

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 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 6, 7	6,380,000 5,104,000	一括	1,276,000	170,287	24,325
1	2,000,000				
2	1,740,000				
6	1,580,000				
7	1,060,000				

物 件 目 録

1 所 在 三条市南新保
 地 番 408番1
 地 目 田
 地 積 329平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 三条市南新保
 地 番 408番2
 地 目 田
 地 積 479平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市南新保 408番地2、408番地1
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 453.60平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約646平方メートル
 2階 約362平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 南新保 408 番 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 283.50 平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 453.60 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 646 平方メートル
 2 階 約 362 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南新保 408 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 168.84 平方メートル

(現況)

種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 361 平方メートル
 2 階 約 361 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

1 不動産の表示

【物件番号1、2、6、7】

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、2、6、7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

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1、2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

1 所 在 三条市南新保
 地 番 408 番 1
 地 目 田
 地 積 329 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 三条市南新保
 地 番 408 番 2
 地 目 田
 地 積 479 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 453.60 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 646 平方メートル
 2 階 約 362 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 南新保 408 番 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 283.50 平方メートル

7 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 453.60 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 646 平方メートル
 2 階 約 362 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南新保 408 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 168.84 平方メートル

(現況)

種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 361 平方メートル
 2 階 約 361 平方メートル

令和7年(ケ)第18号
令和7年8月5日受理
令和7年10月**21**日提出

現況調査報告書

(物件1, 2, 6, 7)

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 三条市南新保
地 番 408 番 1
地 目 田
地 積 329 平方メートル
- 2 所 在 三条市南新保
地 番 408 番 2
地 目 田
地 積 479 平方メートル

6（一棟の建物の表示）

所 在 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 453.60 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南新保 408 番 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 283.50 平方メートル

7（一棟の建物の表示）

所 在 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(1 枚目)

床 面 積 4 5 3 . 6 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南新保 4 0 8 番 2 の 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 8 . 8 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	新潟県三条市南新保19番6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 ☐ 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6			
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：			
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工場（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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号			
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	新潟県三条市南新保19番6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 ☒ その他の者(債務者) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 債務者の占有権原は使用借権である。		
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7		
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: 工場 ☒ 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約361㎡ 2階 約361㎡		
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工場(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

- 物件1, 2の登記上の地目は田であるが、三条市農業委員会によればいずれも農地法第5条の転用許可が出されており、現況は非農地で買受適格証明書は不要である。なお、いずれも使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。
- 物件1, 2は一体として物件6, 7の敷地として使用されており、相互の境界は不明である。
- 物件2の北側に水路があり乗り入れが設置されている。債務者代表者によれば水路の占用許可は得ていない。
- 物件6と7は接続され、内部から往来できるようになっている。
- 物件6, 7には機械器具が存在するが、債務者代表者によればいずれも債務者会社の所有である。いずれも古く、稼働するかどうか不明で、交換価値としては無価値である。
- 物件6, 7は平成16年7月の水害により床上浸水の被害を受けている。

(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 (所有者、債務者代表者)	1 物件 6, 7 は木工製品の加工・塗装を行っていた債務者会社が工場として使用していたが、同社は昨年 8 月で廃業し、現在は使用していない。物件 6, 7 にはいずれも債務者会社所有の機械器具が若干残置されているが、いずれも古く、また 1 年以上稼働していないため稼働するかどうか分からず、交換価値としては無価値である。 2 物件 1, 2 は私個人の所有で、物件 7 は債務者会社の所有であるが、地代のやり取りなどは無い。それは物件 1, 2 が亡父 B 所有であった昭和 51 年当時も同様である。 3 物件 6, 7 は平成 16 年 10 月の水害により床上浸水の被害を受けている。 4 物件 2 の北側に水路があり乗り入れを設置して通行できるようにしているが、水路の占用許可は得ていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

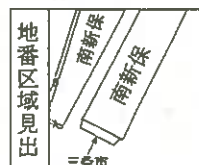
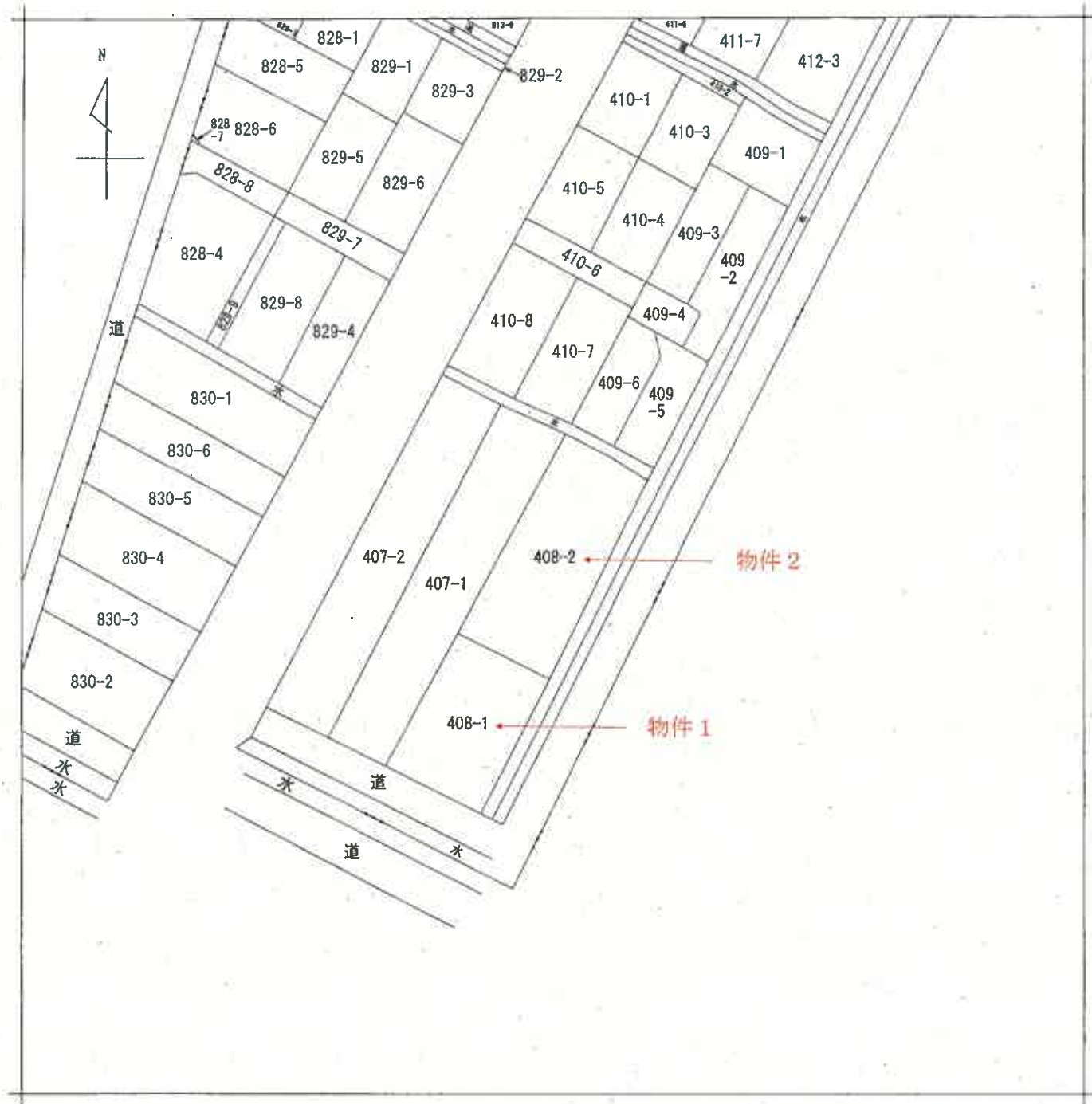
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月5日 (火) 16:55-17:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月7日 (木) 11:00-11:30	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年8月7日 (木) 11:35-12:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年8月7日 (木) 12:10-12:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月2日 (火) 14:50-14:55	所有者A宅	全戸不在、連絡文書差し置き
7年9月2日 (火) 15:20-15:30	三条市農業委員会事務局	担当者との面談、物件1, 2, 5について書面照会
7年9月2日 (火) 16:40-16:45	電話照会	所有者A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
7年9月24日 (水) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
7年10月1日 (水) 11:35-11:40	新潟地方法務局三条支局	物件5の隣地の閉鎖登記簿謄本等 (請求)
7年10月1日 (水) 15:10-15:20	新潟地方法務局三条支局	物件5の隣地の閉鎖登記簿謄本等 (受領)
7年10月9日 (木) 16:35-16:45	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
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



A B
三条市
三条市

請 求 部 分	所 在 三条市南新保					地 番	408番2			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	大正10年9月27日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項			

登記年月日：昭和47年5月25日

647831

後・新 同一

前 408

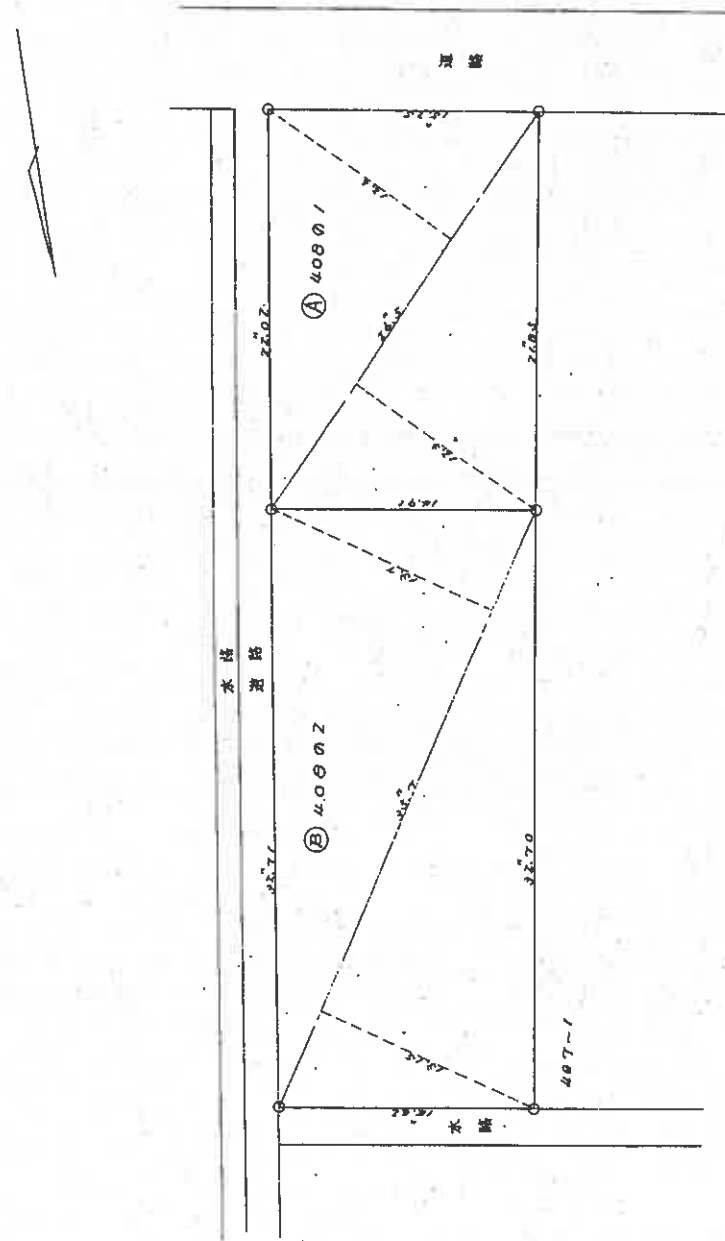
地番	40801, 40802
土地の所在	三條市大字新保町

地積測量図

昭和四十七年五月二十三日
作製年月日

作製者

申請人



求積表

① $40801 \quad 22.71 \times (12.3 + 12.3) \times \frac{1}{2} = 329.925$

② $40802 \quad 22.70 \times (12.3 + 12.3) \times \frac{1}{2} = 329.925$

(日調連9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十七年五月二十五日登記

登記年月日：昭和51年2月10日

681798

建築物階平面図

家屋番号 408番Z

建物の所在 三木市長生寺島野408番地Z

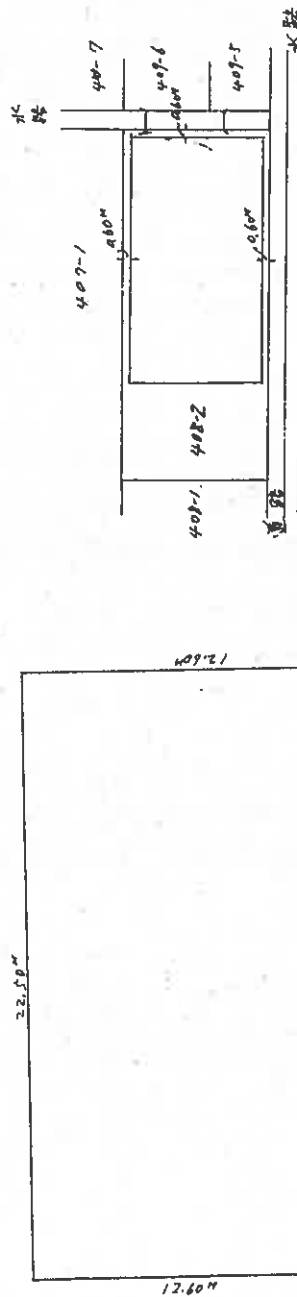
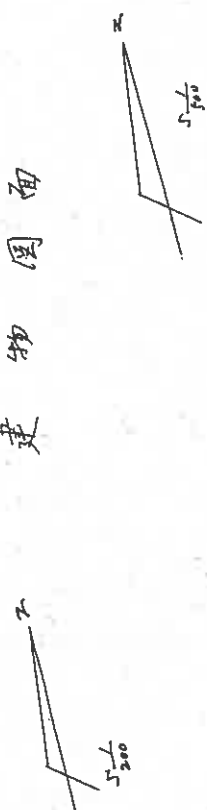
各階平面図

建築物平面図

作製年月日
昭和四十八年七月廿五日

作製者

申請人



求積

$$22.50 \times 12.60 = 283.5000 \text{ m}^2$$

(日測速14)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) (昭和) 平成5/年2月/0日登記

縮尺 1/500

登記年月日：昭和51年2月10日

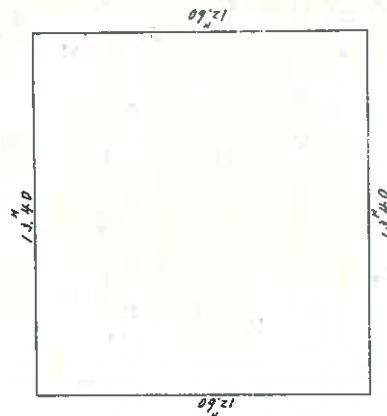
681799

家屋番号	南新保 408 番 202
建物の所在	三條市南新保 408 番地 2 408 番地 1

各階平面図
建物図面

各階平面図

建物図面



求積

$$13.40 \times 12.60 = 168.8400$$

縮尺

$$= 1:200$$

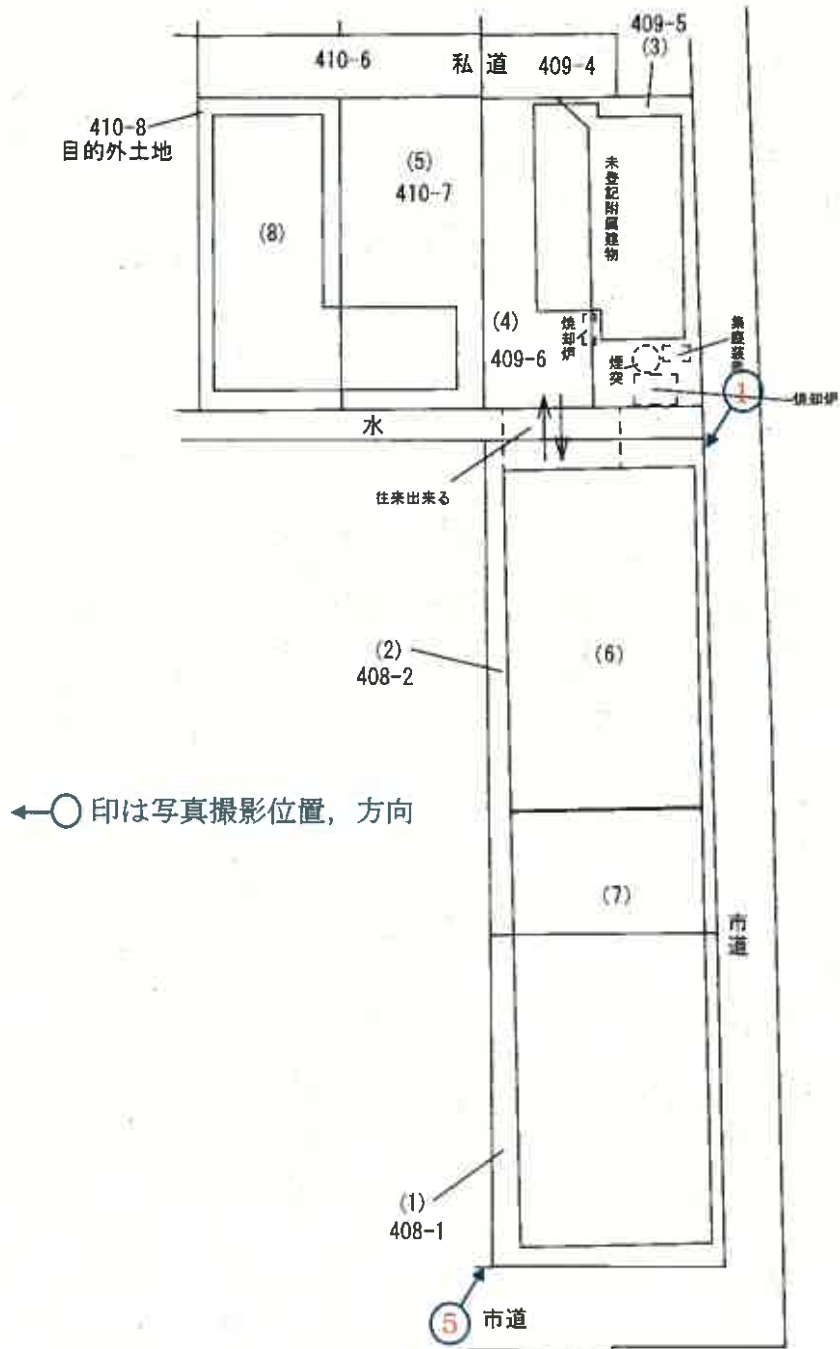
$$\text{縮尺} = 1:500$$

縮尺 1

作製年月日	昭和 51 年 2 月 9 日	作製者		申請人	
-------	-----------------	-----	--	-----	--

(新潟県土地家屋調査士会用紙) 平成57年2月10日登記

土地建物位置等関係図(概略) 縮尺1/500



※カッコ内は物件番号

物件 1, 2 及び物件 3~5、目的外土地410-8の土地は一体として利用されており筆界は不明である。
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ある。

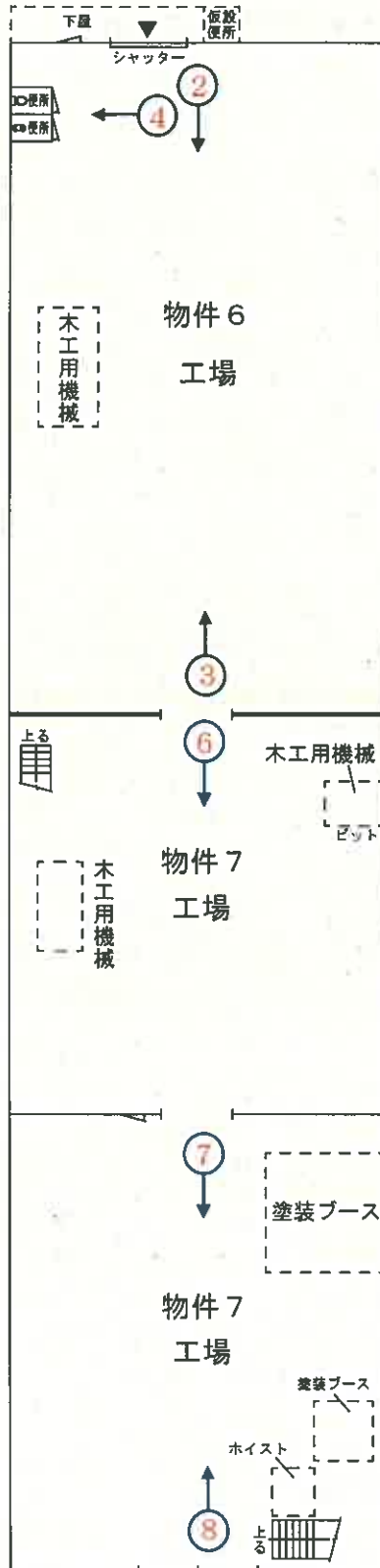
評価人作成

物件 6、7 建物間取図 縮尺 1/250

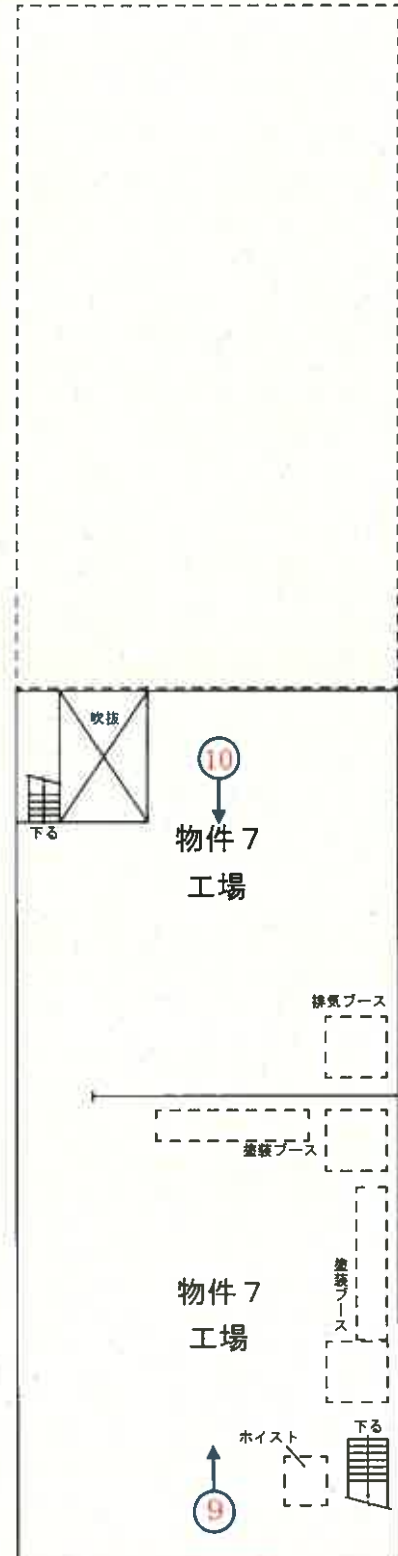


←○印は写真撮影位置，方向

1 階



2 階



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

1 0



令和7年（ケ）第18号
物件1, 2, 6, 7
令和7年9月24日現地調査日
令和7年10月29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 6, 3 8 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 2, 0 0 0, 0 0 0 円
2	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
6	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円
7	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 6, 7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の土地の内訳価格は物件6の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件6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
1	所在地 地目 地積	三条市南新保 408 番 1 田 329 m ²	宅地
2	所在地 地目 地積	三条市南新保 408 番 2 田 479 m ²	宅地
6	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) 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 453.60 m ² (専有部分の建物の表示) 南新保 408 番 2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 283.50 m ²	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 646 m ² (概測) 2 階 362 m ² (概測)
7	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) 三条市南新保 408 番地 2、408 番地 1 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 453.60 m ² (専有部分の建物の表示) 南新保 408 番 2 の 2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 168.84 m ²	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 646 m ² (概測) 2 階 362 m ² (概測) 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 361 m ² (概測) 2 階 361 m ² (概測)

物件番号	特 記 事 項
1, 2	・物件 1、2 の登記上地目は田であるが農地法第 5 条の転用許可が提出されており現況非農地、買受適格証明書は不要。いずれも使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。 ・物件 2 北側に法定外公共物（水路）があり下屋、コンクリート板を設置しているが占用許可は出していない。三条市建設課にて確認。
6, 7	・いずれも平成 16 年 7 月の水害により床上浸水の被害を受けている。 ・物件 6, 7 は接続し内部で往来できる。 ・物件 6, 7 内に機械器具（木工用機械、塗装ブース、ホイス等）が残置されている。動作不明であり交換価値はない。 ・物件 7 の塗装ブース周辺は塗料と思われる臭気がある。 ・小型コンデンサ類が複数あるが、P C B の有無は不明である。

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	J R 信越本線「三条」駅の南方道路距離約 550m に位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	J R 信越本線沿いに中小工場、作業所、一般住宅等が混在する既存住宅地域である。道路距離約 650m に「三条市立嵐南小学校」、「三条市立第一中学校」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% なし なし
画地条件（規模、形状等）	・物件1，2は一団を成し、南側幅員約 4.2～約 5.2m 舗装市道、東側幅員約 3.8m 舗装市道に等高に接面する公簿地積 808 m² の宅地（角地）である。一団の土地は南側の接面間口約 15.3m ・奥行約 54.5m、ほぼ長方形の形状である。 ・物件2の北側に法定外公共物（水路）があり下屋、コンクリート板を設置しているが占有許可は出ていない。三条市建設課にて確認。敷地内の地勢は概ね平坦である。	
接面道路	・南側、幅員約 4.2m～約 5.2m 舗装市道三条駅脇通り1号線 建築基準法第42条1項1号に該当する。 ・東側、幅員約 3.8m 舗装市道三条駅脇通り1号線 建築基準法上の道路に該当しない。建築基準法第43条2項2号の許可が必要になる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1，2は一団をなし相互の境界は不明である。物件6，7（工場）の敷地として利用されている。物件7債務者の物件1，2に対する占有権原は使用借権である。周辺は中小工場、作業所、一般住宅等が建つほか東側は市道を介してJ R の鉄道軌道、南側は市道を介して新通川が存する。	

供給処理施設	上水道：上水道は北側私道からの引込はあるが、物件1，2についてどのような供給状況かは不明と三条市で確認した。 都市ガス：南側市道に中圧管が埋設されているが使用できない。 下水道 なし
特記事項	・物件1，2の登記上地目は田であるが農地法第5条の転用許可が提出されており現況非農地、買受適格証明書は不要。いずれも使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。 ・新潟県三条地域振興局環境センターに「土壌汚染に関する土地利用履歴等の照会」を行い該当なしの回答を得た。ただし、当該物件について土壌汚染等の調査は行ったことはないためその有無を確定するものではない。

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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：昭和48年7月1日新築 経過年数：新築後約52年経過。 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：あらわし等 天井：あらわし 床：コンクリート土間 設備：便所、電気設備等有、給排水設備は不明
床面積(現況)	283.50 m ² (公簿)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 工場 間取り 別添建物間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化が著しく、機能的陳腐化も認められる。外壁は錆も目立ち内部も天井、壁に雨染み、剥がれ等が確認でき相当劣化している。利用状況並びに保守管理の状態は劣ると判断した。

建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家）として使用している。
特 記 事 項	平成 16 年 7 月の水害により床上浸水の被害を受けている。 物件 6, 7 は接続し内部で往来できる。 機械器具（木工用機械、塗装ブース、ホイス等）が残置されている。動作不明であり交換価値はない。 小型コンデンサ類が複数あるが、P C B の有無は不明である。

（物件 7）

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：昭和 50 年 8 月 10 日新築、年月日不詳増築。 経 過 年 数：新築後約 50 年経過 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし 床：コンクリート土間（1 階）、合板コンパネ等（2 階） 設 備：水道※、電気設備等有 ※塗装ブースに利用すると思われる蛇口はあるが、本管からの接続等の供給状況は不明である。
床面積（現況）	1 階 361 m ² （概測） 2 階 361 m ² （概測） 延 722 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 工場 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化が著しく、機能的陳腐化も認められる。外壁は錆も目立ち内部も天井、壁に雨染みや雨漏り、剥がれ、塗装による汚れ、臭気等が確認でき相当劣化している。利用状況並びに保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家）として使用している。

特 記 事 項	平成 16 年 7 月の水害により床上浸水の被害を受けている。 物件 6, 7 は接続し内部で往来できる。 機械器具（木工用機械、塗装ブース、ホイス等）が残置されている。動作不明であり交換価値はない。 小型コンデンサ類が複数あるが、PCB の有無は不明である。
---------	--

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1, 2

物件 1, 2 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
1	26,700	0.812	329	0.5	3,570,000
2	26,700	0.812	479	0.5	5,190,000

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 三条-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $37,300 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 26,700 \text{ 円/㎡}$

◇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はない。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件 相乗 1.38 (+38%)

イ 個別格差：角地 1.03 (+3%)、画地規模大 0.8 (-20%)、東側セットバックを要する
 $0.986 (-1.4\%)$ 相乗 0.812 (-18.8%)

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 0.5 (-50%)

② 物件 6, 7

物件 6 は新築後約 52 年、物件 7 は新築後 50 年それぞれ経過し、共用部分も概ね同等と考えられる。いずれも現在の利用状況から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 2% と査定した。それぞれ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
6	130,000	283.50	0.02	740,000
7	130,000	722	0.02	1,880,000
共用部分	130,000	2.5	0.02	10,000

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 2 については物件 6 に対応する敷地利用権等価格を控除し、物件 6 の建物は当該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る。物件 1, 2 上の物件 7 の建物の敷地利用権は使用借権であるが経済価値はないと判断した。共用部分については建築時期及び内部で往来可能なため、物件 7 に加算し計算する。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	※敷地利用権の 及ぶ面積割合イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	5,190,000	0.73	0.55	法定地上権	2,080,000

※物件 2 の土地上の物件 6, 7 について現況の建物の配置状況等を考慮し、下記のとおり判定した。

物件 2 上の物件 6 の建築面積約 283.5 ㎡、物件 7 の建築面積約 103 ㎡、合計 283.5 ㎡+103 ㎡=386.5 ㎡、物件 6 の物件 2 上の面積割合 283.5 ㎡/386.5 ㎡≒0.73

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エ)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
1	3,570,000	なし		0.8	0.7	2,000,000
2	5,190,000	-2,080,000		0.8	0.7	1,740,000
6	740,000	+2,080,000	1.0	0.8	0.7	1,580,000
7	1,890,000	なし	1.0	0.8	0.7	1,060,000
一括価格(合計)						6,380,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：残置物が多く、保守管理の状態等が劣る区分所有建物の工場の市場性等を考慮した。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 三条－2

所 在：三条市北新保2丁目1027番6「北新保2-10-7」

価 格：37,300円/㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅から道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北側、幅員約6m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(建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅に倉庫等が見られる既成住宅地域

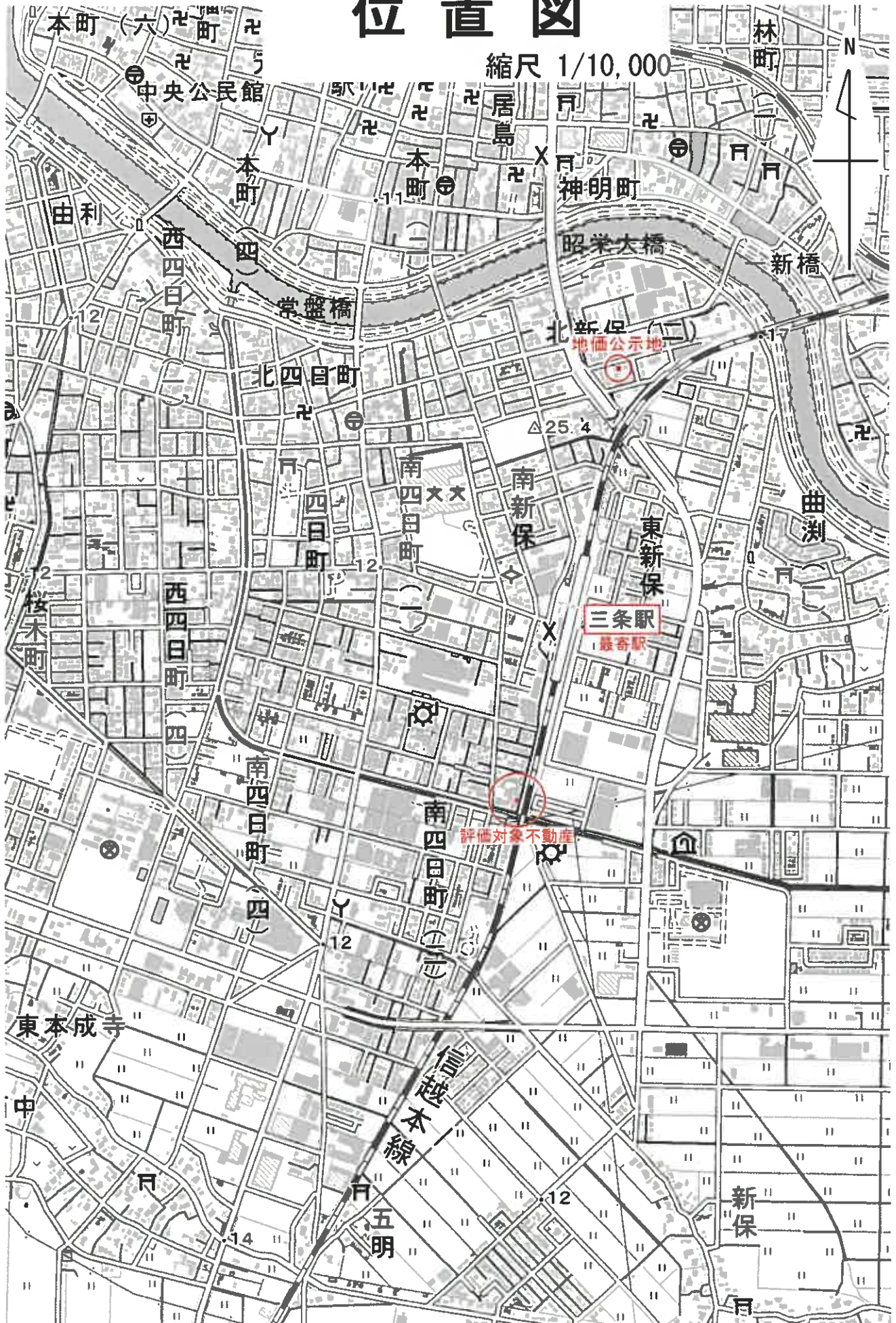
第7 附属資料の表示

- 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 建物求積図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

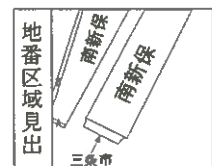
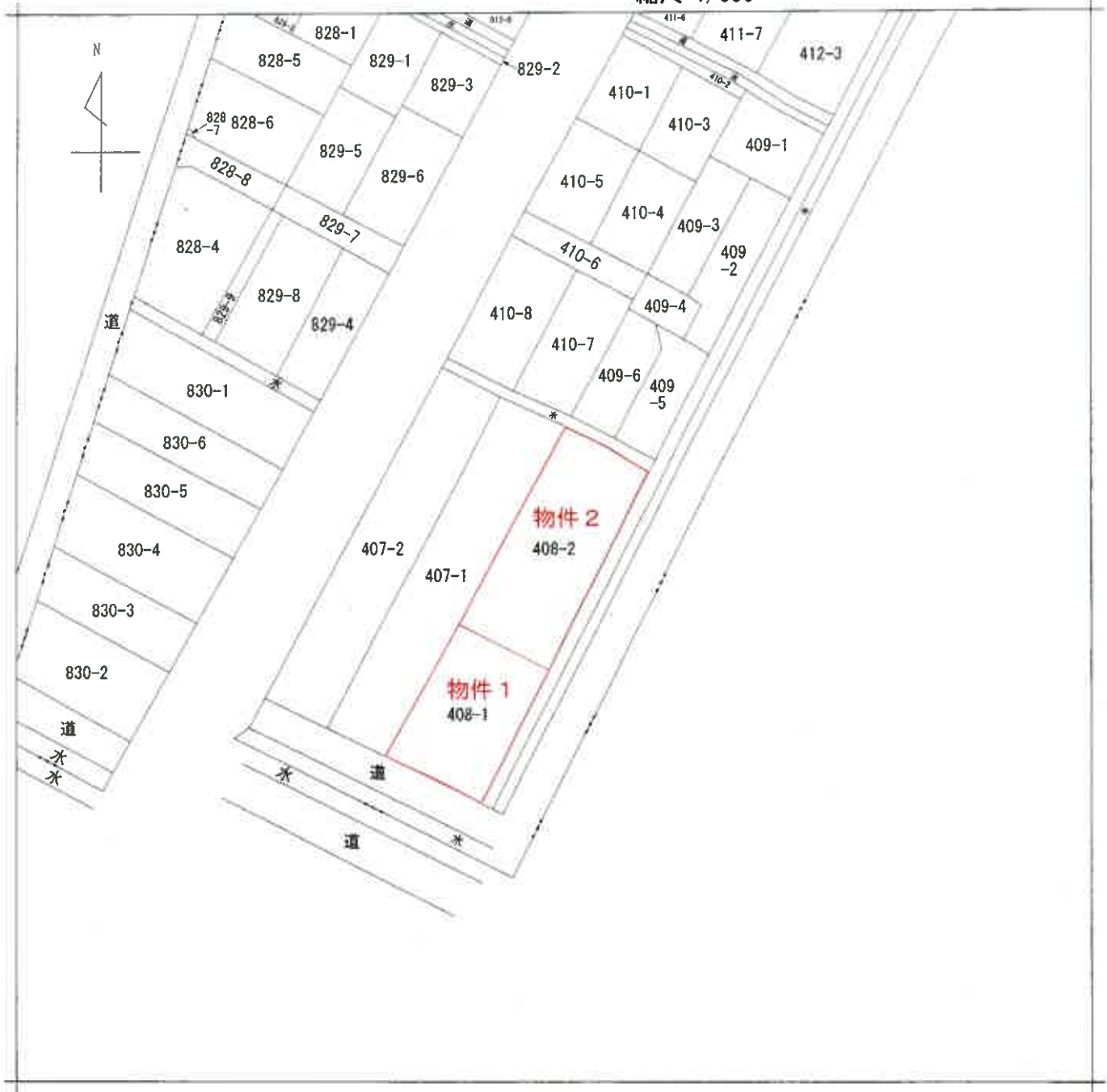
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600



A 三条市
B 三条市

請 求 部 分	所 在	三条市南新保				地 番	408番2			
出 力 縮 尺	1/600	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	大正10年9月27日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和47年5月25日

647831

後・新 同一

地番	408の1、408の2
土地の所在	三條市大字新堀町

地積測量図

昭和四十七年五月親参日	作製年月日	作製者	申請人
測量図 ① 408の1 ② 408の2 物件1 物件2 求積表 ① 408の1 $26.5 \times (12.3 + 12.6) \times \frac{1}{2} = 329.925$ 物件1 ② 408の2 $35.7 \times (13.5 + 13.7) \times \frac{1}{2} = 479.225$ 物件2			

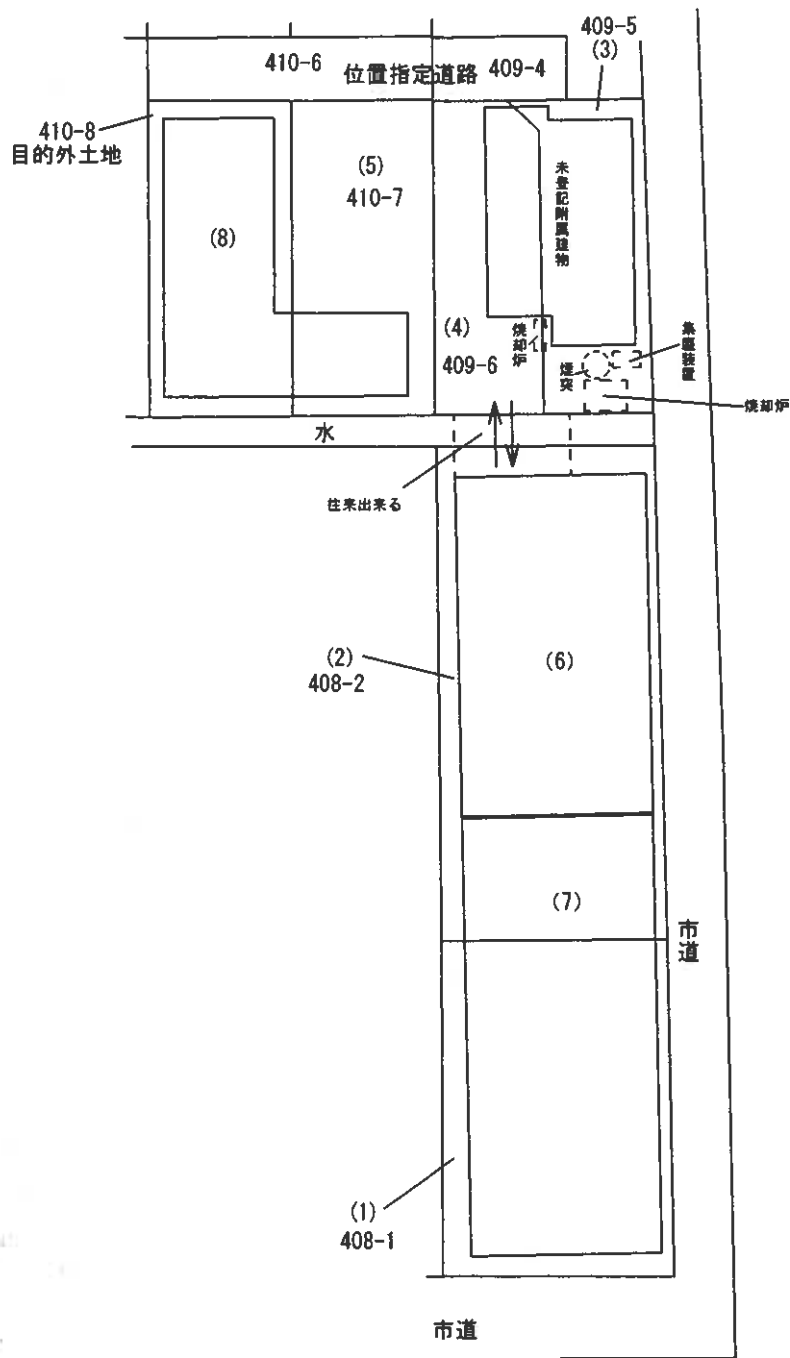
縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

47年5月25日

A3判をA4判に縮小

土地建物位置等関係図(概略) 縮尺1/500



※カッコ内は物件番号

物件 1、2 及び物件 3～5、目的外土地410-8の土地は一体として利用されており境界は不明である。
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ある。

評価人作成

登記年月日：昭和51年2月10日

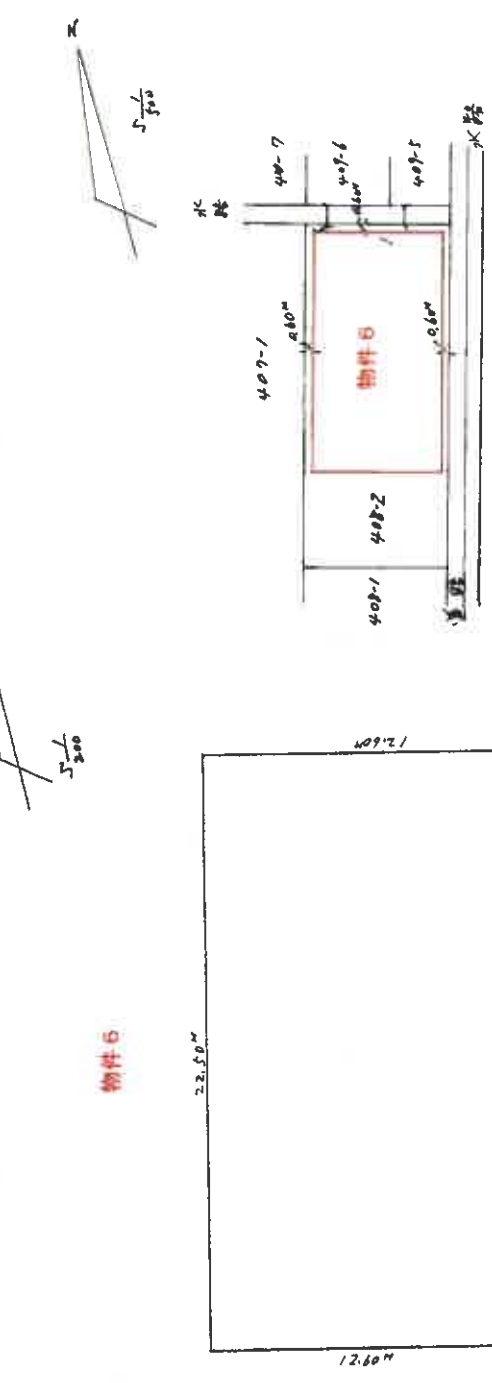
681798

建各階平面図

家屋番号	408番Z
建物の所在	三木市上野田町408番地Z

各階平面図

建物平面図



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

求積

$22.50 \times 12.60 = 283.5000 \text{ m}^2$

(8 間 通 14)

縮尺	1/400
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会紙) 平成5/年2月10日登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年2月10日

681799

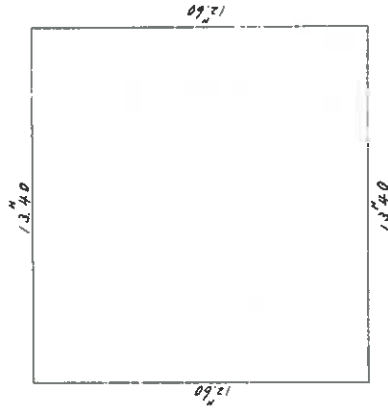
各階平面図
建物図面

家屋番号	南新保 408 番 202
建物の所在	三條市南新保 408 番地 2、408 番地 1

各階平面図

建物図面

物件 7



求積

$$13.40 \times 12.60 = 168.8400$$

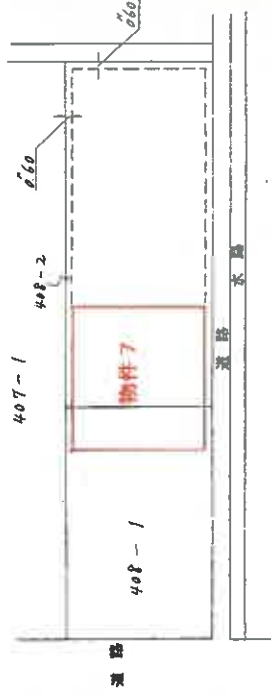


$$= 1 : 200$$

※別添 求積図(概測)参照

$$\text{縮尺} = 1 : 500$$

※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照



作製年	昭和 51 年 2 月 9 日
作製者	
申請人	

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

平成 57 年 2 月 10 日 登記

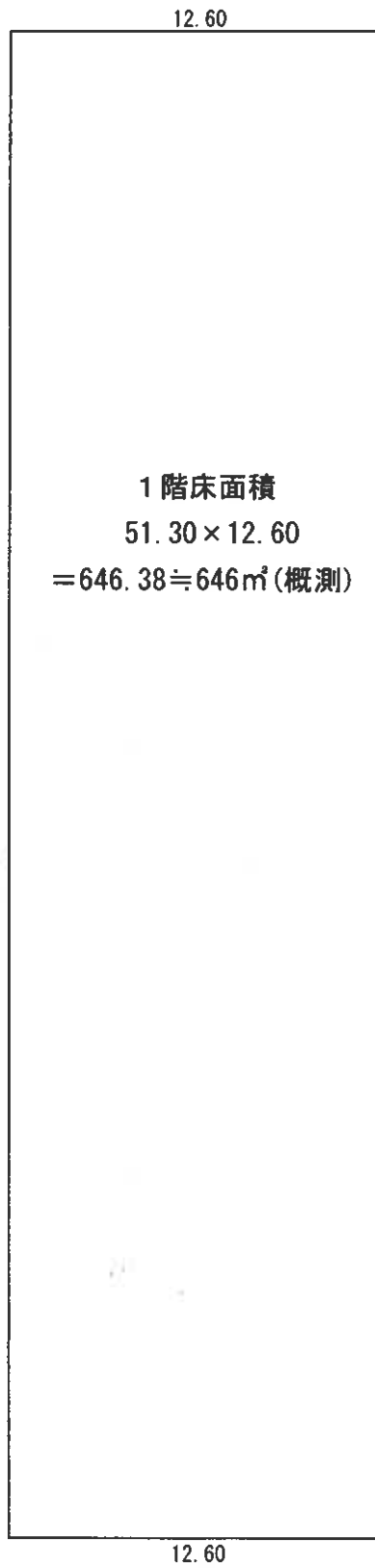
1

A3判をA4判に縮小

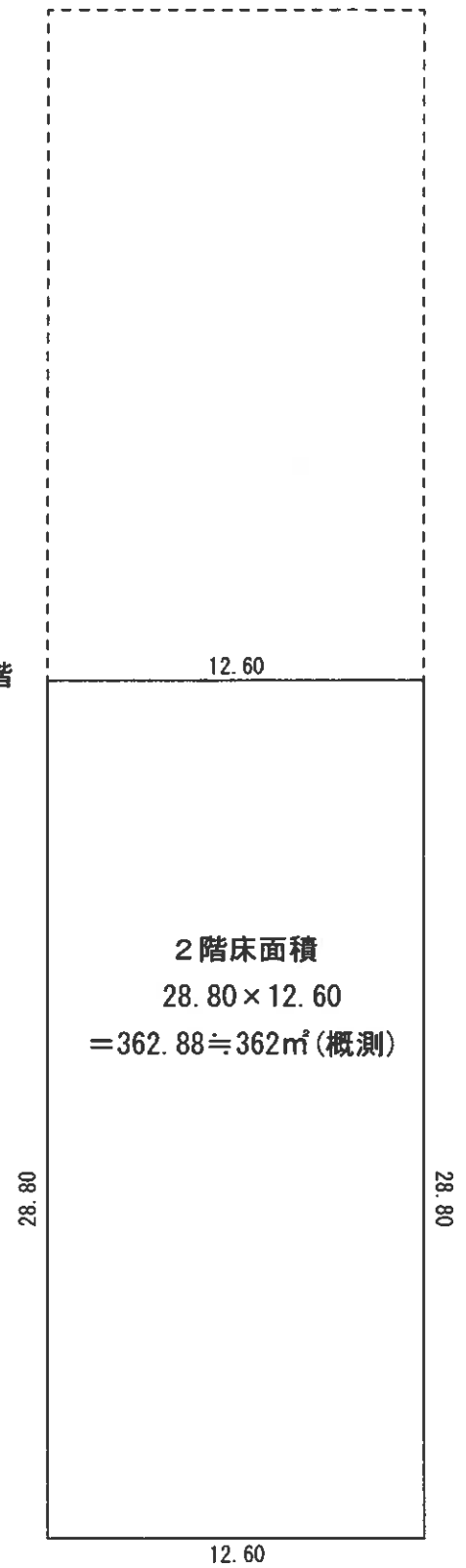
一棟の建物(物件6, 7)求積図(概測) 縮尺 1/250



1 階



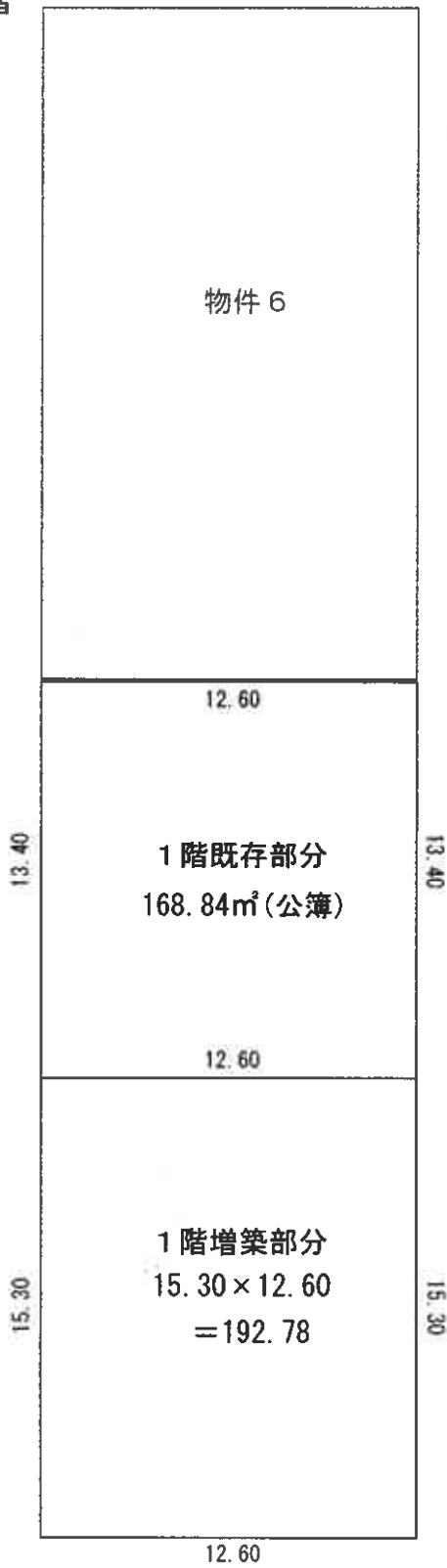
2 階



物件7 求積図(概測) 縮尺 1/250

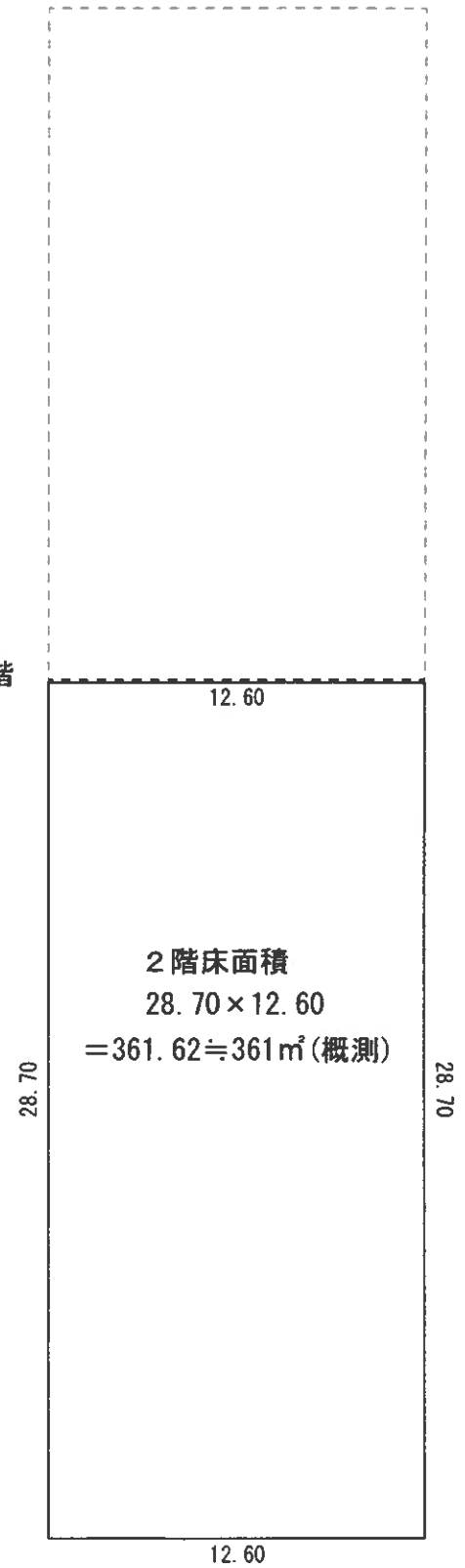


1 階



1 階床面積
168.84 + 192.78
= 361.62 ≒ 361㎡(概測)

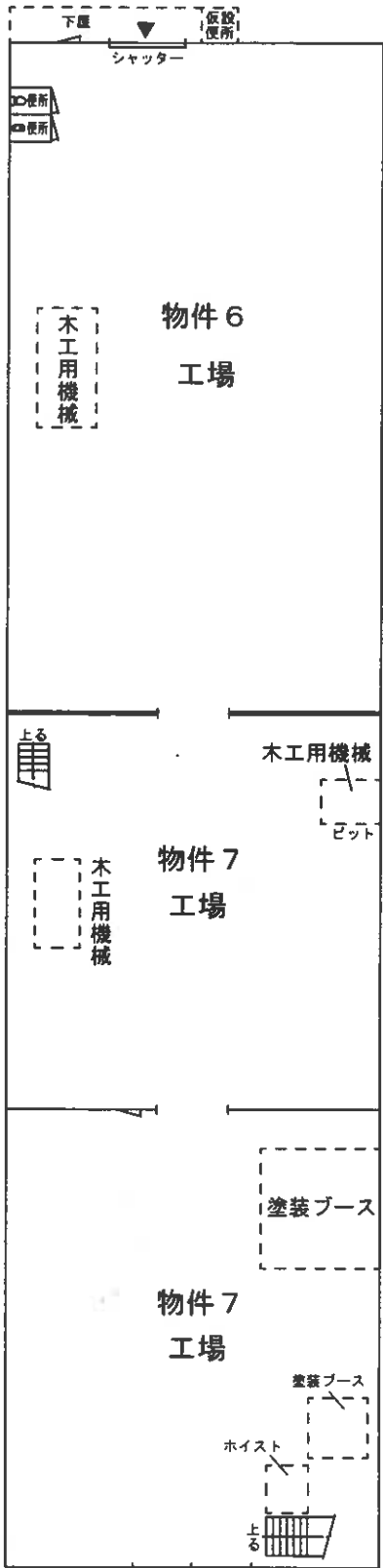
2 階



物件 6、7 建物間取図 縮尺 1/250



1 階



2 階

