

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） 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）
1～5	3,730,000 2,984,000	一括	746,000	62,402	14,065
1	70,000				
2	390,000				
3	220,000				
4	970,000				
5	2,080,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市本町六丁目 2 3 6 番地 1、2 3 4 番地 3、2 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 目 録

構 造 木・土蔵造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	275.51平方メートル
	2階	106.58平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約257平方メートル
	2階	約118.58平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

債務者が1階店舗部分（店舗及び事務所脇の物置を含む。）を占有している。他人の占有権原は使用借権と認められる。

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

【物件番号1～4】

各隣地（地番234番、地番234番2）との境界が不明確である。

【物件番号5】

物件4の南側に接する土地の目的外建物（車庫、未登記）の敷地部分の占用料年額1万2990円を三条市に支払っている。

《 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 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市本町六丁目 2 3 6 番地 1、2 3 4 番地 3、2 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 目 録

構 造 木・土蔵造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	275.51平方メートル
	2階	106.58平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約257平方メートル
	2階	約118.58平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年7月31日受理
令和7年9月18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 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6 . 7 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市本町六丁目 2 3 6 番地 1、2 3 4 番地 3、2 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 目 録

構 造 木・土蔵造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	275.51 平方メートル
	2 階	106.58 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県三条市本町6丁目4番22号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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5	
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257平方メートル 2階 約118.58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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅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5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗部分 (店舗及び事務所脇の物置含む。)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者兼占有者代表者) ☐ ())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		年 月 日	
最初の契約等	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	
現在の契約等	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			
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1～4は、同5の敷地として一体的に使用されている。隣地との境界を示す杭等は確認できないが、コンクリート製の塀や石積み等が、おおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1と同2の間には、目的外土地（地番：234番2、所有者：B）があり、同土地には目的外建物（未登記、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約38平方メートル、2階約38平方メートル）が建っている。また、物件1の南側にも目的外土地（地番：234番、所有者：C）があり、同土地には目的外建物（家屋番号：234番、所有者：C）が建っている。
- 3 物件5の南側には簡易な造りの下屋があり、物件1と、同4の南側一杯に及んでいる。上記2棟の目的外建物と接していて、同目的外建物からも出入りができる様になっている。
- 4 物件1～4と上記2筆の目的外土地の境界は不明確で、各土地上の建物の範囲から推測するしかないところ、2棟の目的外建物と物件5の下屋は、それぞれの隣地に跨っている可能性もあると思われる。
- 5 物件4の南側に接する土地に車庫（未登記）が建っている。この敷地部分は、以前は河川区域であったが、現在は三条市の道路となっており、占用料を支払って使用している。三条市の担当部署によれば、買受人が引き続き使用する場合は、新規に占用許可の申請が必要で、現在の占用料は河川区域であった時の金額で、新規の場合はおおよそ33,000円くらいになるとのことである。
 なお、上記車庫は、物件5の主たる建物に従属しており、所有者も同一なので、本来であれば附属建物とすべきであるが、敷地利用権が占用許可申請にかかるもので、仮に買受人が同申請をしなかった場合、前所有者との間で、占用料の支払等について紛争になることも予想される。また、上記車庫は、本件土地建物の利用において不可欠なものでもなく、抵当権者にも確認したところ、同車庫については把握していないとのことなので、同車庫を目的外建物とした。
- 6 物件2には、灯籠や石が置かれている。また、物件5の1階店舗部分には、墓石等の見本がいくつか展示してある。

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

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)	1 本件建物には、私と妻の二人で住んでいる。 2 本件建物の南側にある、2棟の目的外建物は、いずれも親戚の所有する建物であり、それぞれ目的外土地（地番：234番2、所有者：B）、同（地番：234番、所有者：C）上に建っていて、所有名義は各土地所有者と同じだと思う。 3 本件建物と上記目的外建物との間には、私の祖父が作った下屋があり、各建物との行き来をしたり、物置にしたり、親戚同士、共同で使用していた。現在、目的外建物は2棟とも空き家になっているが、家屋番号が234番の建物には、所有者の親族がたまに様子を見に来ているようである。 4 私と、上記目的外土地及び建物の所有者間で、地代等の授受もなく、上記目的外建物が本件土地にかかっている認識はない。 5 本件土地（物件4）の南側に接する位置に車庫が建っている。私の祖父が40年くらい前に建てたものである。この場所を使用するため、年額12,990円の占用料を三条市に支払っている。 6 本件土地（物件2）上にプレハブの物置があるが、これはブロック基礎の上に単に置いてあるだけで、基礎に固定はしていないため、動産との認識である。 7 債務者は、令和6年1月に、営業停止を金融機関へ通知した。 8 債務者から、本件建物について賃料の支払はなく、使用借である。 以上

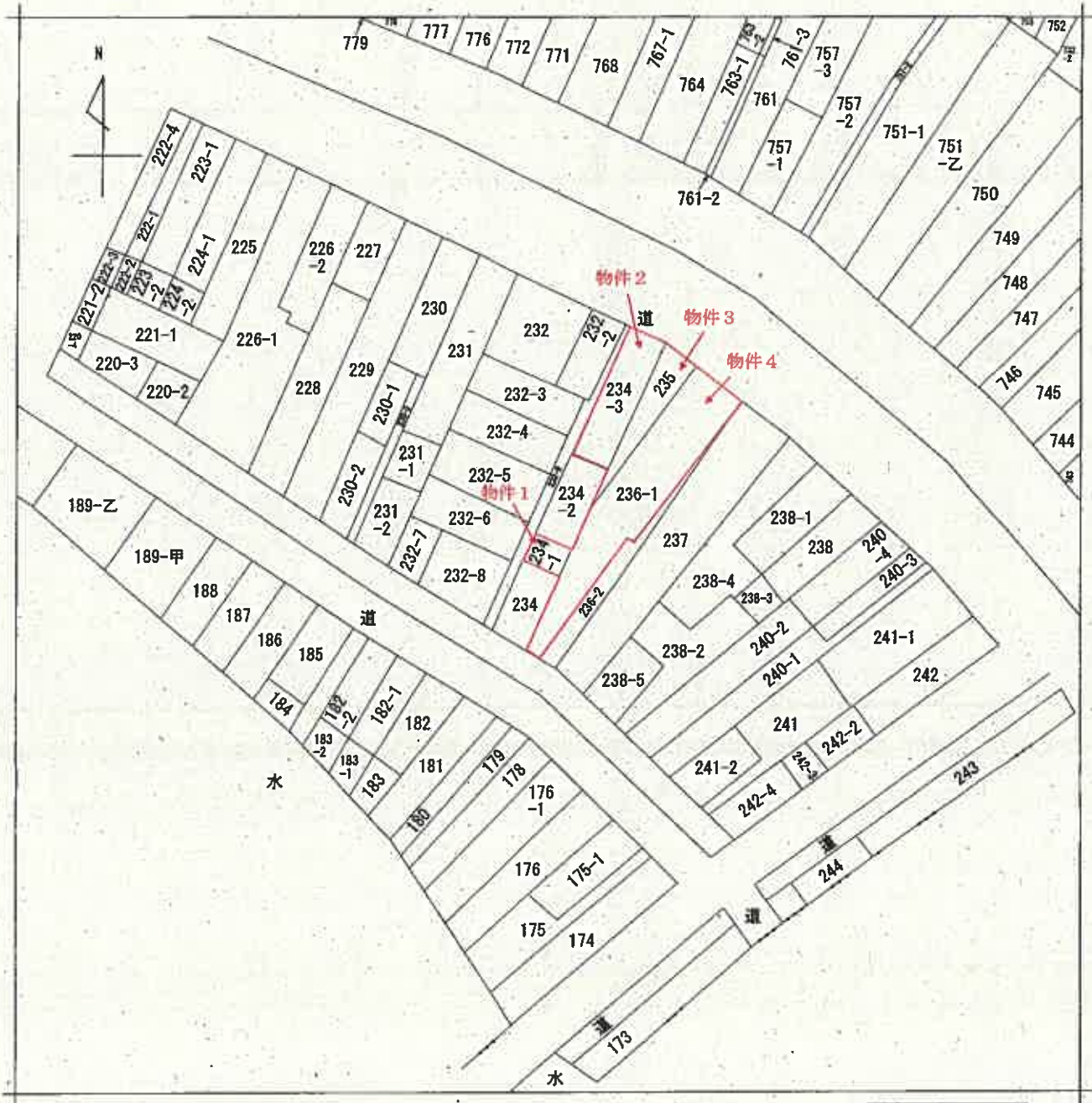
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4日 (月) 14:12-14:40	物件所在地	Aから事情聴取、外観写真撮影
7年8月4日 (月) 14:51-15:14	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年8月4日 (月) 15:19-15:40	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
7年8月7日 (木) 9:06-9:20	同上	閉鎖登記簿等申請 (目的外土地建物含む。)
7年8月7日 (木) 16:18-16:25	新潟地方裁判所執行官室	三条地域振興局地域整備部用地・行政係へ河川の占用許可について照会 (電話)
7年8月22日 (金) 8:45-11:20	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年9月5日 (金) 14:00-14:05	新潟地方裁判所執行官室	三条市建設部建設課建設管理係から占用許可について聴取 (電話)
(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

4 754

A 本町6丁目
B 本町6丁目

請求部	所 在 三条市本町六丁目				地 番 234番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治22年10月			備付年月日(原図)	補記事項			

登記年月日：昭和62年5月28日

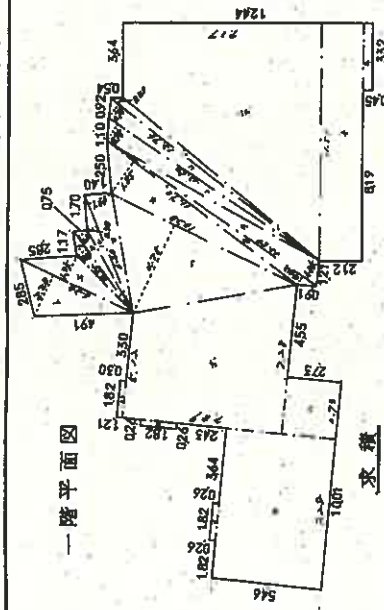
680300

各階平面図

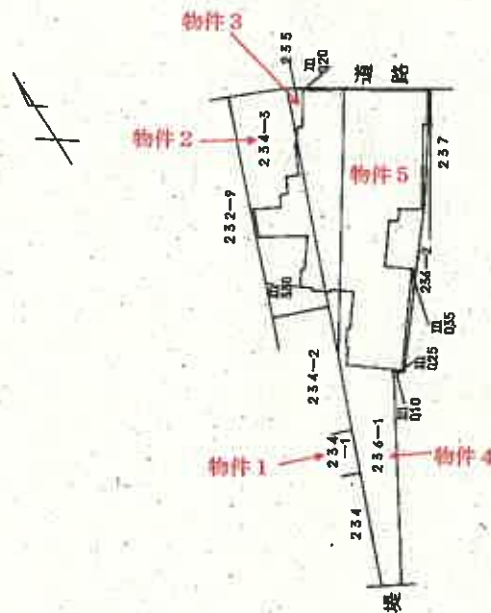
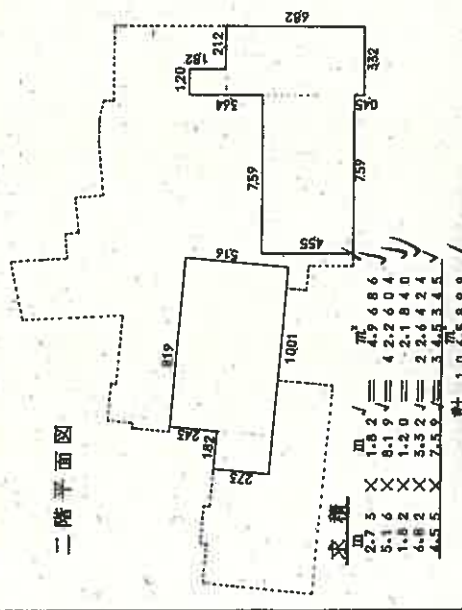
建物図面

家屋番号	236番1
建物の所在	三條市本町六丁目236番地1, 234番地3, 235番地

一階平面図



二階平面図



作製者

申請人

縮尺

5月25日作製

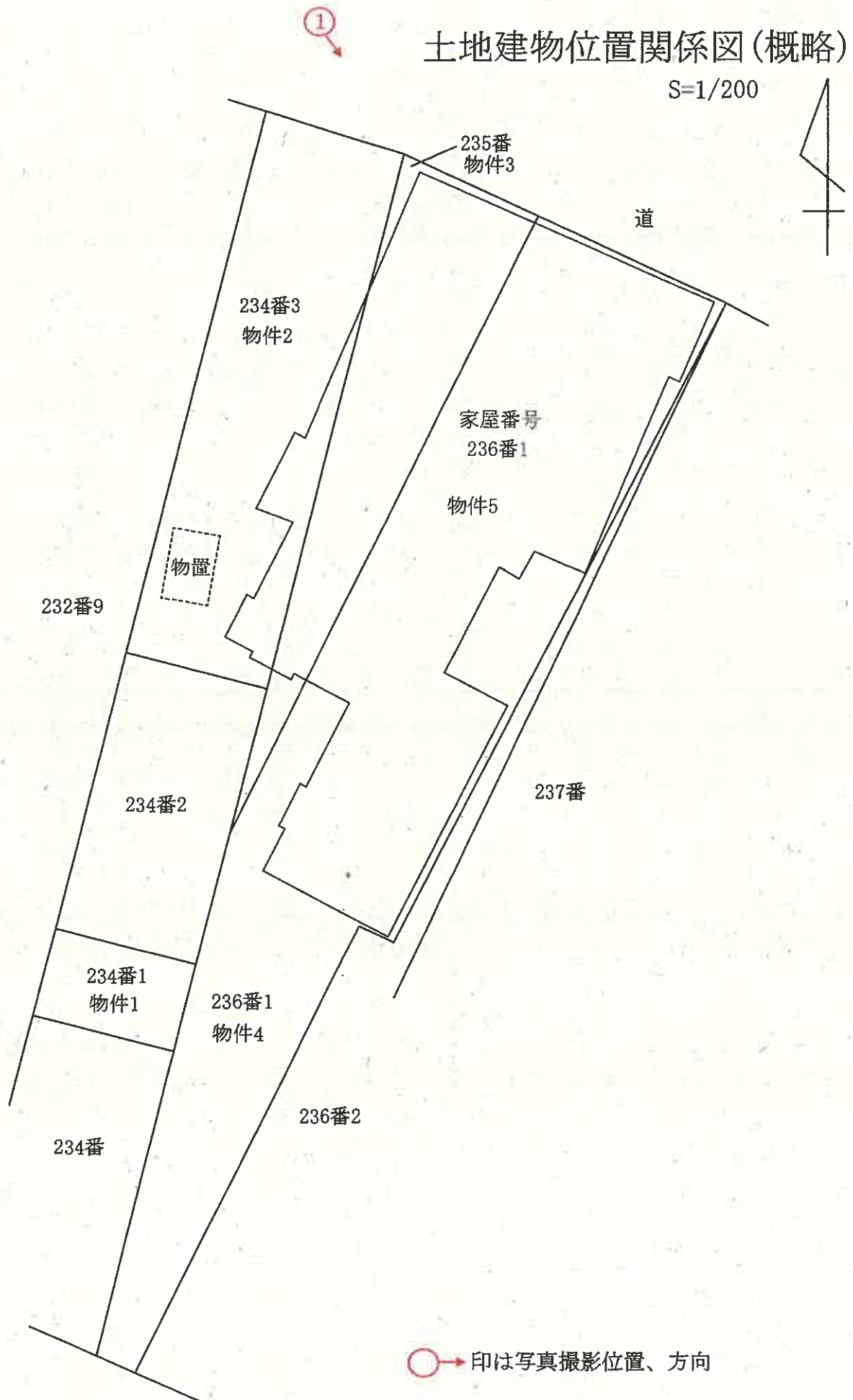
250

昭和62年5月28日登記

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200

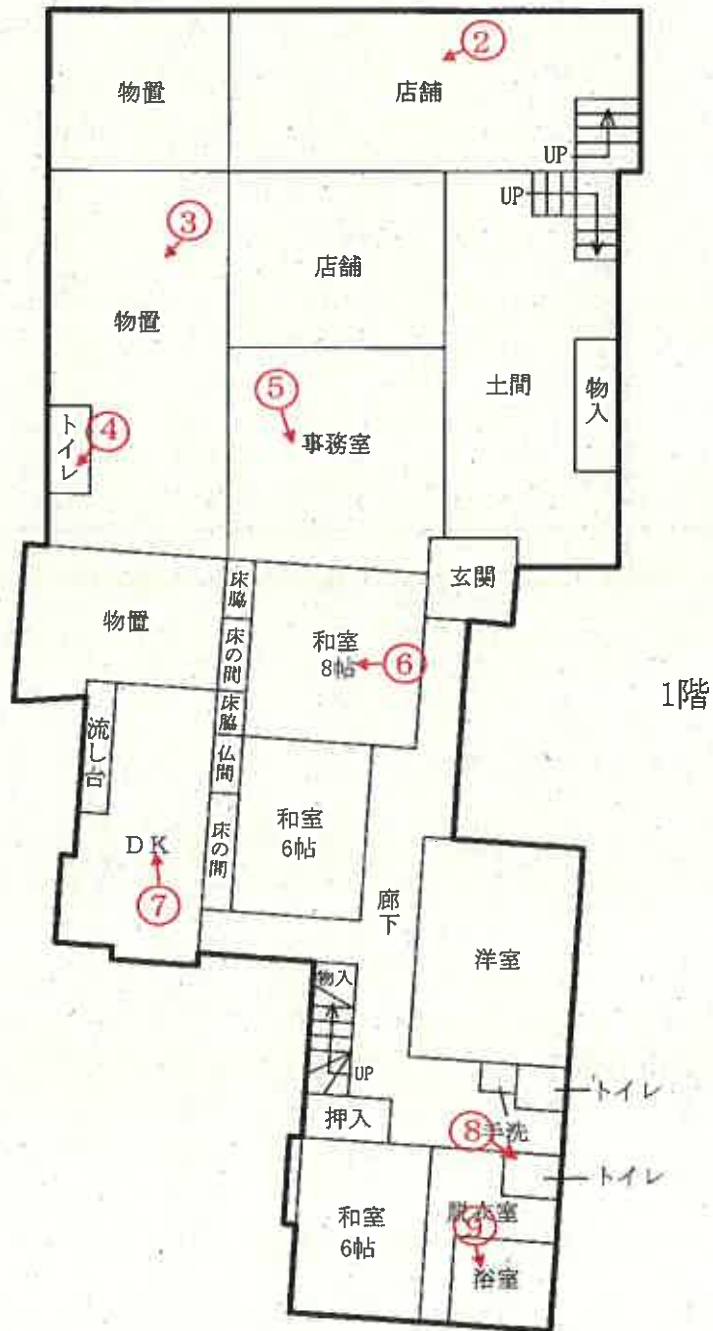


備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

建物間取図(概略)

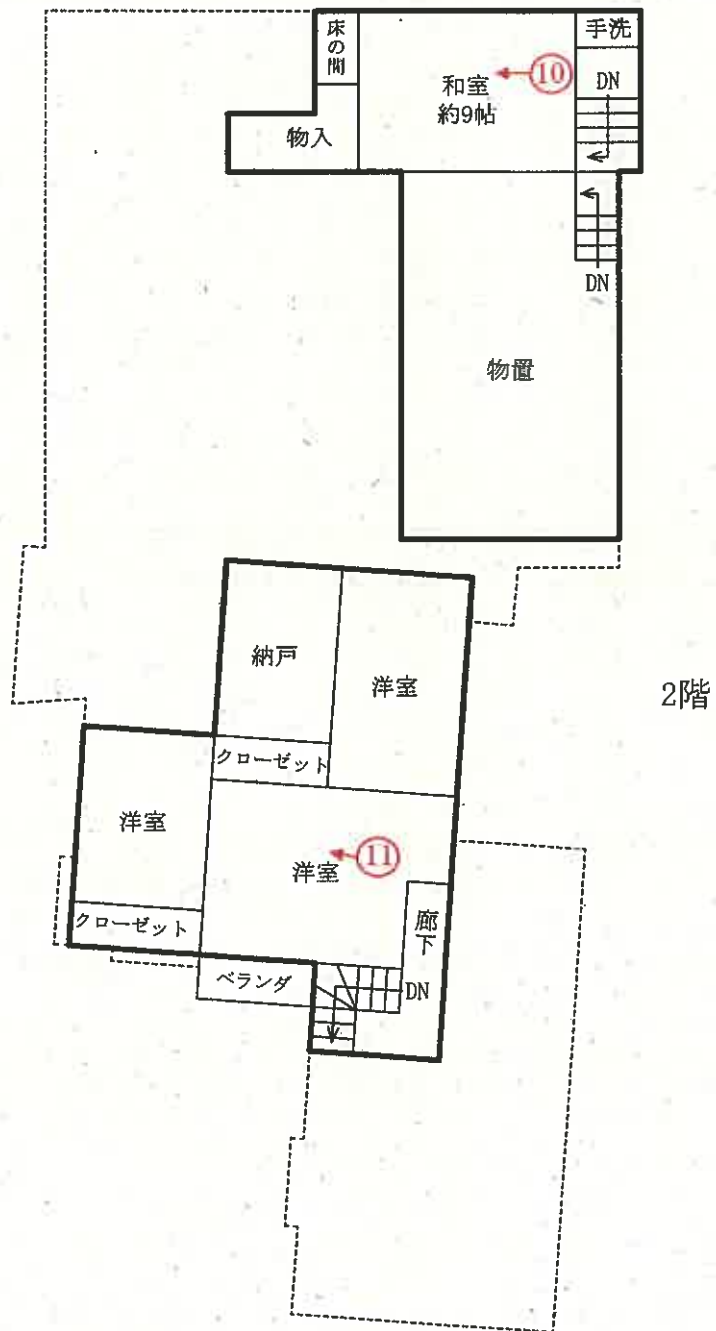
物件5 S=1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図(概略)

物件5 S=1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

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



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 18 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
本 問 禎 子

第1 評価額

一括価格	
金3,730,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金70,000円
2（土地）	金390,000円
3（土地）	金220,000円
4（土地）	金970,000円
5（建物）	金2,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件5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）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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市本町六丁目 234番1 宅地 21.98㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市本町六丁目 234番3 宅地 125.02㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市本町六丁目 235番 宅地 69.42㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市本町六丁目 236番1 宅地 306.77㎡	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市本町六丁目236番地1、234番地3、235番地 236番1 店舗・居宅 木・土蔵造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 275.51㎡ 2階 106.58㎡	1階 約 257㎡ (概測) 2階 約 118.58㎡ (概測)
	特 記 事 項		
	特になし		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線北三条駅の南西方、道路距離約900mに位置する。 バス停「本町6丁目」の南西約10m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、北三条駅の南西方、五十嵐川の右岸側、信濃川の右岸側、三条市図書館等複合施設「まちやま」の南西方に位置する。当地域は、間口が狭く奥行きが長い画地上に、店舗併用住宅、戸建住宅などが混在する土地利用状況にある。
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 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制
画 地 条 件	物件1～4の土地は、一体として、不整形(間口約19m、奥行約45m)、二方路地であり、前面道路及び側道とそれぞれほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件1～4一体地の北側で舗装道路(市道、嵐北443号線、現況幅員11.5m、建築基準法42条1項1号道路。都市計画道路、東三条五ノ町線。)に、西側で舗装道路(市道、本間小路線、現況幅員1.4～2.6m。幅員1.8m以上の部分は建築基準法42条1項1号道路。なお、幅員1.8m未満の部分は建築基準法上の道路ではなく、建築基準法第43条第2項の扱いとなる。)に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1～4の土地は、一体として物件5の建物の敷地として利用されている。 物件4の土地の南側部分及び物件1の土地には、物件5の建物に接続する簡易な下屋が設置されている。この下屋は西側隣接地(234番2、234番)上の目的外建物と接しており、所有者によれば目的外建物所有者と共同で使用していた、とのことである。 物件4の土地は、南側で道路(市道、五十嵐川右岸旧堤防1号線。)との間に法面(公図上で地番無し)が介在しており、当該法面上には車庫が設置されている。 (詳細は『現況調査報告書』参照。)
供給処理施設	上 水 道 有り 都 市 ガ ス 有り 下 水 道 処理区域内 (宅内に公共マスあり)

特記事項	物件1～4一体地の北側接面道路は都市計画道路(東三条五ノ町線)であり暫定改良済であるが、計画図では道路計画線が北側敷地の一部にかかっている。(三条市建設課より聴取。) 物件2の土地には、灯籠や置石が置かれている。 物件1～4と上記目的外土地(234番2、234番)との境界は不明確である。当該目的外土地上の建物が本件土地上に跨っている可能性、または物件5の建物の下屋が当該目的外土地上に跨っている可能性があるが、現況では判然としない。
------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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(登記上) 昭和21年月日不詳変更、一部取毀、増築、付属建物合棟 昭和41年8月1日増築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0.0年
仕様	構造 木・土蔵造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング等 内壁 クロス、京壁、土壁、現し等 天井 杉目天井、クロス、現し等 床 畳、フローリング、モルタル、板張り等 設備 特記事項なし その他 特に無し
床面積	1階 257㎡ (概測) 2階 118.58㎡ (概測)
現況用途等	現況用途 店舗・居宅 間取り 8DK+店舗(詳細は「建物間取図(概略)」参照。)
品等	ほぼ中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者等が店舗・居宅として使用している。 (詳細は、「現況調査報告書」参照。)
特記事項	1階店舗部分には、墓石等の見本が数点設置されているほか、2階物置部分には家財が多数保管されている。 一階物置部分等を中心に、壁材の剥離など経年による劣化がみられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1～4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	39,000	0.55	21.98	0.70	330,000
2	39,000	0.55	125.02	0.70	1,880,000
3	39,000	0.55	69.42	0.70	1,040,000
4	39,000	0.55	306.77	0.70	4,610,000

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（又は新潟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。

地価公示標準地 三条5-1 を規（比）準した価格

公示価格 47,900 円/㎡ × 時点修正 97.8 /100 × 標準化補正 100 /100 × 地域格差 100 /120 = 規準した標準価格 39,000 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画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：環境条件で優る。 (+20)

イ 個別格差：二方路地であるが、不整形、規模大であり劣る。(△45)

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過しているため、建物と敷地との適合状態で劣る。(△30)

② 建物

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	136,000	375.58	0.02	1,020,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、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
1	330,000	0.50	法定地上権	170,000
2	1,880,000	0.50	法定地上権	940,000
3	1,040,000	0.50	法定地上権	520,000
4	4,610,000	0.50	法定地上権	2,310,000

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
1	330,000	－170,000	—	0.60	0.7	70,000
2	1,880,000	＝940,000	—	0.60	0.7	390,000
3	1,040,000	＝520,000	—	0.60	0.7	220,000
4	4,610,000	＝2,310,000	—	0.60	0.7	970,000
5	1,020,000	＋3,940,000	1.00	0.60	0.7	2,080,000
一括価格（合計）						3,730,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 前述のとおり、物件5の建物の下屋が目的外建物に接しており、共同利用可能な状態になっていること、及び目的外建物が本件土地内に跨っている可能性、さらには建物の構造及び用途等が特殊であること等、市場の減退を上記の通り判断した。

オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

標準地番号	三条5-1
所在及び地番	三条市本町3丁目514番
価格	47,900円/㎡
位置	北三条駅へ550m
価格時点	令和7年1月1日
地積	259㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南15m県道
用途指定等	非線引き都市計画区域、商業地域（80%、400%）
地域の概要	小売店舗、銀行等の建ち並ぶ中心的商業地域

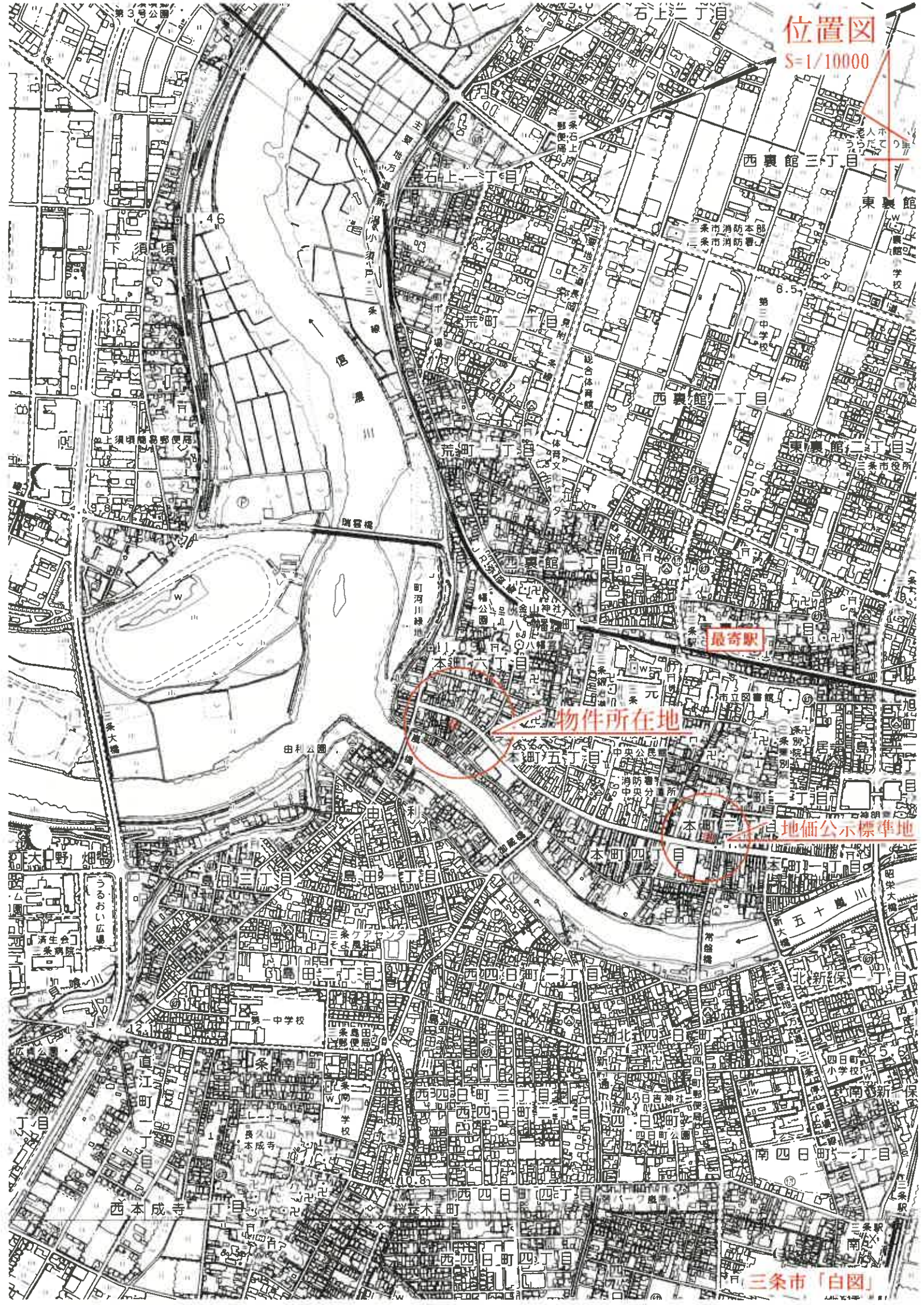
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 平面図(概測)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

位置図

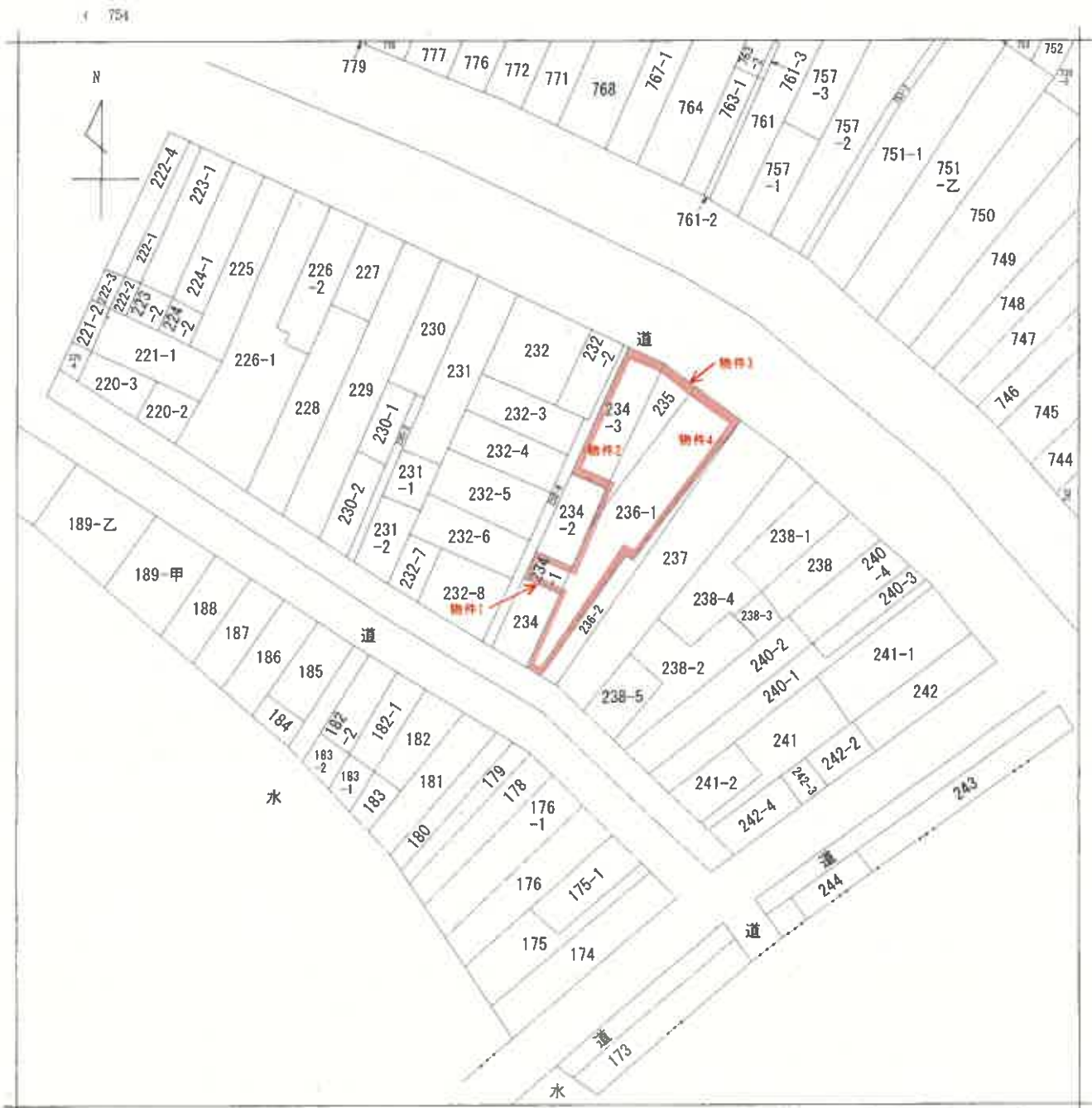
S=1/10000



物件所在地

地価公示標準地

三条市「白図」

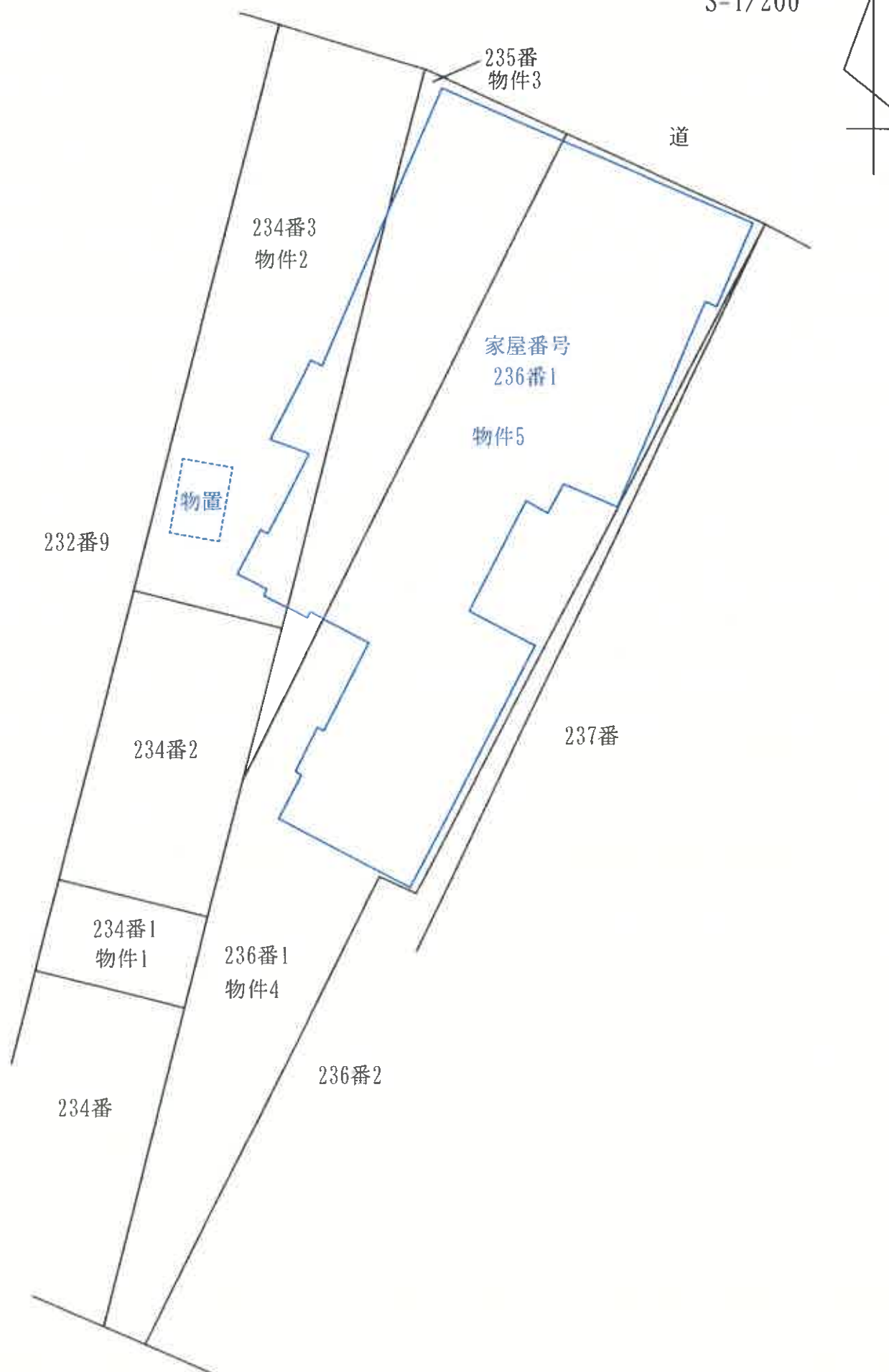


地番区域見出
本町6丁目
A 本町6丁目
B 本町6丁目

請求部	所在	三条市本町六丁目				地番	234番1			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治22年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

登記年月日：昭和62年5月28日

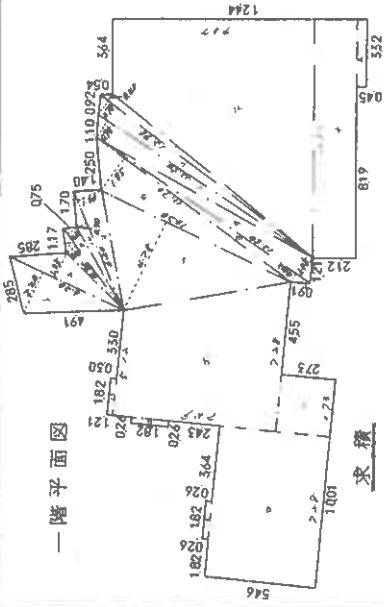
680300

各階平面図

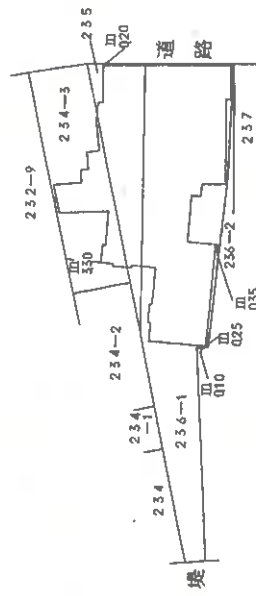
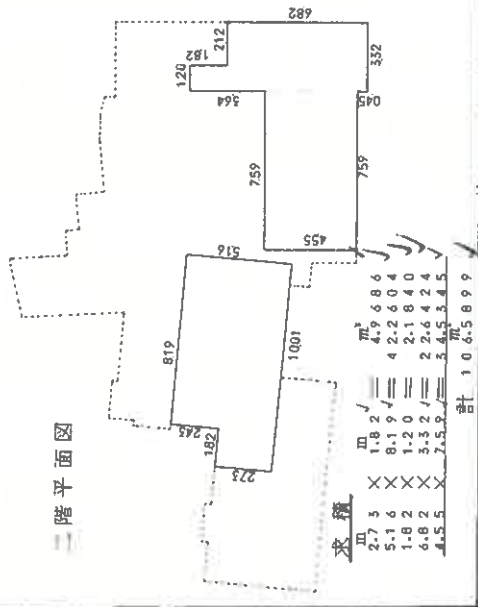
建物図面

家屋番号	236番1
建物の所在	三條市本町六丁目236番地1、234番地3、235番地

一階平面図



二階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

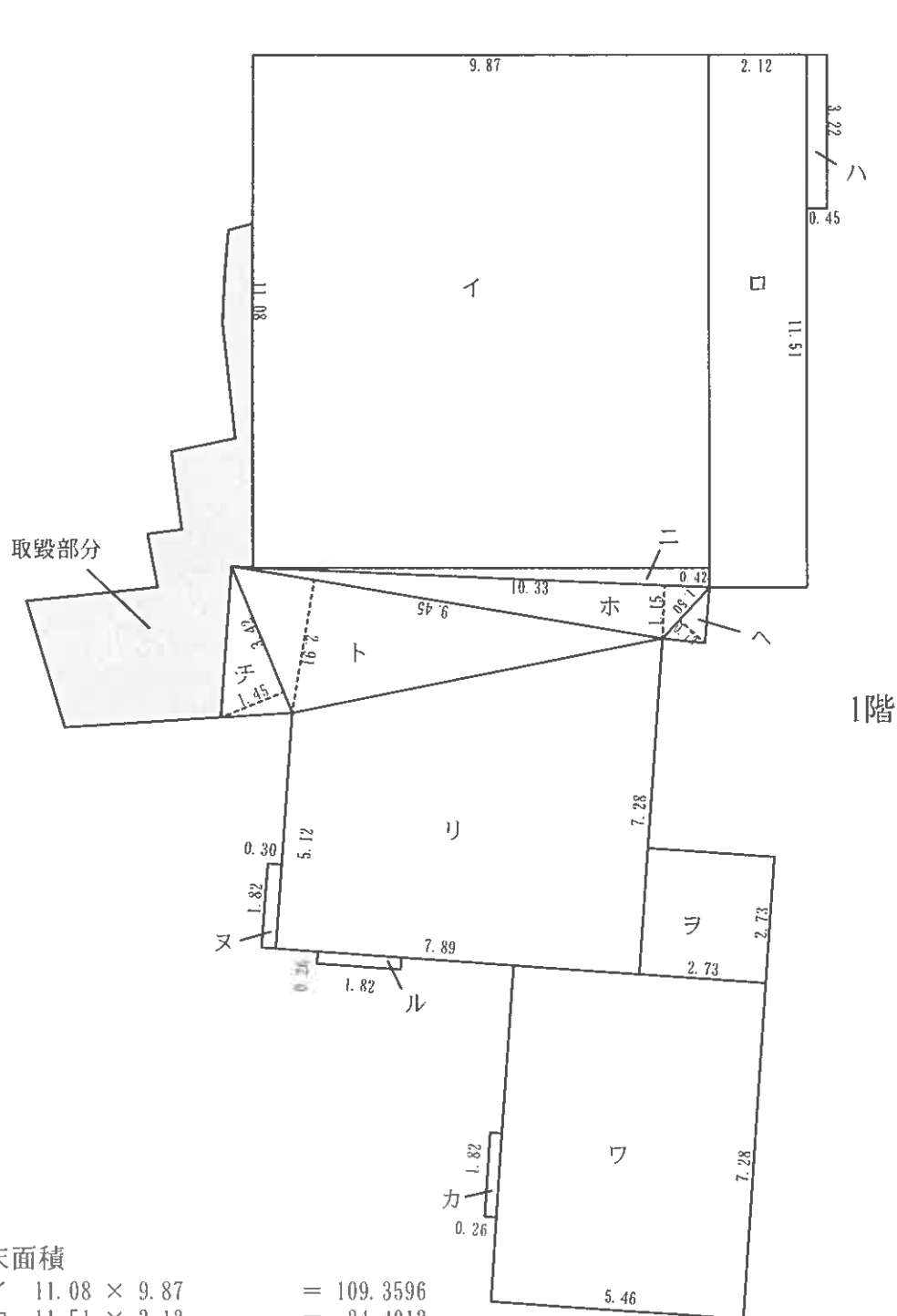
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和62年5月28日登記

平面図(概測)

物件5 S=1/150



1階床面積

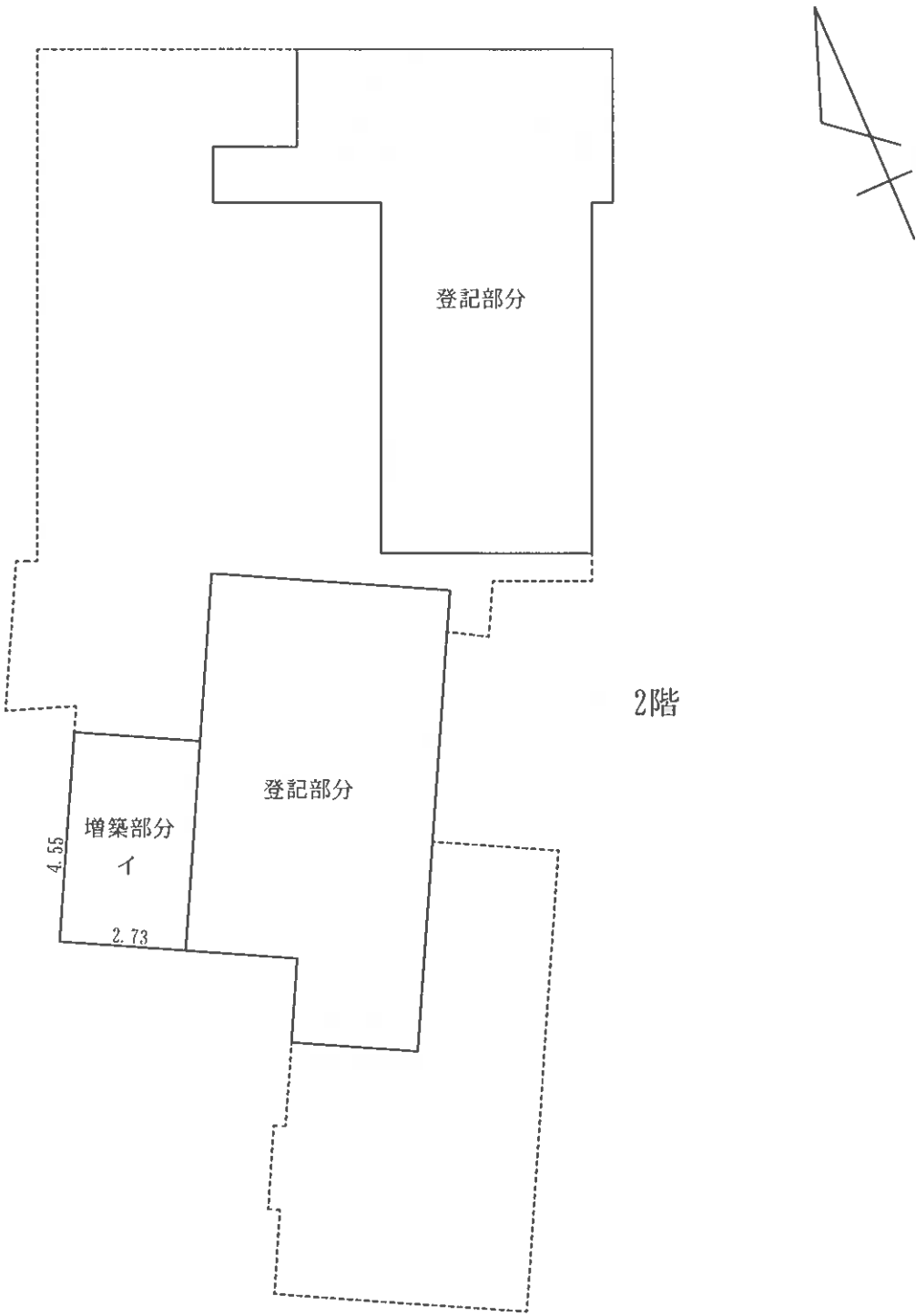
イ	11.08 × 9.87	= 109.3596
ロ	11.51 × 2.12	= 24.4012
ハ	3.22 × 0.45	= 1.4490
ニ	10.33 × 0.42 × 1/2	= 2.1693
ホ	10.33 × 1.15 × 1/2	= 5.9397
ヘ	1.50 × 0.73 × 1/2	= 0.5475
ト	9.45 × 2.91 × 1/2	= 13.7497
チ	3.42 × 1.45 × 1/2	= 2.4795
リ	7.89 × (7.28 + 5.12) ÷ 2	= 48.9180
ヌ	1.82 × 0.30	= 0.5460
ル	1.82 × 0.26	= 0.4732
ヲ	2.73 × 2.73	= 7.4529
ワ	7.28 × 5.46	= 39.7488
カ	1.82 × 0.26	= 0.4732

合計	約	257.7076	m ²
床面積	約	257	m ²

評価人作成

平面図 (概測)

物件5 S=1/150

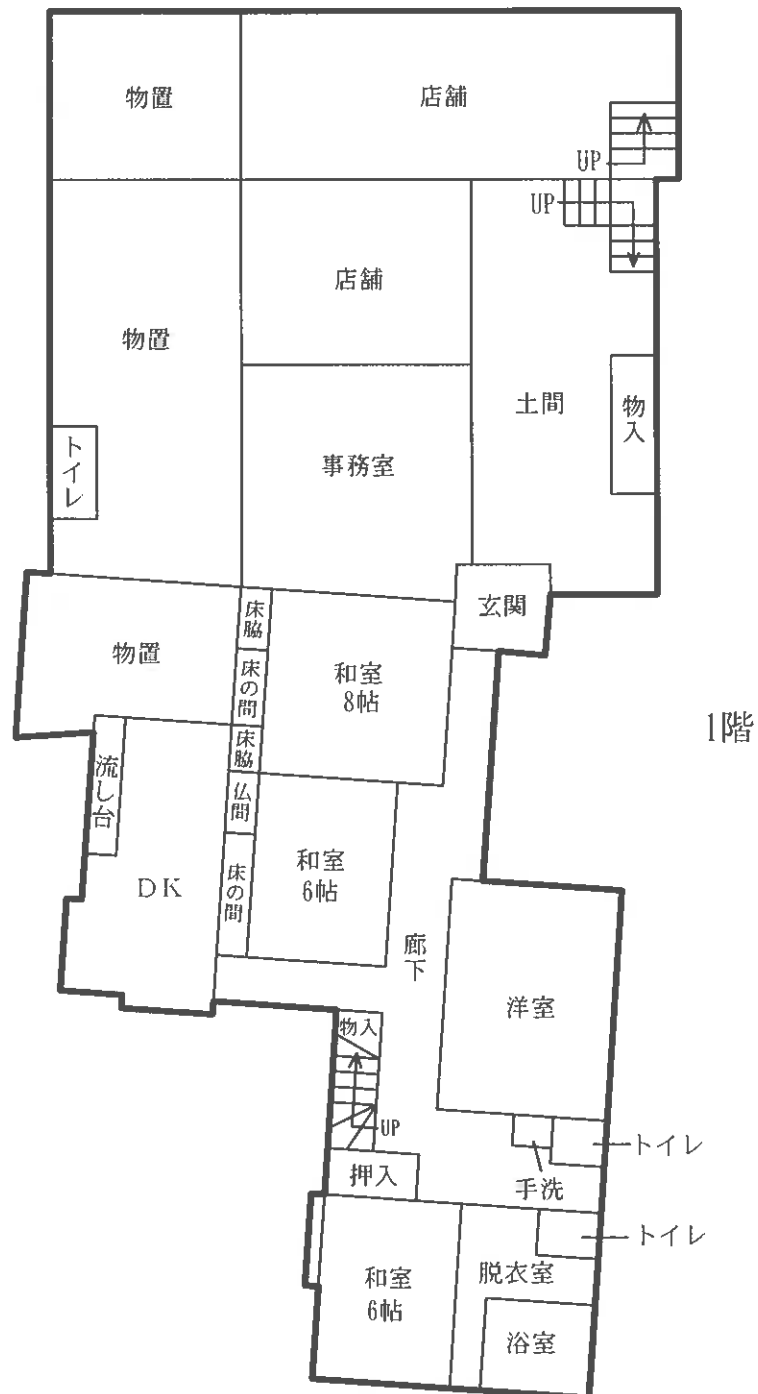


2 階床面積

登記部分				106.58	m ²
増築部分	イ	$2.73 \times 4.55 =$		12.4215	
		約		12	m ²
床面積		約		118.58	m ²

建物間取図 (概略)

物件5 S=1/150



建物間取図 (概略)

物件5 S=1/150

