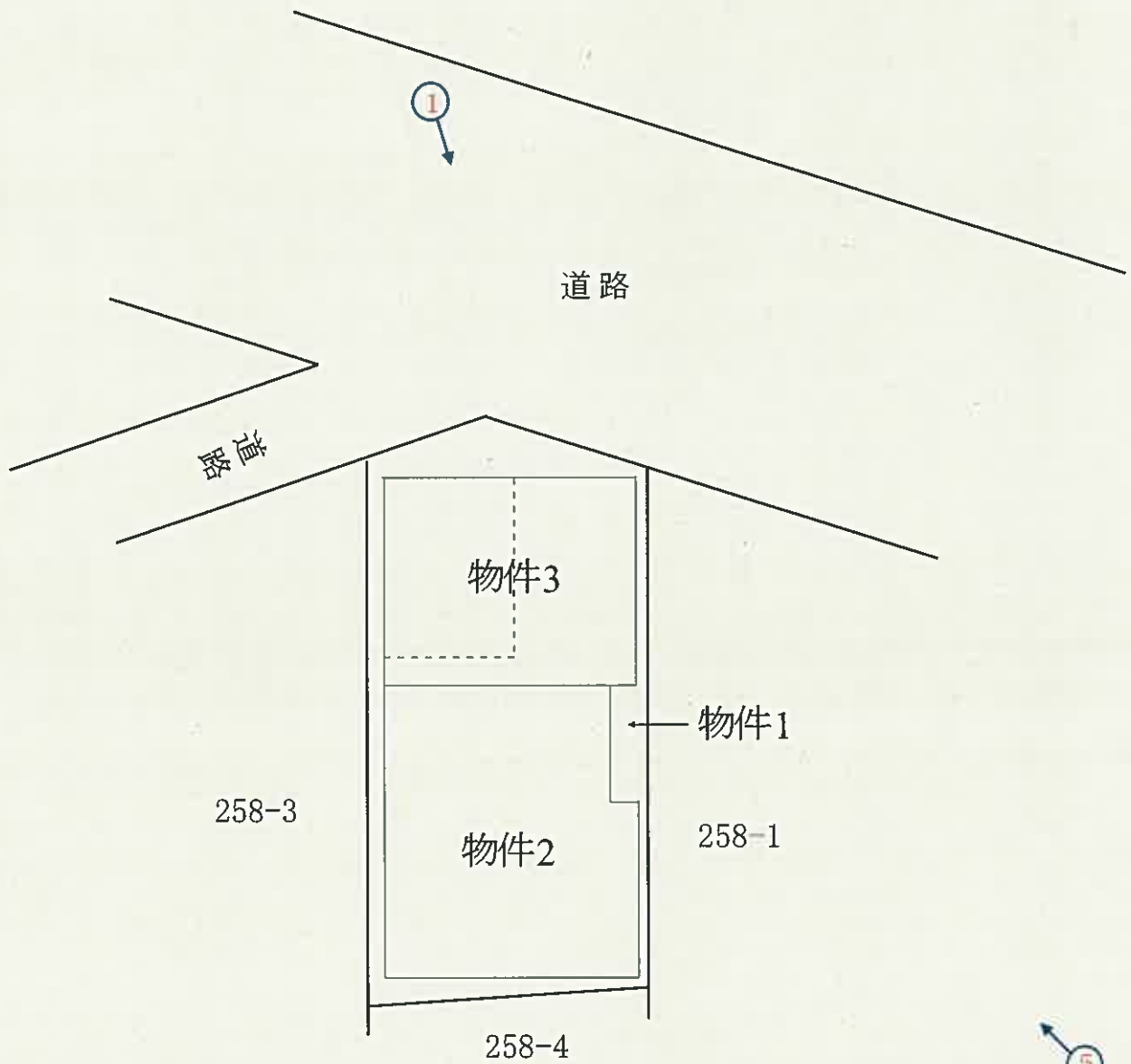
1月12日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成2年1月16日登記

土地建物位置関係図(概略)

←○印は写真撮影位置, 方向



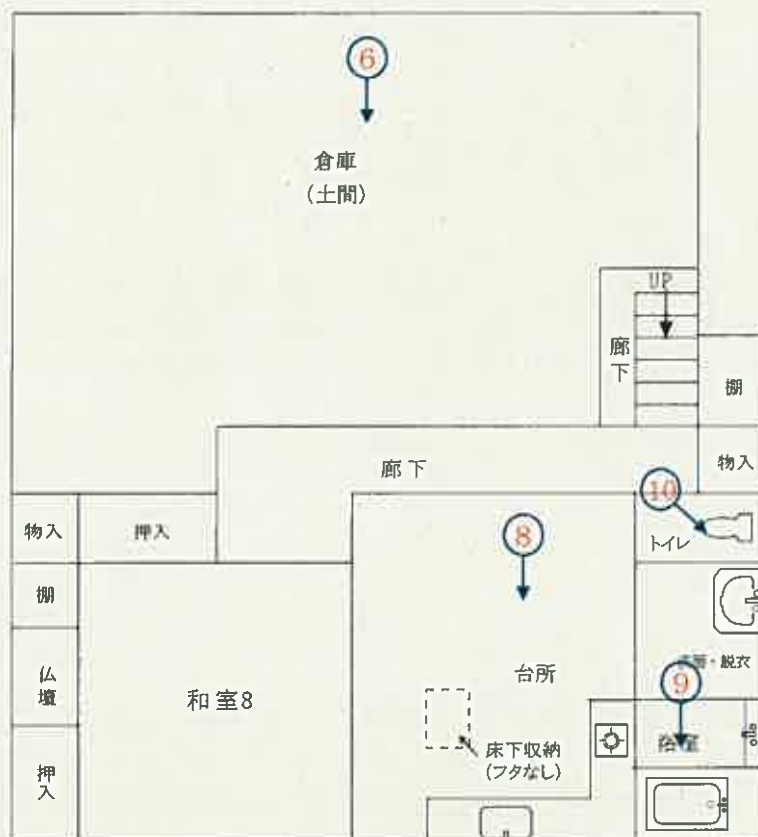
縮尺約 $\frac{1}{250}$

間取図(概略)

物件 2

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



2 階



1

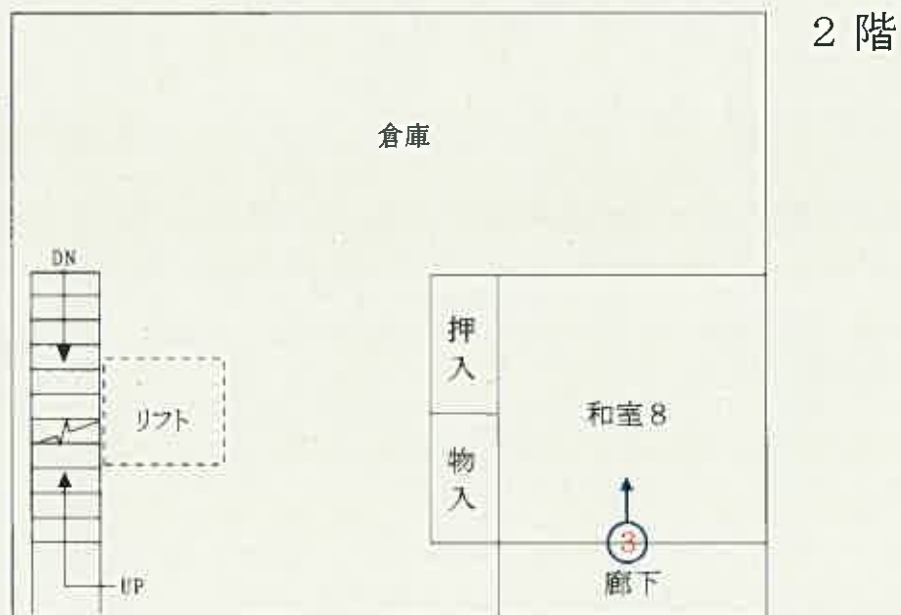
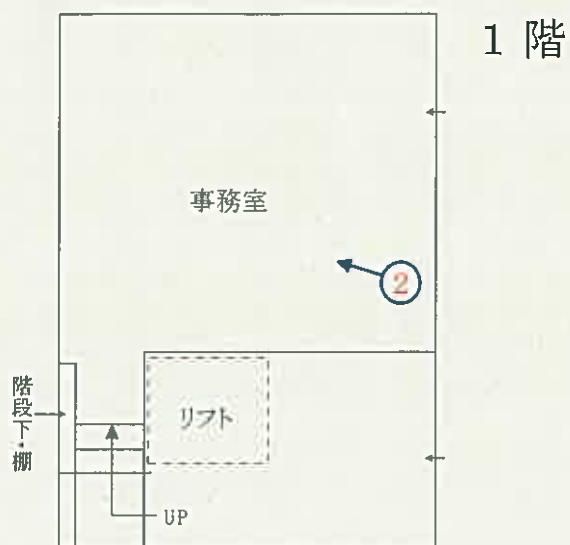
縮尺約 $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

間取図(概略)

物件 3

←○印は写真撮影位置, 方向



縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔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1号

令和7年6月 4日 現地調査

令和7年6月23日 評 価

新潟地方裁判所三条支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 6 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3, 0 1 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 2, 7 3 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は、物件2・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2・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	三条市仲之町 258番2 宅地 230.74㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市仲之町258番地2 258番2 居宅・倉庫 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階105.44㎡、2階105.44㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市仲之町258番地2 258番2の2 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階35.25㎡、2階80.00㎡、3階80.00㎡	事務所・倉庫・居宅
番号	特 記 事 項		
2・3	物件2と3は接続され、2階部分で往き来できる状態にある。		

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)

位 置 ・ 交 通	物件は、ＪＲ弥彦本線「北三条」駅から東方へ道路距離約650mに、ＪＲ信越本線「東三条」駅から北西方へ道路距離約1.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、店舗や事業所のほか住宅も混在して建ち並ぶ路線商業地域である。道路は巾員11～12m舗装の通称第一産業道路で、地域の幹線道路となっている。既存市街地の空洞化が進んでいることから地価は下落傾向で推移しており、今後も同様の状況と予測する。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特別工業地区
画地条件 (規模、形状等)	物件1は、北東側約8mが巾員12m舗装道路に、北西側約5mが巾員4m舗装道路に接面する間口約10m・奥行約20mのほぼ長方形地である。	
接面道路	北東側は県道東三条停車場線に、北西側は市道(興野北三条線)で、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1の土地は、物件2・3建物の敷地に利用されており、目的外建物はない。 東側隣接地は0.5m程度高く、他の周囲とはほぼ等高となっている。	
供給、処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込済) あり(引込済) あり(公共マスは設置されているが建物に未接続)
特 記 事 項	特にない。	

2. 建物の概況及び利用状況

・物件 2

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44年7月15日 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 繊維壁、合板等 天井 杉板、化粧合板等 床 畳、フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階105.44㎡、2階105.44㎡ 延210.88㎡ (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 居宅・倉庫 間取り 7LDK+倉庫 詳細は間取図のとおり。
品 等	下位品等
保守管理の状態	経年に伴う老朽化や陳腐化が著しい。特に外壁の腐食が進んでおり、居室の傷みや汚れが目立っている。 保守管理は劣る状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	・物件2と3は接続され、2階部分で往き来できる状態にある。 ・物件2及び3の合計床面積が基準建ぺい率を超過している。

・物件3

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) 平成元年12月16日 経過年数 約35.5年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 ALC版、サイディング 内壁 合板等 天井 石膏ボード、あらわし等 床 長尺シート、塗床等 設備 リフト(使用できるかは不明) その他 特になし。
床面積(現況)	1階35.25㎡、2階80.00㎡、3階80.00㎡ 延195.25㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階層 3階建 現況用途 事務所・倉庫・居宅 間取り 1階事務室、2階倉庫+和室10畳、3階倉庫 詳細は間取図のとおり。
品 等	中位品等
保守管理の状態	経年に伴う老朽化や陳腐化が認められる。外壁に褪色や破損部分が見られる。内部は簡易な仕様で、大きな損傷は見られない。保守管理は普通の状態である。
建物の利用状況	空家。
特 記 事 項	・物件2と3は接続され、2階部分で往き来できる状態にある。 ・物件2及び3の合計床面積が基準建ぺい率を超過している。 ・目視可能な範囲において、吹付材に有害物質は見受けられなかったが、アスベスト含有の使用資材が使われている可能性を否定できない。

第5. 評価額算出の過程

(1) 建付地価格(物件1)

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	52,600	0.97	230.74	0.90	10,600,000

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)5-3 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,400\text{円}/\text{㎡} \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & \div & 52,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：道路条件や環境条件で優る。 +30%

イ. 個別格差：形状がやや不整形で利用効率が劣る。 -3%

なお、接面する2つの道路の交わる角度が鈍角であることから角地としての効用増はないと判断した。

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。 -10%

(2) 建物価格(物件2・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、物件2は旧耐震基準の建物で、既に建物の経済的残存耐用年数が徒過し、市場性が劣ることから現価率を2%とし、物件3は経済的残存耐用年数がやや徒過していることから現価率を5%とそれぞれ査定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
2	150,000	210.88	0.02	630,000
3	175,000	195.25	0.05	1,710,000
計				2,340,000

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	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	10,600,000	100	0.55 法定地上権	5,830,000

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
1	10,600,000	-5,830,000	-	0.9	0.7	—	3,010,000
2	630,000	+3,210,000	-	0.9	0.7	—	2,420,000
3	1,710,000	+2,620,000	-	0.9	0.7	—	2,730,000
一括価格 (合計)							8,160,000

イ. 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2及び3の建物のために法定地上権が発生する場合については、建物の配置状況や建築面積等から物件1の土地のうち法定地上権の及ぶ範囲を次のとおり査定して加算した。

	法定地上権及ぶ範囲	法定地上権
物件2：	5,830,000円 × 55%	≒3,210,000円
物件3：	5,830,000円 × 45%	≒2,620,000円

ウ. 占有減価：なし

エ. 市場性修正

土地建物一体としての市場流通性を検討した結果、物件2の建物が古く、取り壊しが見込まれることによる市場性の減退を考慮した。-10%

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

- ・地価調査 三条(県)5-3
 - 所 在：三条市旭町2丁目1256番3
 - 住 居 表 示：旭町2-4-43
 - 価 格：68,400円/㎡
 - 位 置：JR弥彦線「北三条」駅から道路距離約1.2km
 - 価 格 時 点：令和6年7月1日
 - 地 積：531㎡
 - 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18mの舗装市道及び背面道に接面
 - 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：市役所に近い事務所、店舗等が混在する商業地域

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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図（概略）

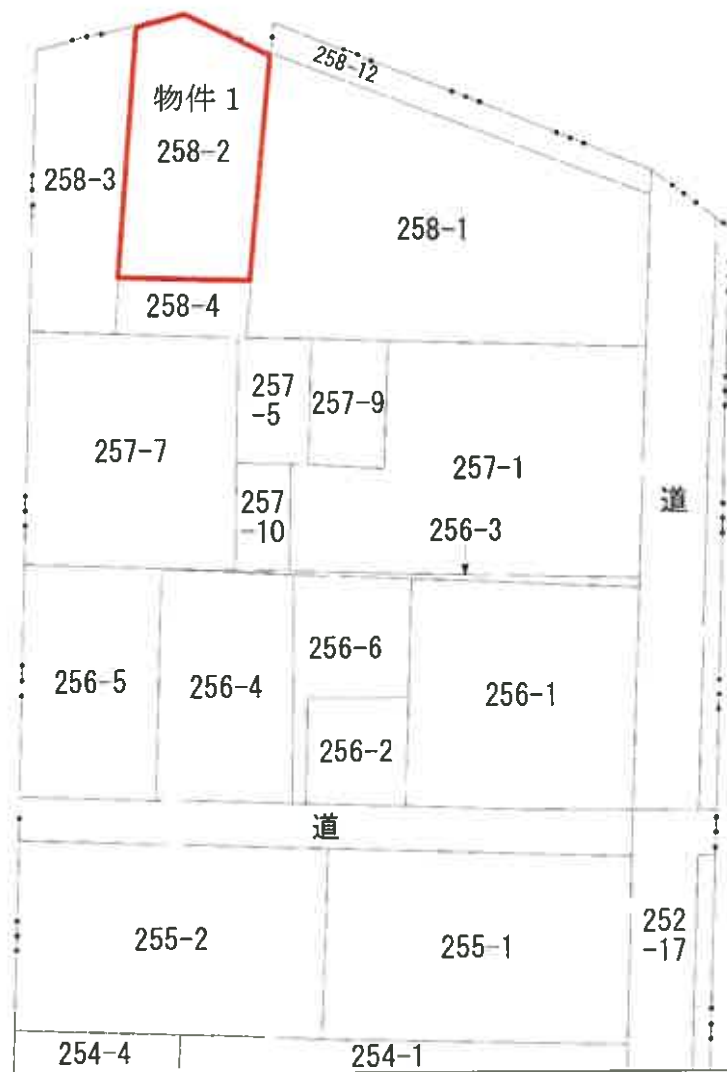
－ 以 上 －



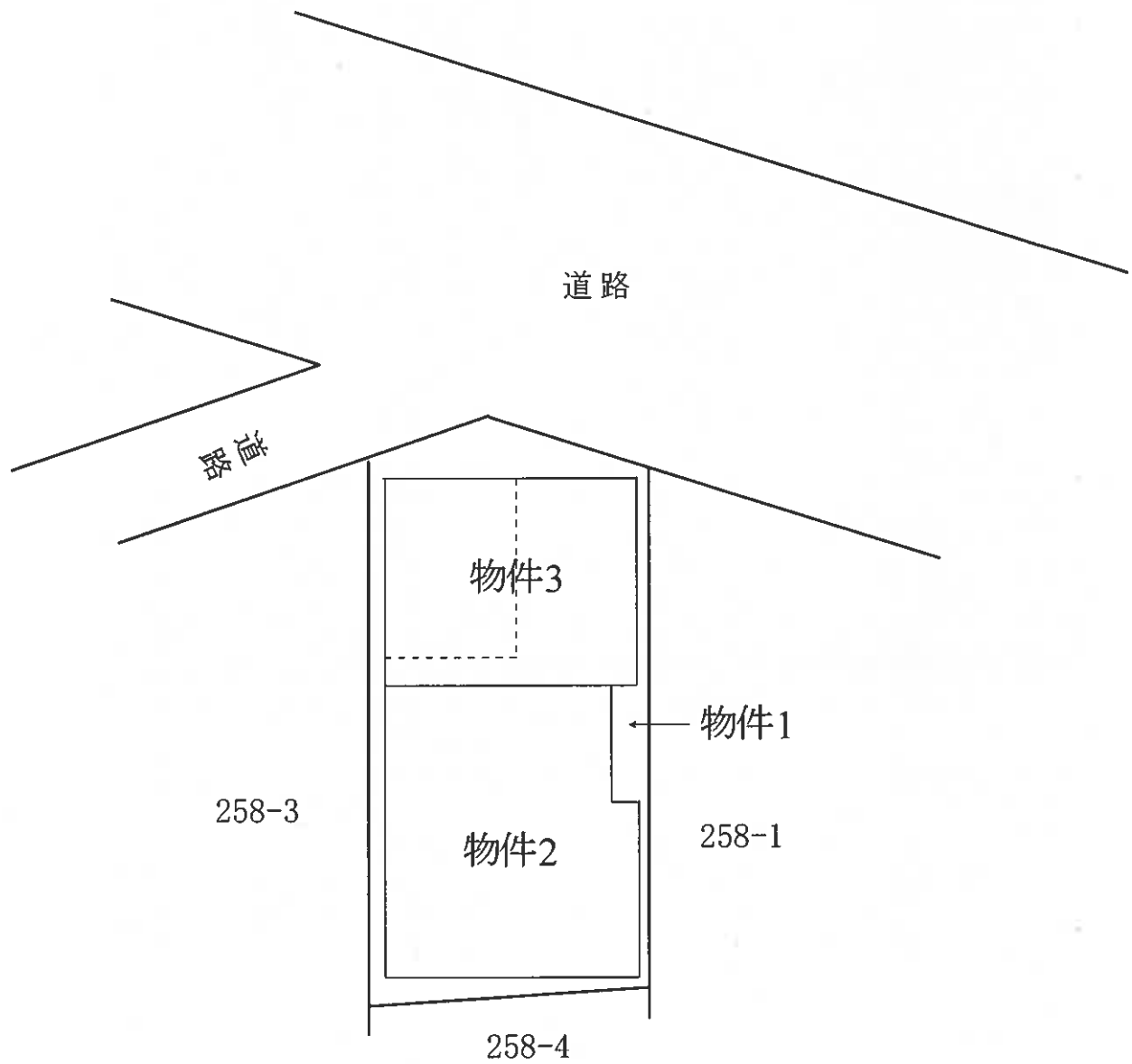
公 図 写



S・1/600



土地建物位置関係図(概略)

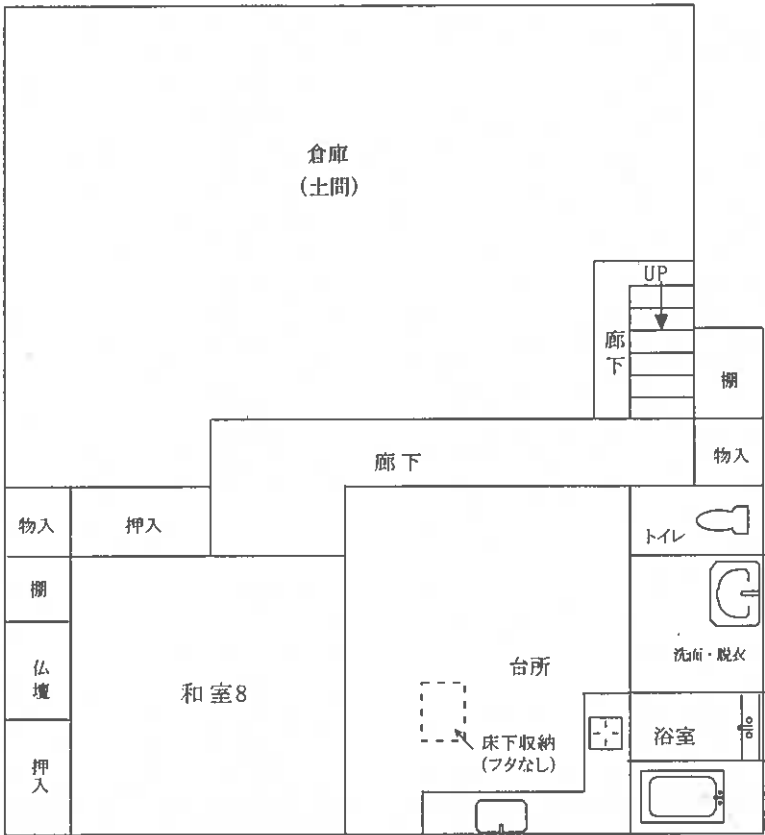


縮尺約 $\frac{1}{250}$

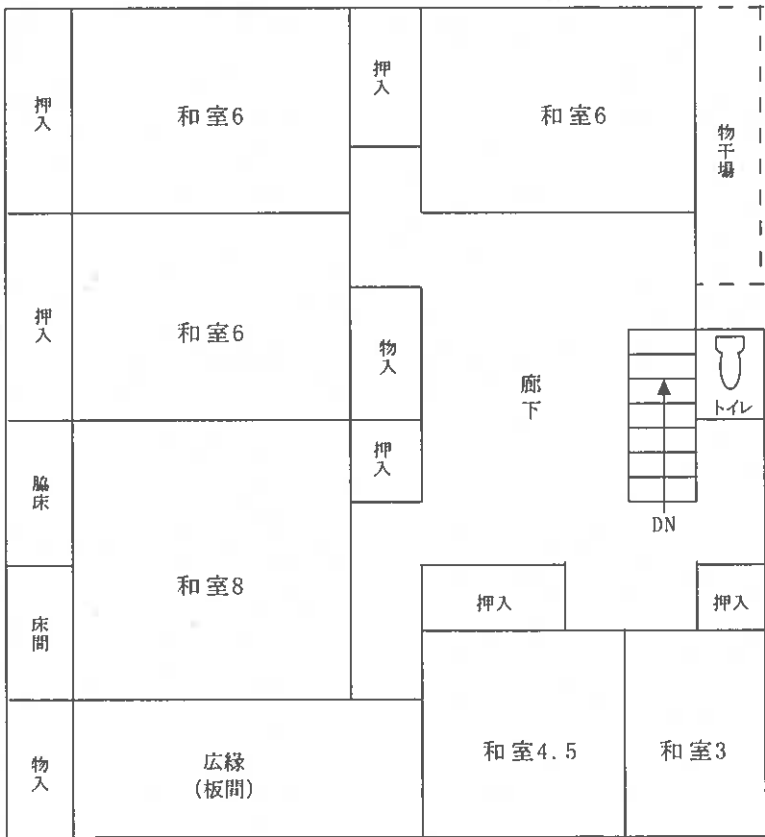
間取図(概略)

物件 2

1 階



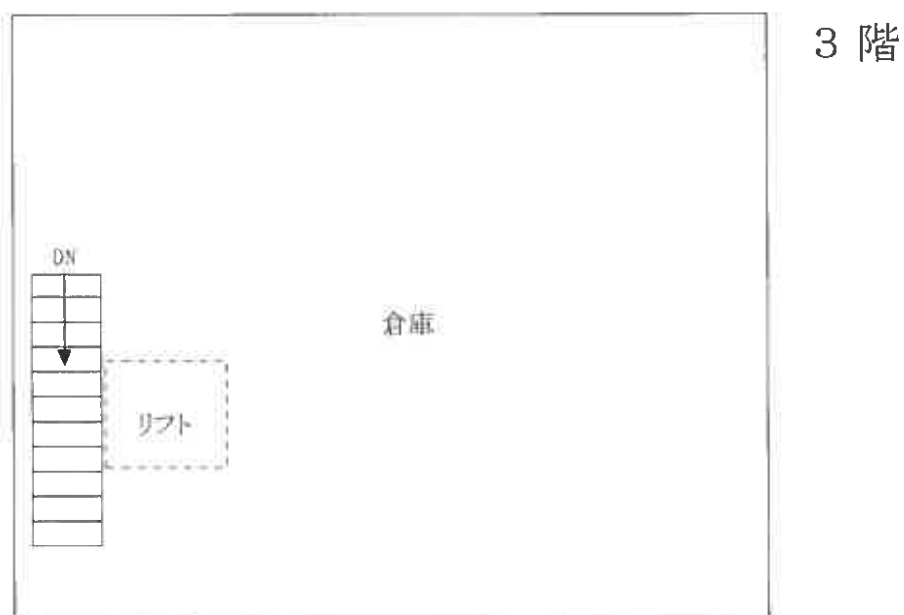
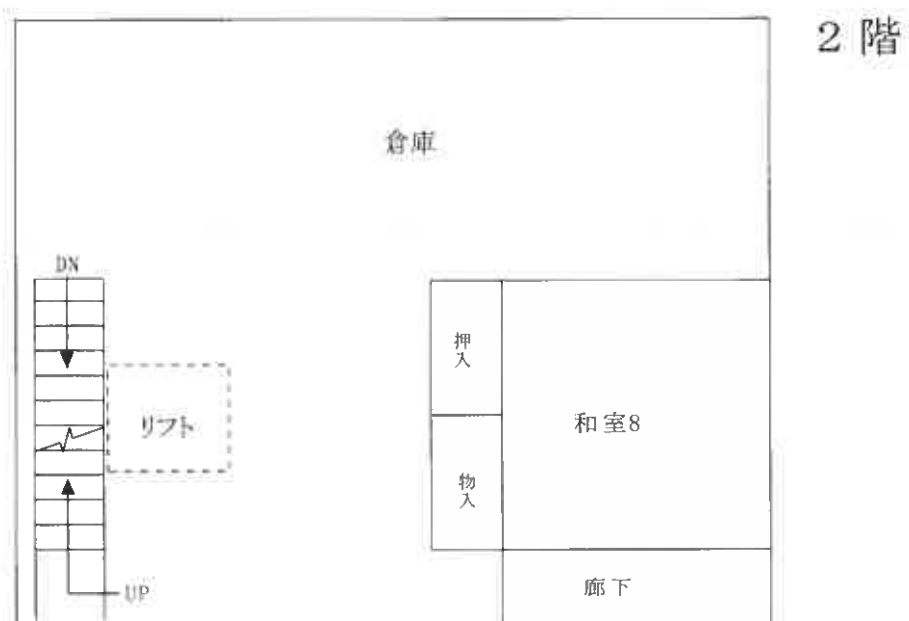
2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

間取図(概略)

物件 3



縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔評価人作成〕