

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月30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 8年 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 6日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月11日 午前10時00分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 3月25日 午前 9時50分 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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8年 1月30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）
14, 16, 20, 21	5,740,000 4,592,000	一括	1,148,000	69,233	0
14	780,000				
16	1,740,000				
20	1,700,000				
21	1,520,000				
備考					

物 件 目 録

14 所 在 燕市南二丁目
地 番 6662番50
地 目 宅地
地 積 119.06平方メートル

16 所 在 燕市南二丁目
地 番 6684番1
地 目 宅地
地 積 263.60平方メートル

20 (一棟の建物の表示)

所 在 燕市南二丁目 6684番地1、6662番地50
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 197.04平方メートル
2階 62.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 約59.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南二丁目 6684番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.64平方メートル
2階 48.24平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約51平方メートル
	2階	48.24平方メートル

21 (一棟の建物の表示)

所 在	燕市南二丁目	6684番地1、6662番地50
-----	--------	------------------

構 造	木造瓦葺2階建
-----	---------

床 面 積	1階	197.04平方メートル
	2階	62.10平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約105平方メートル
	2階	約59.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	南二丁目	6684番1の3
-------	------	----------

種 類	居宅
-----	----

構 造	木造瓦葺2階建
-----	---------

床 面 積	1階	55.37平方メートル
	2階	11.70平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約54平方メートル
	2階	11.7平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月19日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小 川 康 子

1 不動産の表示

【物件番号14, 16, 20, 21】

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14, 16, 20, 21】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号20, 21】

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

【物件番号16】

公図上筆界未定である。

《 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

14 所 在 燕市南二丁目
地 番 6662番50
地 目 宅地
地 積 119.06平方メートル

16 所 在 燕市南二丁目
地 番 6684番1
地 目 宅地
地 積 263.60平方メートル

20 (一棟の建物の表示)

所 在 燕市南二丁目 6684番地1、6662番地50

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 197.04平方メートル
2階 62.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 約59.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南二丁目 6684番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 135.64平方メートル
2階 48.24平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約 51 平方メートル
 2階 48.24 平方メートル

21 (一棟の建物の表示)

所 在 燕市南二丁目 6684 番地 1、6662 番地 50

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 197.04 平方メートル
 2階 62.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 105 平方メートル
 2階 約 59.94 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南二丁目 6684 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 55.37 平方メートル
 2階 11.70 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約 54 平方メートル
 2階 11.7 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年5月7日受理
令和7年8月**26**日提出

現況調査報告書

(物件14、16、20、21)

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

14 所 在 燕市南二丁目
地 番 6662番50
地 目 宅地
地 積 119.06平方メートル

16 所 在 燕市南二丁目
地 番 6684番1
地 目 宅地
地 積 263.60平方メートル

20 (一棟の建物の表示)

所 在 燕市南二丁目 6684番地1、6662番地50
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 197.04平方メートル
2階 62.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南二丁目 6684番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 135.64平方メートル
2階 48.24平方メートル

21 (一棟の建物の表示)

所 在 燕市南二丁目 6684番地1、6662番地50

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 197.04 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南二丁目 6684 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 55.37 平方メートル
2 階 11.70 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県燕市南二丁目3番20号		
土地	物件14、16		
現況地目	☒ 宅地（物件14、16） ☐ 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	1 物件14、16は一体として物件20の敷地となっており、相互の境界は不明である。 2 隣地所有者等 6662番4 雑種地 846㎡ 所有者 燕市		
建物	物件20		
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：1階 約51㎡		
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	1 動産類はほとんど存在しない。 2 物件21と1階部分で接続され、往来できるようになっている。		
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	新潟県燕市南二丁目3番20号		
土地	物件14、16		
現況地目	☒ 宅地（物件14、16） ☐ 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	1 物件14、16は一体として物件21の敷地となっており、相互の境界は不明である。 2 隣地所有者等 6662番4 雑種地 846㎡ 所有者 燕市		
建物	物件21		
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 約54㎡		
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	1 動産類はほとんど存在しない。 2 物件20と1階部分で接続され、往来できるようになっている。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者)	債務者会社は令和6年4月19日まで営業していたが、現在は営業していない。物件20, 21は以前債務者が倉庫として使用していたが、現在は空き家の状態で誰も使用していない。

(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5月8日 (木) 12:10-12:30	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) 14:00-14:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月8日 (木) 15:40-15:45	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
7年5月9日 (金) 13:40-14:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (受領)
7年5月13日 (火) 11:30-11:35	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
7年5月14日 (水) 14:35-14:45	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年6月3日 (火) 10:00-11:55	物件所在地	立入調査、債務者代表者に占有関係等調査、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 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

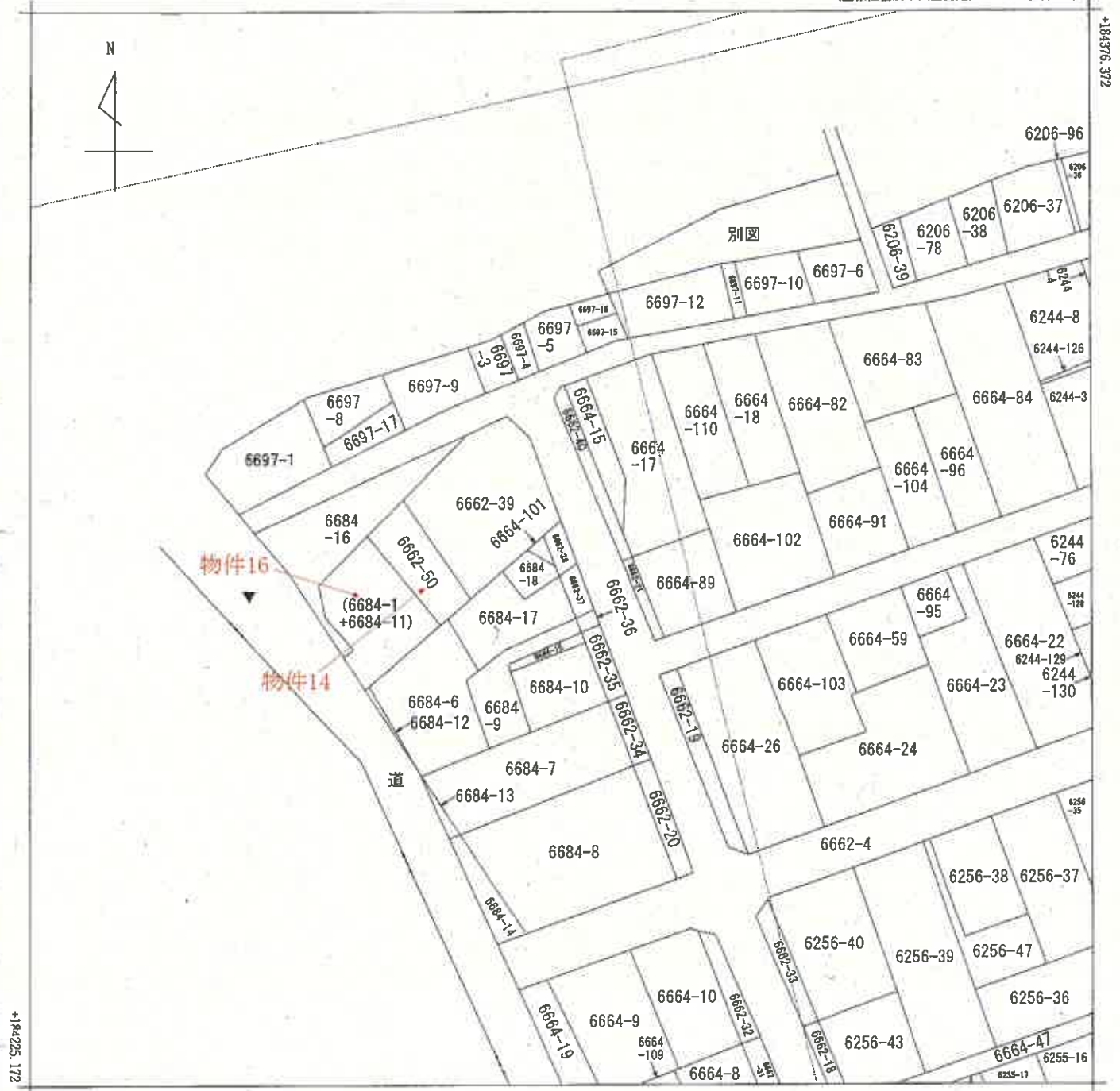
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日 (金) 12:55-15:05	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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

4 6255-11

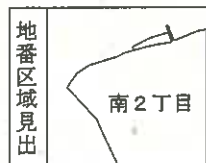
(座標値種別：図上測定)

+37585.137



+37435.137 (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(touhokutaiheiyoweki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 燕市南二丁目					地 番 6662番38			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号	VIII	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59年4月2日

428842

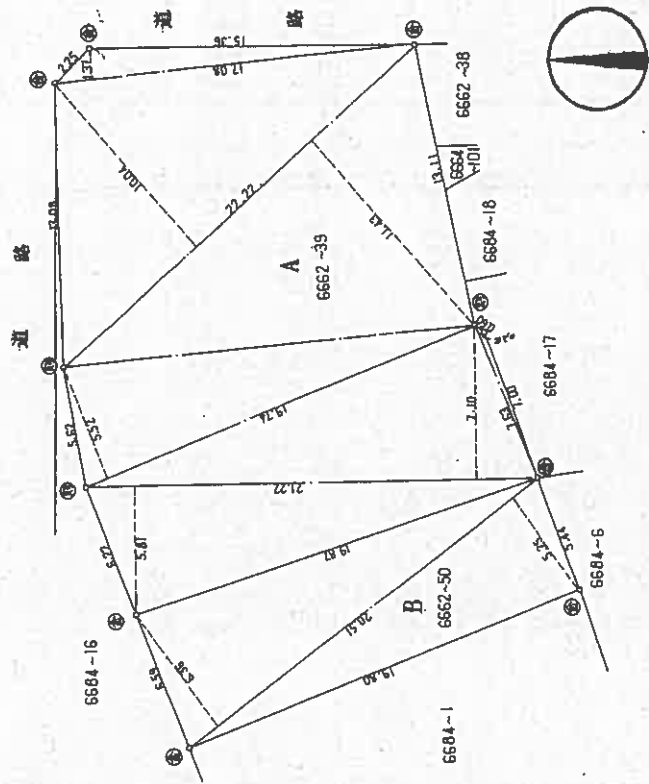
前 6662-39 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番 6662-39-50

土地の所在 燕市南二丁目

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3をA 4に縮小



求 積

6662-39	A	$17.08 \times 1.37 \times 1/2 = 11.6888$
		$22.22 \times (10.04 + 11.43) \times 1/2 = 238.5317$
		$19.74 \times 5.52 \times 1/2 = 54.4824$
		$21.22 \times 5.81 \times 1/2 = 136.8751$
		$7.63 \times 0.24 \times 1/2 = 0.9156$
計		442.6046

地 積 442.60 M²

6662-50	B	$20.51 \times (6.36 + 5.25) \times 1/2 = 119.06055$
---------	---	---

地 積 119.06 M²

境界点	境界線の種類
㊶	コンクリート杭
㊷	プラスチック杭
㊸	金属 鉄
㊹	刻ミ (ガレット)

作 製 者

3 月 29 日 (作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

昭和59年4月2日登記

428854

前 6684-1 後・新 同

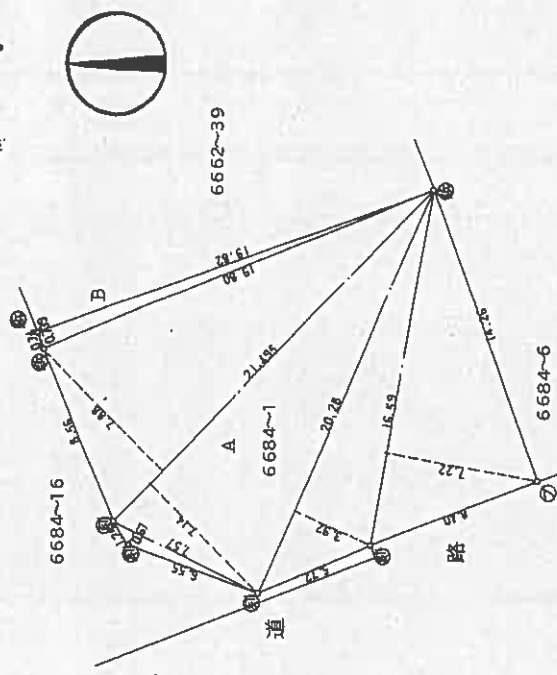
地 番 6684-1 662-39

地 積 測 量 図

土地の所在 燕市南二丁目

新潟地方法務局三条支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小



求 積

6684-1 A $21.495 \times (7.88 + 7.14) \times 1/2 = 161.42745$
 $20.28 \times 3.92 \times 1/2 = 39.7488$
 $16.59 \times 7.22 \times 1/2 = 59.8899$
 $7.57 \times 0.67 \times 1/2 = 2.53595$
計 263.6021
地 積 263.60 m²

B $19.82 \times 0.739 \times 1/2 = 7.32349$
地 積 7.32 m²

① プラスチック杭 ② 鉄杭 ③ 刻印 (コンクリート)

作 製 者	申請 人	縮 尺	1 / 250
-------	------	-----	---------

3 月 10 日 (作成)

昭和・平成59年3月28日登記

473080 A 各階平面図

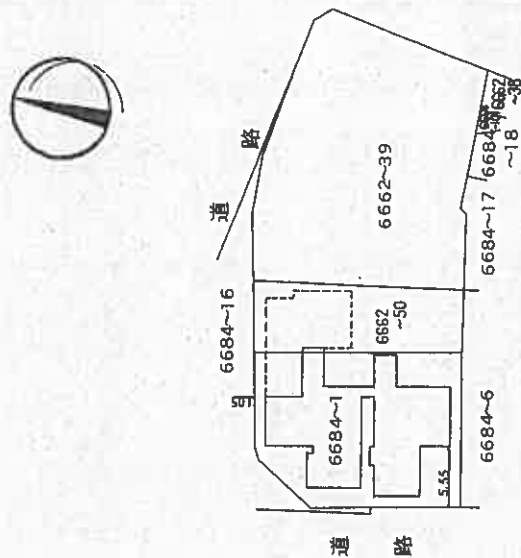
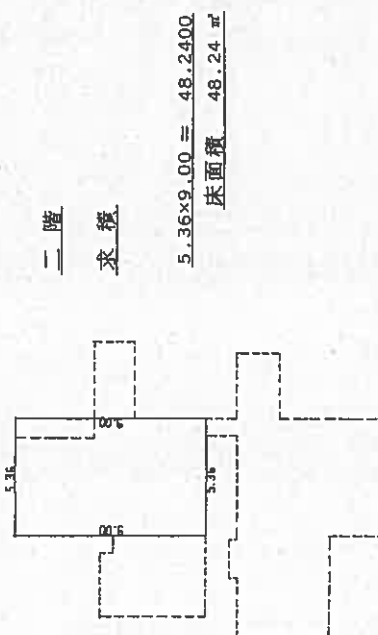
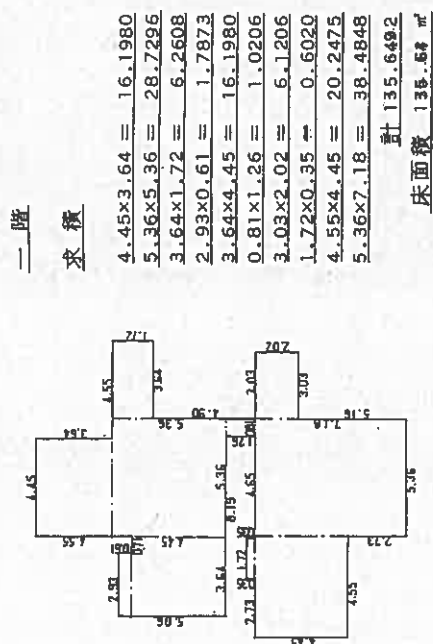
473080

各階平面図

南二丁目
6684番1の2

A 建物図面

建築物の所在
燕市南二丁目 6684 番地 1 6662 番地 50



士
製
作

59年 9月 10日 作製)

縮尺

50

申請人

縮尺

00

昭和59年6月5日登記

登記年月日：昭和59年6月5日

473081

B 各階平面図

家屋番号
南二丁目
6684番1の3

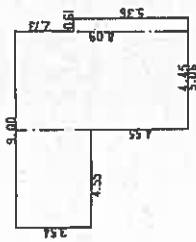
B 建物図面

建物の所在
燕市南二丁目 6684番地1 6662番地50

一階

求積

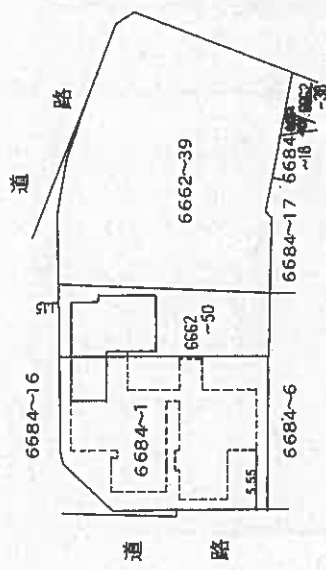
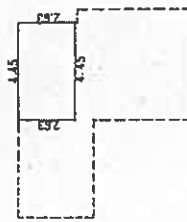
$4.55 \times 3.54 = 16.1070$
 $4.45 \times 8.09 = 36.0005$
 $0.51 \times 5.36 = 3.2696$
計 55.3771
床面積 55.37 ㎡



二階

求積

$4.45 \times 2.63 = 11.7035$
床面積 11.70 ㎡



作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

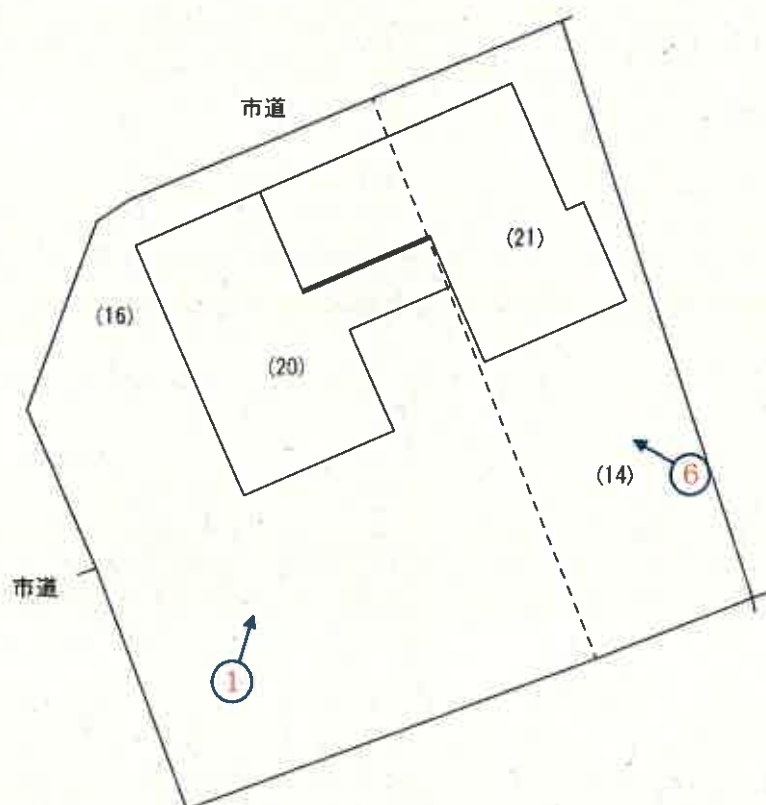
平成59年6月5日 記



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺 1/250

←○印は写真撮影位置，方向



※カッコ内は物件番号

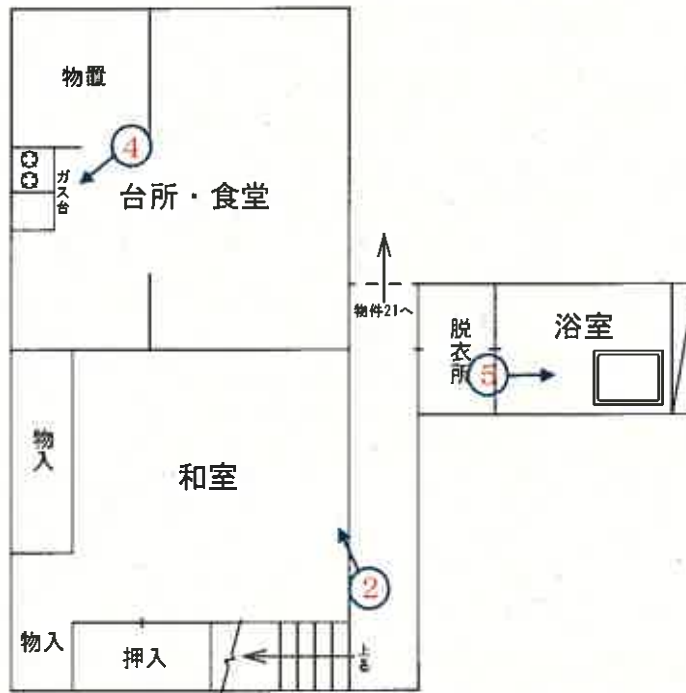
地積測量図、公図、建物図面等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。
物件14、16の筆界は地積測量図を基に記載。

評価人作成

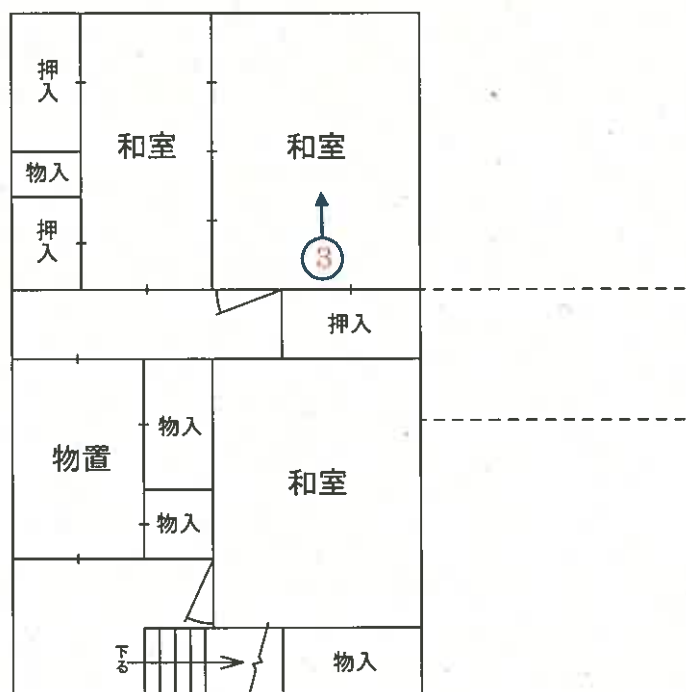
物件20建物間取図 縮尺1/100



1 階



2 階



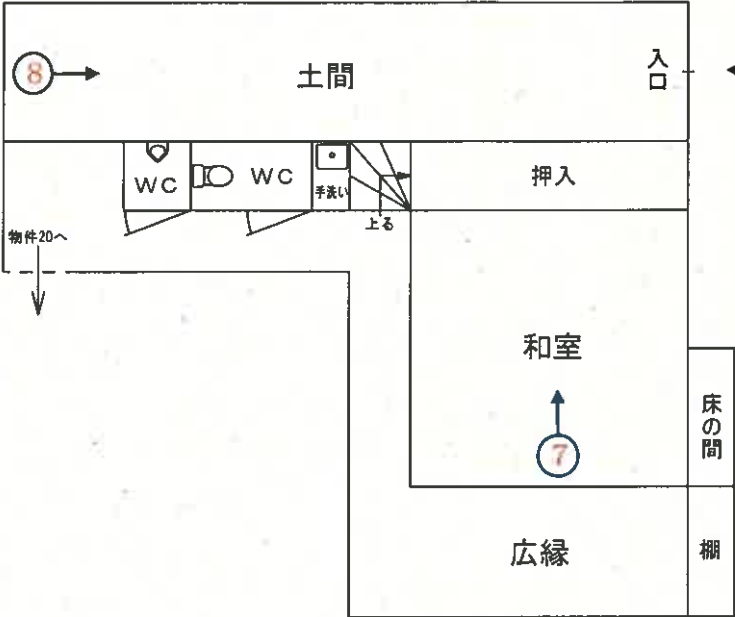
←○印は写真撮影位置、方向

評価人作成

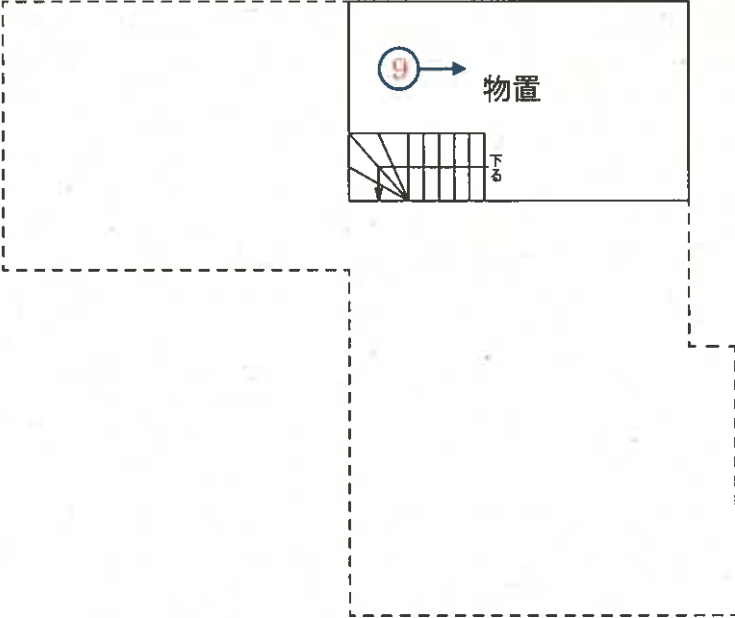
物件21建物間取図縮尺1/100



1 階



2 階



←○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



写 真

8



写 真

9



令和7年（ケ）第7号物件 14, 16, 20, 21

令和7年6月3日、6月20日現地調査日

令和7年8月27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

渡 辺 茂 郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 7 4 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 4 (土地)	金 7 8 0, 0 0 0 円
1 6 (土地)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
2 0 (建物)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
2 1 (建物)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件14, 16, 20, 21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14, 16の土地の内訳価格は物件20, 21に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件20, 21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なうものであり、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

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件 番号	所在等	登 記	現 況
14	所在地 地目 地積	燕市南二丁目 6662 番 50 宅地 119.06 m ²	
16	所在地 地目 地積	燕市南二丁目 6684 番 1 宅地 263.60 m ²	
20	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) 燕市南二丁目 6684 番地 1、6662 番地 50 木造瓦葺 2 階建 1 階 197.04 m ² 2 階 62.10 m ² (専有部分の建物の表示) 南二丁目 6684 番 1 の 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 135.64 m ² 2 階 48.24 m ²	1 階 105 m ² (概測) 2 階 59.94 m ² (概測) 1 階 51 m ² (概測)
21	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) 燕市南二丁目 6684 番地 1、6662 番地 50 木造瓦葺 2 階建 1 階 197.04 m ² 2 階 62.10 m ² (専有部分の建物の表示) 南二丁目 6684 番 1 の 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 55.37 m ² 2 階 11.70 m ²	1 階 105 m ² (概測) 2 階 59.94 m ² (概測) 1 階 54 m ² (概測)

物件 番号	特 記 事 項
1 6	公図では次の土地と筆界未定地となっている。 所在地番等：燕市南二丁目 6684 番 11、宅地、11.43 m ² 、所有者：新潟県 新潟県三条地域振興局地域整備部に照会したが、記録が無く不明との回 答を得た。
2 0, 2 1	物件 2 0 は入口（玄関）部分がない。物件 2 0, 2 1 は内部で往来できる。

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14, 16）

位置・交通	JR弥彦線「燕」駅の南西方道路距離約1.2kmに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	国道及びその側道沿い等に店舗併用住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域である。国道から直接出入可能な敷地とその側道（市道）と接面する敷地がある。物件14, 16は国道の側道である市道に接面し、国道とは直接出入りできない。道路距離約250mに「燕市立燕南小学校」、約1.4kmに「燕市立燕中学校」がある。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし
画地条件（規模、形状等）	物件14, 16の土地は一団を成したほぼ長方形（※間口約14m・奥行約20m）の公簿地積382.66㎡の宅地である。※隅切り部分除く。南西側幅員約3.6mの舗装市道に等高に接面するが、北西側幅員約7m～約11mの舗装市道とは約0.3m～約1.5m低く接面した角地である。敷地内の地勢は平坦である。	
接面道路	・南西、幅員約3.6m 舗装市道 南二丁目1号線 燕市役所営繕建築課で確認したが、建築基準法上の道路に該当するか不明であり調査を必要とするとの回答を得た。 ・北西側、幅員約7m～約11m舗装市道 南二丁目2号線 建築基準法第42条第1項第1号に該当 高低差があり、敷地は約0.3m～約1.5m低く接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件14, 16の土地は、物件20, 21の建物の敷地として利用されている。周辺は一般住宅、倉庫、店舗等が見られる。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス 引込があるようだが情報が古く不明 下水道 引込あるが未接続	

特 記 事 項	北西側の市道とは高低差があり柵も設置されている。敷地の北東端部分でしか出入りできない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況
(物件20)

区 分	専有部分の建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 建築年月日不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 着色亜鉛メッキ鋼板、杉板張等 内 壁 漆喰、クロス、合板等 天 井 合板ボード、板等 床 あらわし、Pタイル、タイル等 設 備 上水道、電気設備、浴室等設備は古く利用困難である。
床面積(現況)	1 階 現況 51 m ² (概測) 2 階 公簿 48.24 m ² 延)99.24 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が確認できる。外部、内部ともに劣化が著しい。利用状況並びに保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫(空き家)として占有している。 利用状況は相当劣る。
特 記 事 項	入口(玄関)部分がない。物件21と内部で往来できる。

(物件 2 1)

区 分	専有部分の建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：建築年月日不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 着色亜鉛メッキ鋼板、杉板張等 内 壁 漆喰、クロス、合板等 天 井 合板ボード、板等 床 あらわし等 設 備 上水道、電気設備、便所等設備は古く利用困難である。
床面積(現況)	1 階 現況 54 m ² (概測) 2 階 公簿 11.70 m ² 延)65.70 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が確認できる。玄関ガラスが割れ、土間付近の天井が落ちている等外部、内部ともに劣化が著しい。利用状況並びに保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫(空き家)として占有している。 利用状況は相当劣る。
特 記 事 項	物件 2 0 と内部で往来できる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件14, 16 (土地)

物件14, 16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=オ
14	38,300	0.825	119.06	0.83	3,120,000
16	38,300	0.825	263.60	0.83	6,910,000

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、公示価格から規準し、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。

地価公示 燕-1

公 示 価 格 時 点 修 正 標準化補正 地域格差 規準した価格

35,400 円/㎡ × 99.6/100 × 100/100 × 100/92 ≒ 38,300 円/㎡

◇時点修正：公示価格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：地価公示地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件、環境条件 相乗 0.92 (−8%)

イ 個別格差：系統及び幅員 0.87 (−13%)、環境 0.95 (−5%)

規模 0.95 (−5%)、角地 1.05 (+5.0%) 画地条件相乗 0.998 (−0.2%)

個別格差 相乗 0.825 (−17.5%)

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.83 (−17%)

② 物件20, 21

物件20, 21の建物は建築年月日不詳だが、経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を1%と査定した。物件20, 21の建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現在価値率を乗じて、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	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
20	136,000	99.24	0.01	130,000
21	136,000	65.70	0.01	90,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件14、16の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件20、21の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、下記のとおり評価額を求めた。

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
14	3,120,000	0.55	法定地上権	1,720,000
16	6,910,000	0.55	法定地上権	3,800,000

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 減価率 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
14	3,120,000	-1,720,000		0.8	0.7	780,000
16	6,910,000	-3,800,000		0.8	0.7	1,740,000
20	130,000	+2,900,000	1.0	0.8	0.7	1,700,000
21	90,000	+2,620,000	1.0	0.8	0.7	1,520,000
一括価格 (合計)						5,740,000

イ 物件20,21に配分する敷地利用権の価格を机上概測による専有部分の建築面積割合で次のとおり査定した。

a. 物件14上 0.2㎡(物件20)、38㎡(物件21)それぞれ占有している。

物件20 0.2㎡/(0.2㎡+38㎡)≒0.005

物件21 38㎡/(0.2㎡+38㎡)≒0.995

物件20 1,720,000×0.005≒10,000円

物件21 1,720,000×0.995≒1,710,000円

b. 物件16上 50.8㎡(物件20)、16㎡(物件21)それぞれ占有している。

物件20 50.8㎡/(50.8㎡+16㎡)≒0.76

物件21 16㎡/(50.8㎡+16㎡)≒0.24

物件20 3,800,000×0.76≒2,890,000円

物件21 3,800,000×0.24≒910,000円

c. 敷地利用権合計

物件20の敷地利用権合計 10,000+2,890,000=2,900,000円

物件21の敷地利用権合計 1,710,000+910,000=2,620,000円

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：隣接地との筆界が不明確なこと、利用状況及び保守管理の状態が劣る木造の区分所有建物の市場性を考慮した。0.8（－20％）

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価公示価格 燕－1

所 在：燕市殿島1丁目6833番1外「殿島1-5-7」

価 格：35,400円/㎡

位 置：JR弥彦線「燕」駅の道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：495㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北西側、幅員約6.7m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅に工場が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図

4 土地建物位置等関係図（概略）

5 建物図面・各階平面図

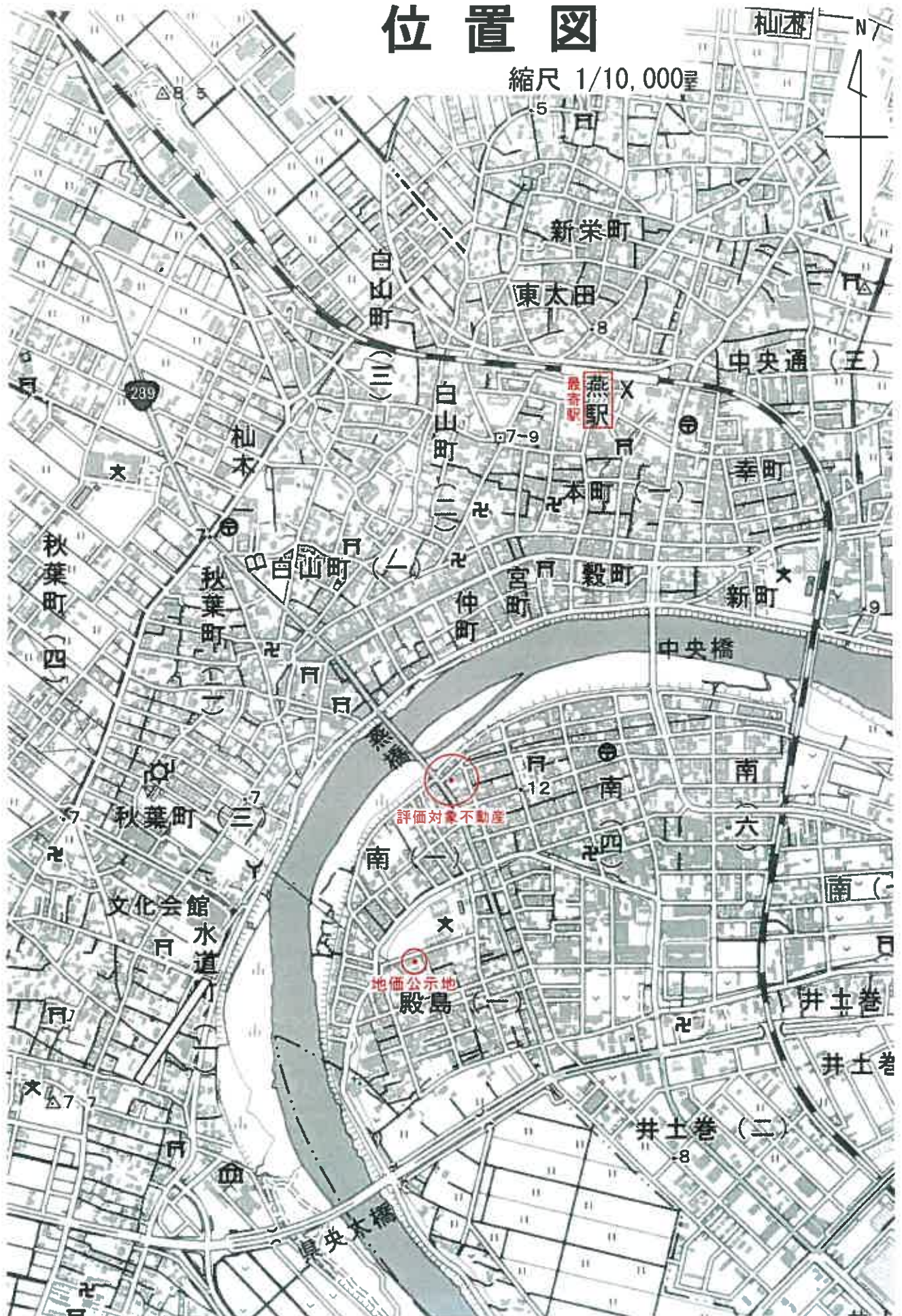
6 一棟の建物、物件20、21の建物求積図（概測）

7 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



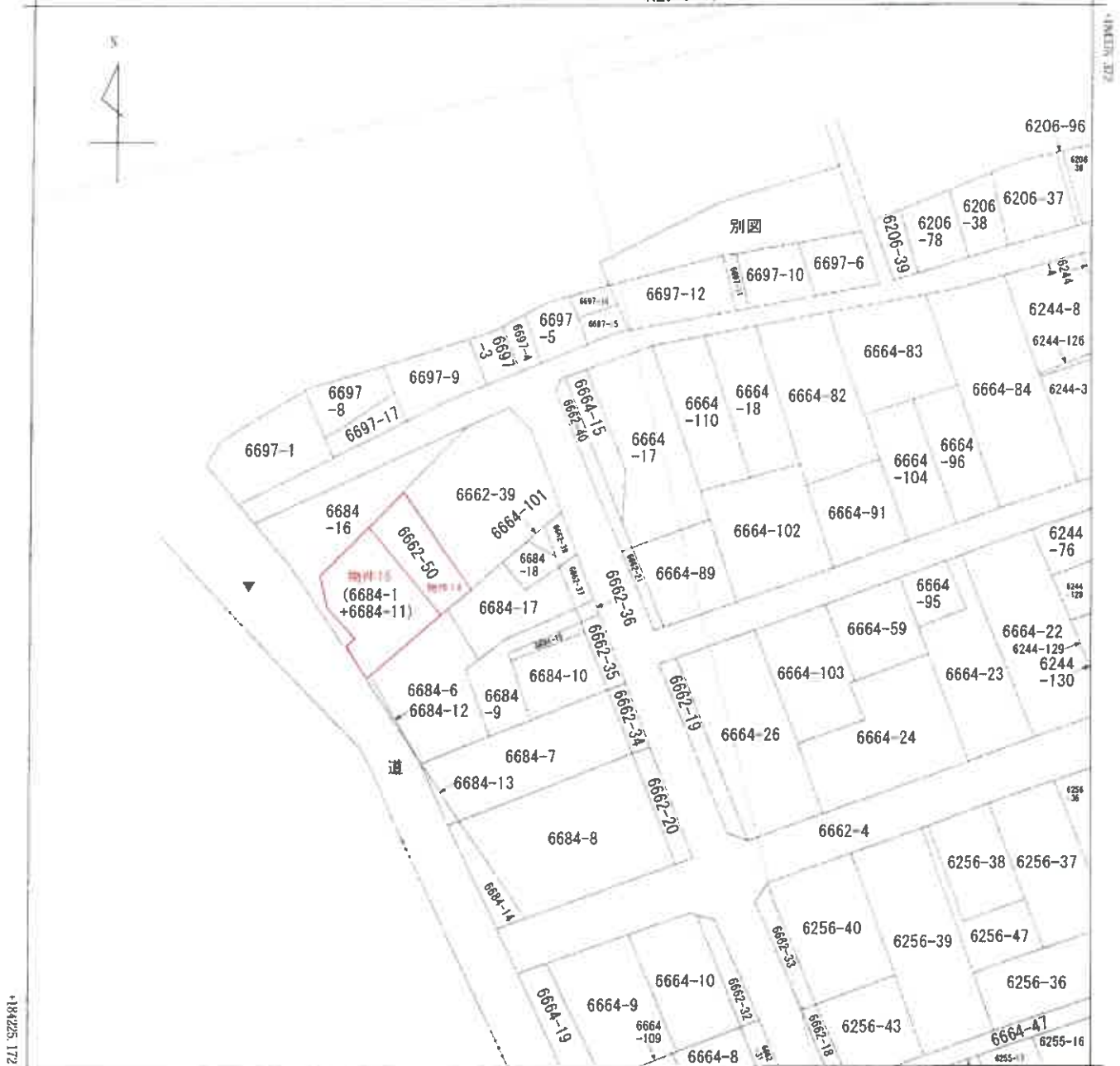
「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600

(座標補正済 国土地院式)

+37585.137



+37435.137

(座標補正済 国土地院式)

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoucki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	燕市南二丁目				地番	6662番38			
出力	1/600	精度区分		座標系又は記号	Ⅷ	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			

A3判をA4判に縮小

請求番号: 7-9

(1/1)

公用

登記年月日 昭和59年4月2日

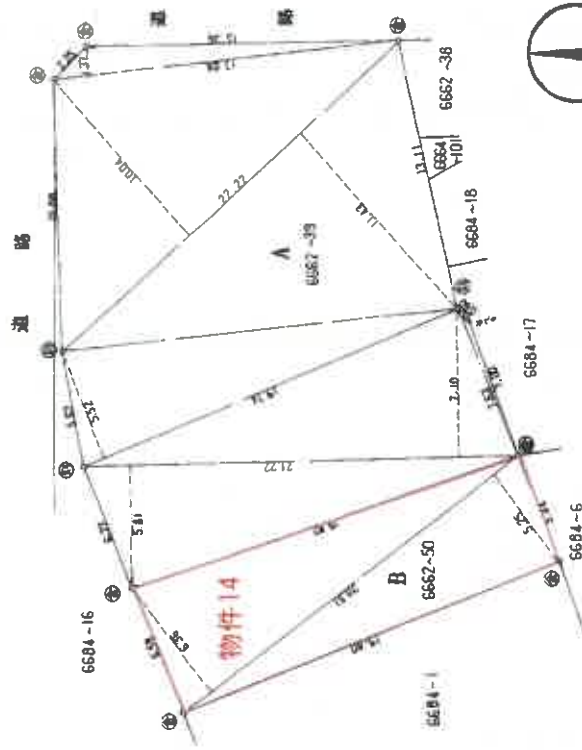
428842

6662-39 後・新同一

地積測量図

地番 6662-39-50

土地の所在 燕市南二丁目



求積

6662-39	A	17.08	×	1.37	×	1/2	=	11.6998
		22.22	×	10.04	×	1/2	=	238.5317
		19.74	×	5.52	×	1/2	=	54.4824
		21.22	×	5.81	×	1/2	=	136.9751
		7.53	×	0.24	×	1/2	=	0.9156
計								442.6045

地積 442.60 M²

6662-50 B 20.51 × 6.36 + 5.25 × 1/2 = 119.06055

地積 119.06 M² 物件14

境界点	境界線の種類
㊶	コンクリート杭
㊷	プラスチック杭
㊸	金属板
㊹	鋼管 (パイプ)

A3判をA4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

59年3月29日作成

昭和59年4月2日登記

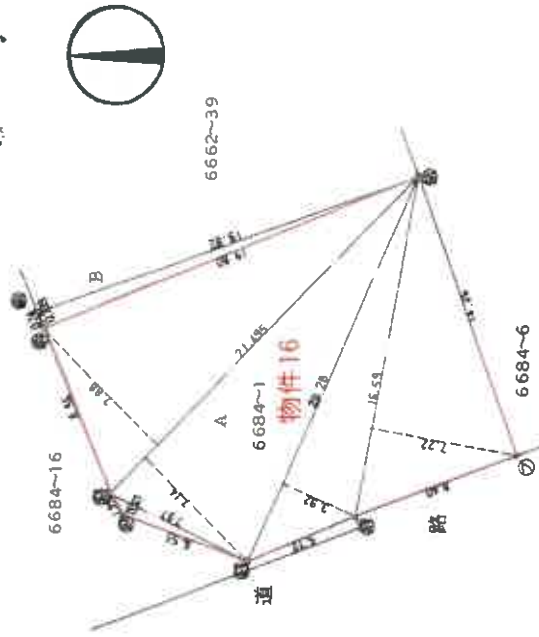
登記年月日 昭和59年3月28日

428854

前 6684-1 後・新 同

地積測量図

地番	6684-1 662-39
土地の所在	燕市南二丁目



求積

6684-1 A $21.495 \times (1.88 + 7.14) \times 1/2 = 161.42745$
 $20.28 \times 3.92 \times 1/2 = 39.7488$
 $16.59 \times 7.22 \times 1/2 = 59.8892$
 $7.57 \times 0.67 \times 1/2 = 2.53595$

計 263.6021

地積 263.60 ㎡ 物件16

B $19.82 \times 0.739 \times 1/2 = 7.32349$

地積 7.32 ㎡

A3判をA4判に縮小

①プラスチック杭 ②鉄杭 ③刻印(コンクリート)

作製者	59年3月10日作成
申請人	

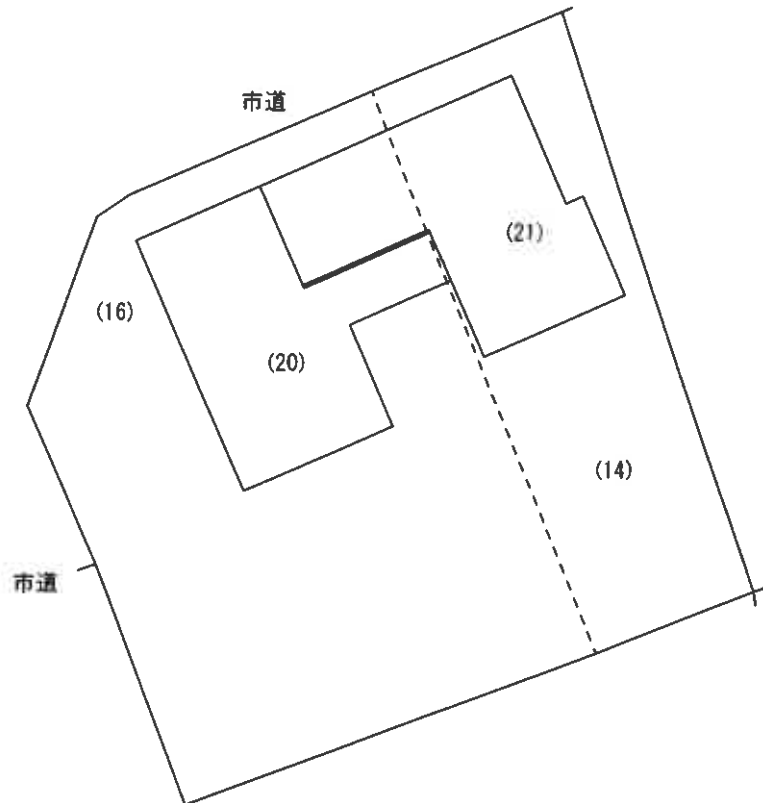
縮尺 1/250

昭和・平成59年3月28日登記



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺 1/250



※カッコ内は物件番号

地積測量図、公図、建物図面等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。
物件14、16の筆界は地積測量図を基に記載。

評価人作成

登記年月日：昭和59年6月5日

473080 A

各階平面図

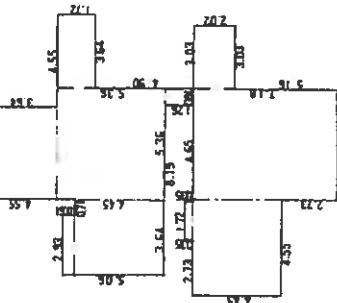
家屋番号
南二丁目
6684番1の2

A 建物図面

物件20

建物の所在
熊市南二丁目 6684番地1 6662番地50

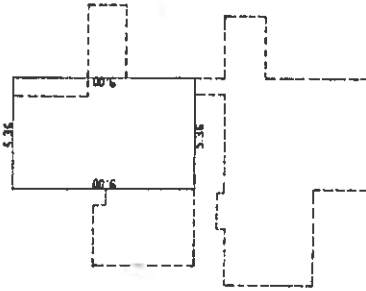
一階



求積

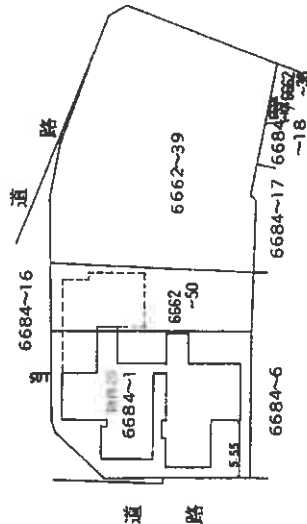
$4.45 \times 3.64 = 16.1980$
 $5.36 \times 5.36 = 28.7296$
 $3.64 \times 1.72 = 6.2608$
 $2.93 \times 0.61 = 1.7873$
 $3.64 \times 4.45 = 16.1980$
 $0.81 \times 1.26 = 1.0206$
 $3.03 \times 2.02 = 6.1206$
 $1.72 \times 0.35 = 0.6020$
 $4.55 \times 4.45 = 20.2475$
 $5.36 \times 7.18 = 38.4848$
 計 135.6492
 床面積 135.64 m²

二階



求積

$5.36 \times 9.00 = 48.2400$
 床面積 48.24 m²



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

※減築有り、別添 求積図(概測)参照。

作製者

昭和59年6月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(昭和)平成59年6月5日登記

B 各階平面図

面
图
物
建
B

物件21

三 隆

續

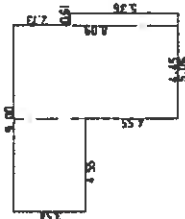
$$4.55 \times 3.54 = 16.1070$$

$$4.45 \times 8.09 = 36.0005$$

$$0.61 \times 5.36 = 3.2696$$

計 55.3771

床面積 55.37 m²

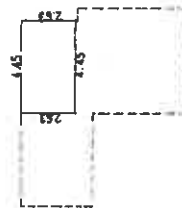


11

卷六

$$4.45 \times 2.63 = 11.7035$$

床面積 11.70 m²



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

※減築有り、別添求積図(概測)参照。

作製者		縮尺 1 / 250	申請人		縮尺 1 / 500
-----	--	---------------	-----	--	---------------

A3判をA4判に縮小

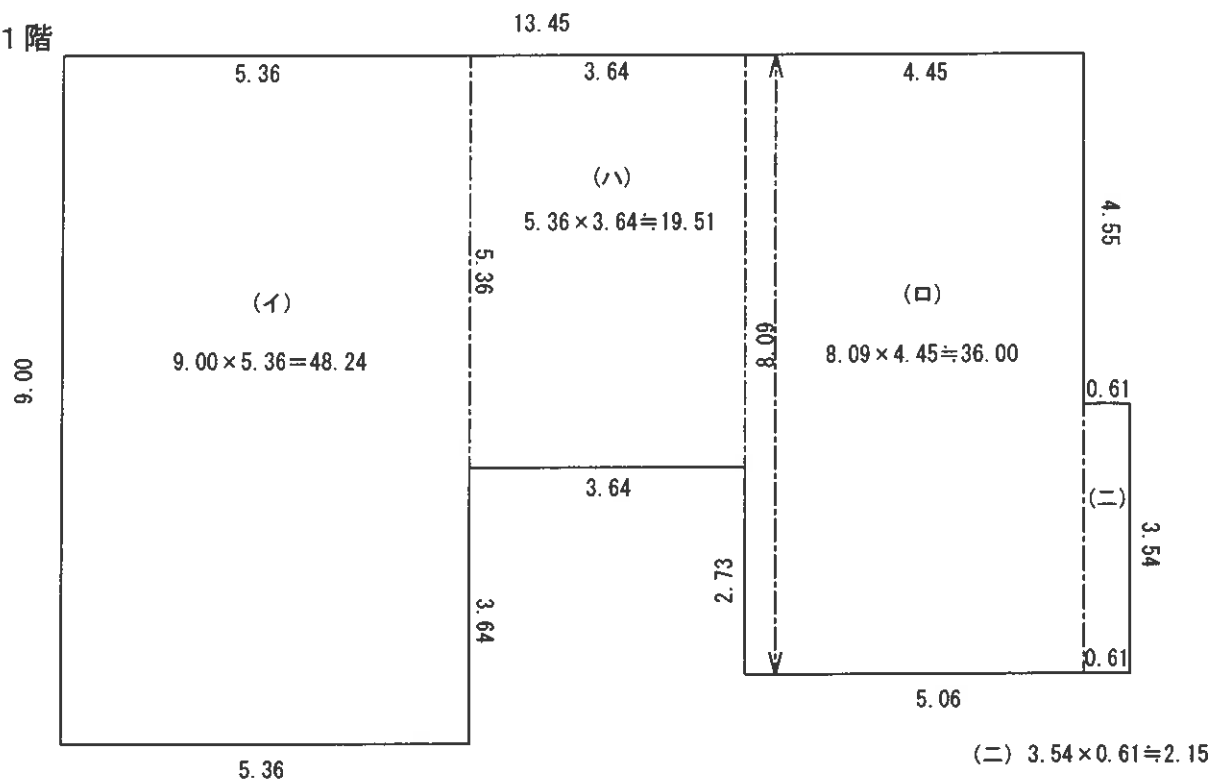
昭和・平成59年6月5日“”記

一棟の建物（物件20、21）求積図（概測）

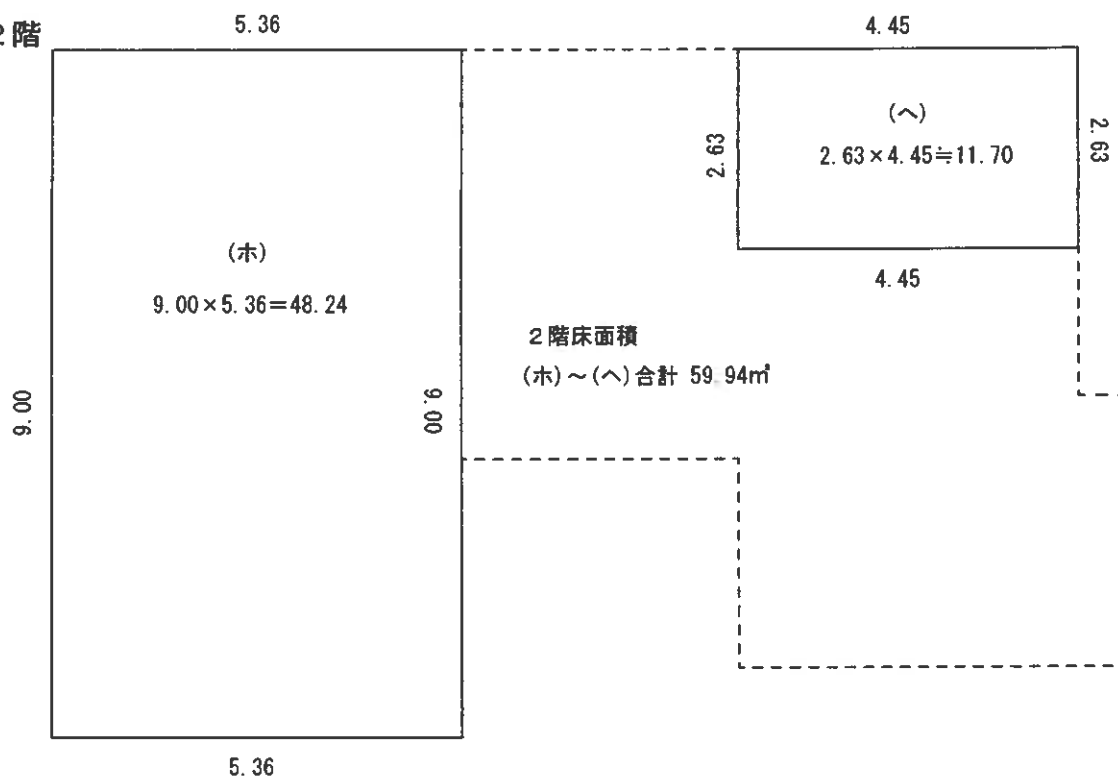
縮尺1/100



1 階

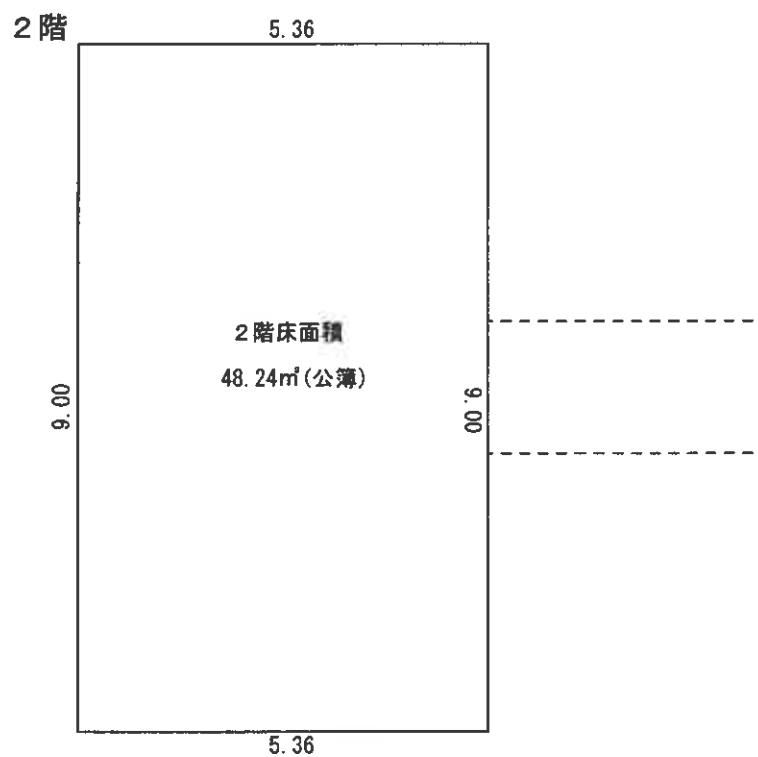
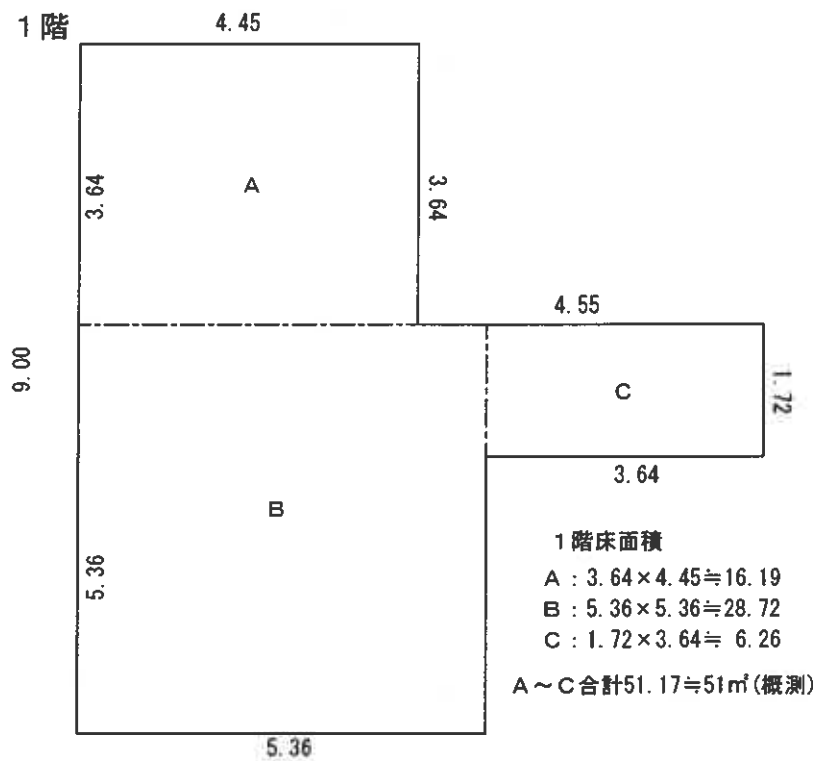


2 階



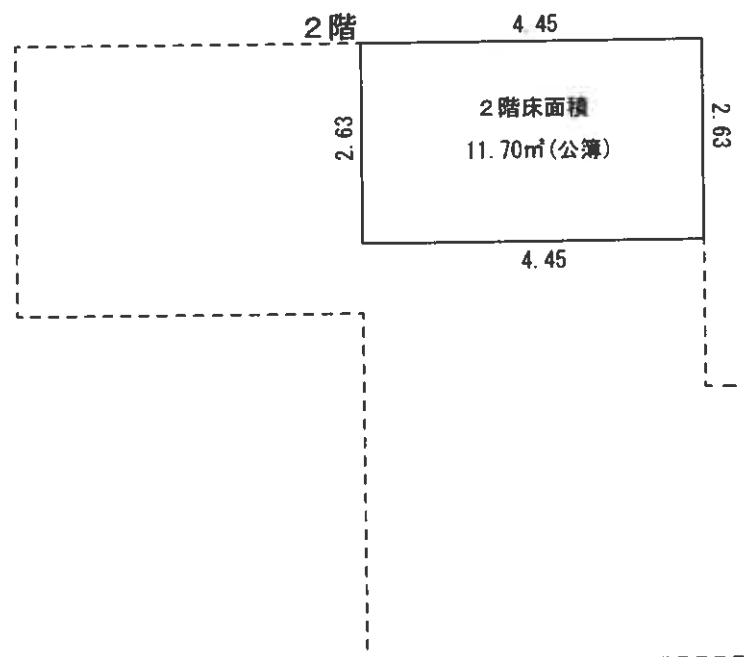
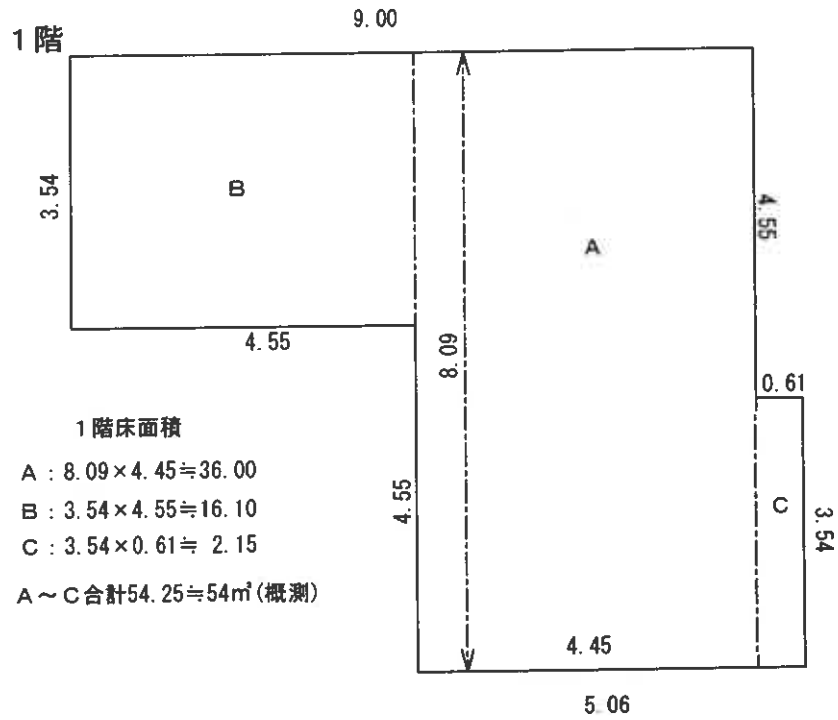
評価人作成

物件20求積図(概測)縮尺1/100



評価人作成

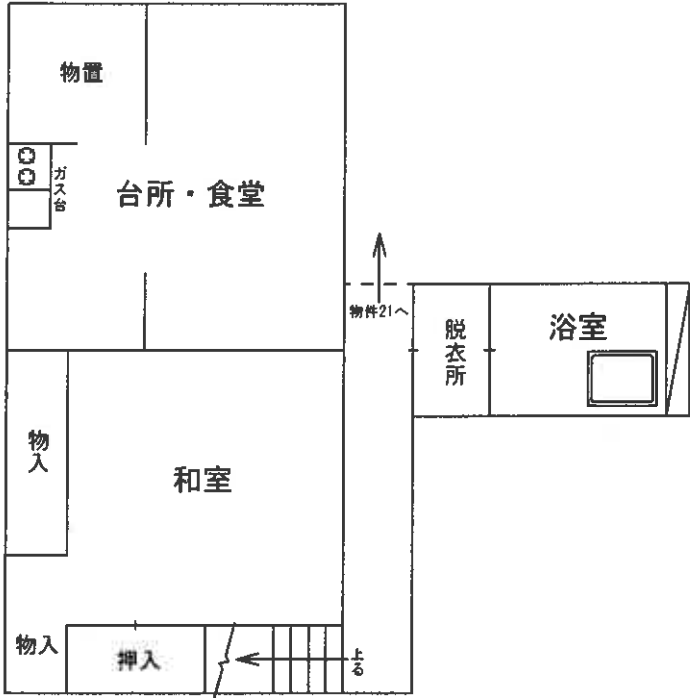
物件21求積図(概測)縮尺1/100



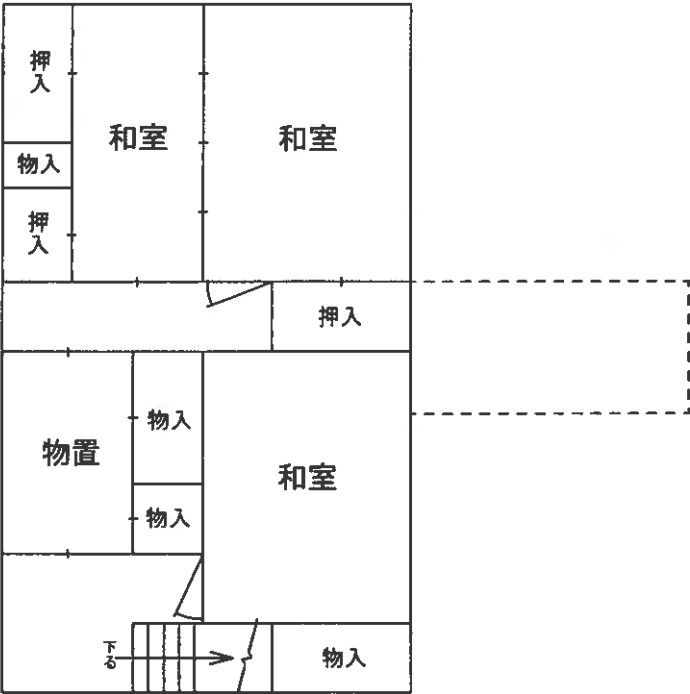
物件20建物間取図
 縮尺1/100



1 階



2 階



物件21建物間取図縮尺1/100

