

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌哉

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 5月15日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 5月29日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 4月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 |
| | 地 番 | 9 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 6. 5 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 |
| | 地 番 | 9 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 4 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 9 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 4 番 |
| | 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 1 3 7. 4 8平方メートル
2階 7 9. 9 2平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約2 0 0. 4 8平方メートル
2階 7 9. 9 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 9 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 4 番の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 127.51平方メートル
2階 119.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約239.51平方メートル
2階 119.24平方メートル

- 5 所 在 燕市杉名字杉名
地 番 912番1
地 目 宅地
地 積 197.39平方メートル
- 6 所 在 燕市柳山字裏畑
地 番 2137番1
地 目 宅地
地 積 456.04平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 22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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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5】

隣地(地番912番3)との境界が不明確である。

【物件番号6】

隣地(地番2137番3)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2, 5, 6】

本件土地は、売却対象外の土地(地番912番3及び地番2137番3)への通行のため無償で利用されている。

《 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 燕市杉名字杉名
地 番 9 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 3 6 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 燕市杉名字杉名
地 番 9 1 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 4 3 平方メートル
- 3 所 在 燕市杉名字杉名 9 1 4 番地
家屋 番号 9 1 4 番
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 1 3 7 . 4 8 平方メートル
2階 7 9 . 9 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 2 0 0 . 4 8 平方メートル
2階 7 9 . 9 2 平方メートル
- 4 所 在 燕市杉名字杉名 9 1 4 番地
家屋 番号 9 1 4 番の2
種 類 工場
構 造 木造セメント瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 127.51平方メートル
2階 119.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約239.51平方メートル
2階 119.24平方メートル

5 所 在 燕市杉名字杉名

地 番 912番1

地 目 宅地

地 積 197.39平方メートル

6 所 在 燕市柳山字裏畑

地 番 2137番1

地 目 宅地

地 積 456.04平方メートル

令和7年(ケ)第5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

(物件1～6)

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 | 燕市杉名字杉名 |
| | 地 番 | 9 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 |
| | 地 番 | 9 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市杉名字杉名 9 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 1 4 番 |
| | 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 1 3 7 . 4 8 平方メートル
2 階 7 9 . 9 2 平方メートル |

物 件 目 録

- 4 所 在 燕市杉名字杉名 914番地
家屋 番号 914番の2
種 類 工場
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 127.51平方メートル
2階 119.24平方メートル
- 5 所 在 燕市杉名字杉名
地 番 912番1
地 目 宅地
地 積 197.39平方メートル
- 6 所 在 燕市柳山字裏畑
地 番 2137番1
地 目 宅地
地 積 456.04平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1, 2, 5, 6													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 5, 6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	物件5, 6所有者が本土地上に下記建物を所有して占有している。物件1, 2に対する占有権原は使用借権である。													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約200.48㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	(住居表示未実施)														
土地	物件1, 2, 5, 6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 5, 6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	物件1, 2所有者が本土地上に下記建物を所有して占有している。物件5, 6に対する占有権原は使用借権である。														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約239.51㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年()第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">平成</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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, 5, 6 (以下「本件土地」という。)は一体として物件3, 4の敷地として使用されている。相互の境界は不明である。

■公道から本件土地に通じるために水路上に架けてある橋(乗り入れ)を通行している。燕市土木課によれば、当該水路は公図上の水路が本件土地寄りに付け替えられたもので、当該水路を含めて道路の扱いとなっているため、水路の占用許可は不要とのことである。

■物件5, 6の隣地912番3及び2137番3との境界が不明確である。

■隣地912番3及び2137番3上にある建物所有者が、公道から当該建物に出入りするために本件土地上を無償で通行している。関係人らによれば通行権は使用借権である。

■隣地所有者等	1	912番3	宅地	184.60㎡	所有者	A
	2	2137番3	同上	146.08㎡	所有者	同上
	3	914番2	公衆用道路	112㎡	所有者	燕市
	4	2137番2	同上	21㎡	所有者	同上

■物件3と物件4は接続され、内部から往来できる状態となっている。ただし、それぞれの独立性は保たれているものと判断した。

■物件4は柱がシロアリにより浸食されている等の被害がある。

■物件3内には大規模な機械器具が残置されている。債務者元代表者によれば、当該機械器具は無価値であるとのことである。

(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
<p>■ B (債務者元代表者)</p>	<p>1 物件3, 4は債務者会社が工場として使用していた。現在同社は営業を止めており使用していない。なお、物件3, 4内にあった機械器具で売却できるものは売却しており、現在残っているものは無価値なものばかりである。</p> <p>2 物件1, 2は以前私の亡父Cが所有しておりその上に昭和48年に債務者会社が物件3を新築した。亡父は債務者会社の代表でもあったため、特に土地の貸し借りの契約などは無かったと思う。現在物件1, 2は私を含め亡父の相続人が所有者となっているが、同じく土地の貸し借りや金銭のやり取りなどはない。</p> <p>3 上記2と同様、物件5, 6は債務者会社の所有であり、物件4はかつて亡父の所有であったが、建築当初から土地の貸し借りの契約などは無かったと思う。現在も同様である。</p> <p>4 本件各土地と隣接する912番3と2137番3の土地は、平成3年に分筆して親戚のAに売却したものである。現在同人は当該土地上に工場を建てて使用している。公道から上記土地に至るために本件土地を通行しているが、売却の経緯もあり、無償で通行を許している。</p>
<p>■ A (隣地所有者)</p>	<p>上記4はそのとおりである。本件土地を通行することを条件に買い受けたものと考えている。</p>

(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

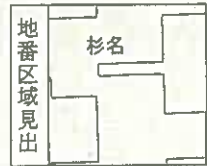
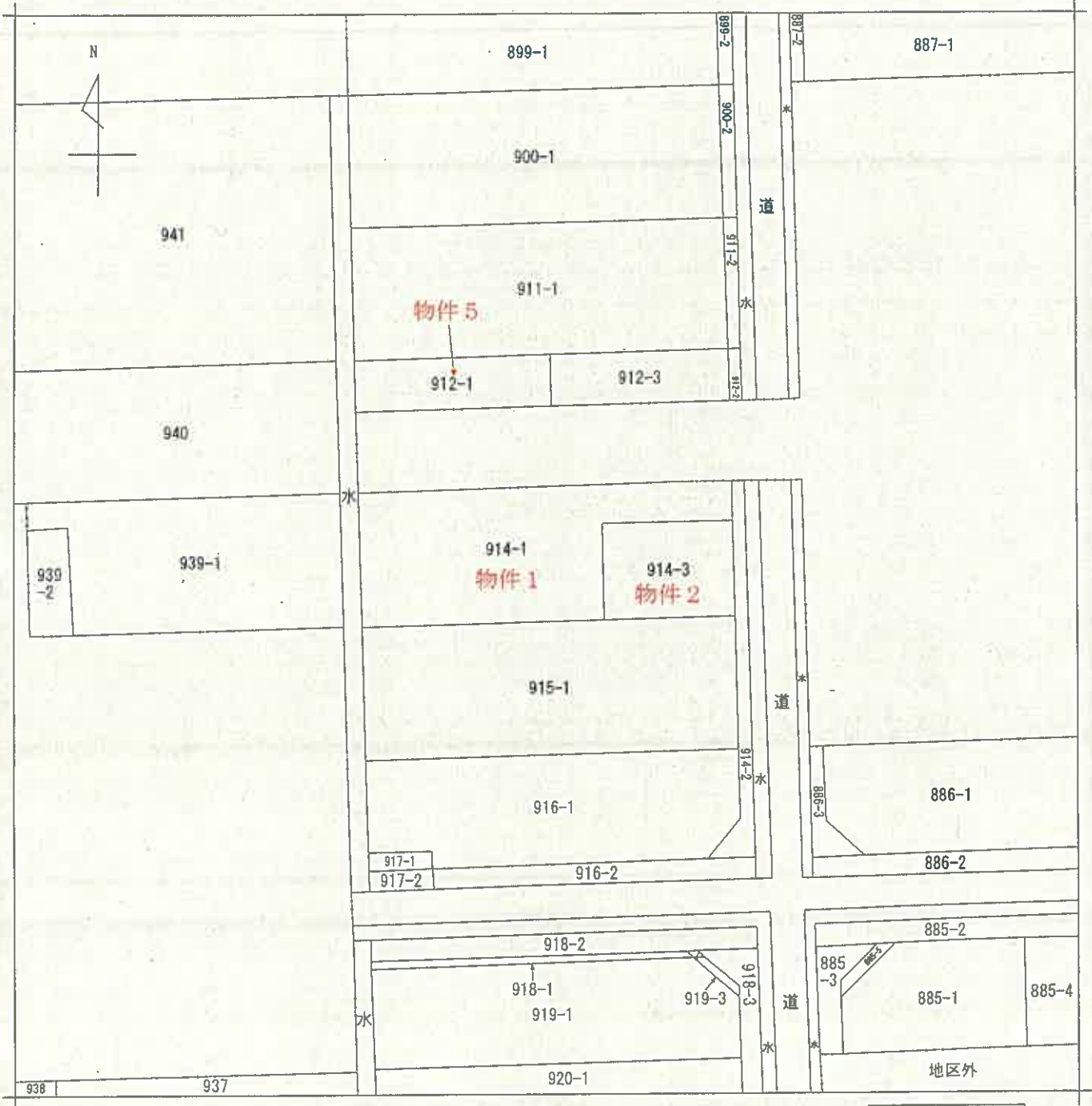
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月8日(木) 11:50-12:10	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等(請求)
7年5月8日(木) 15:00-15:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月8日(木) 15:45-15:50	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図(請求)
7年5月9日(金) 13:25-13:40	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等(受領)
7年5月13日(火) 11:35-11:40	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図(受領)
7年5月14日(水) 14:15-14:25	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年5月29日(木) 11:25-11:40	新潟地方法務局三条支局	物件7, 8の閉鎖登記簿謄本請求
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

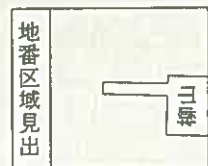
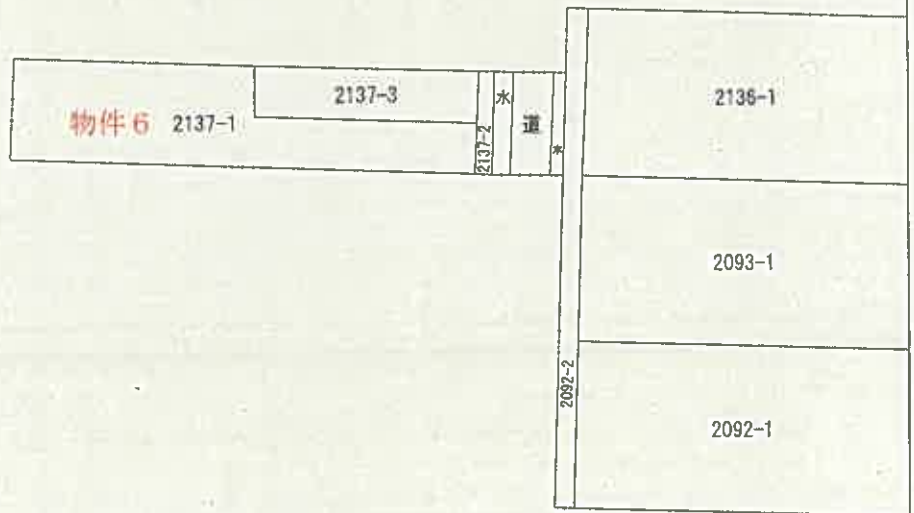
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月30日(金) 9:10-12:10	物件所在地	立入調査、債務者元代表者及び物件5, 6隣接地所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年5月30日(金) 12:20-12:35	燕市土木課管理係	物件1, 2, 6と公道との間にある水路の占用許可について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 918-4



請求部	所在	燕市杉名字杉名			地番	914番1		
出力縮	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	昭和36年8月1日			備付年月日(原図)	補記事項			



請求部	所在	燕市柳山字裏畑			地番	2137番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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	昭和36年8月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和58年10月18日

前 914-1 後・新 同一

413826

地積測量図

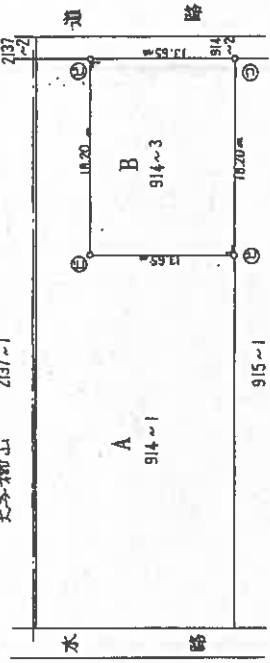
地番 914-1/914-3

土地の所在 燕市大字杉名字杉名



③	境界標の種類
④	コンクリート杭
⑤	銅鍍杭

大木柳山 2137-1



求積

914-3 B 18.20 x 13.65 = 248.4300 地積 248.43 M²

914-1 A 986.00 = 248.4300 = 736.5700 地積 736.57 M²

作製者

昭和58年10月15日作成

申請人



縮尺 1/500

昭和58年10月18日登記

登記年月日：平成3年2月19日

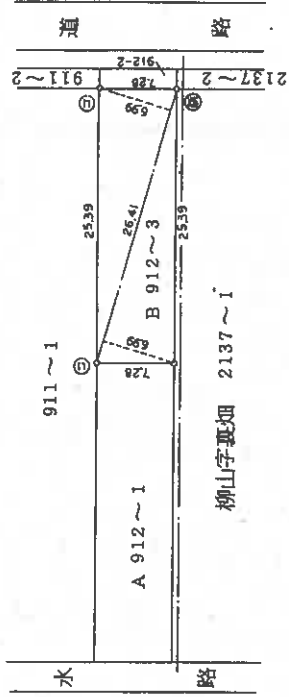
413824

前 912-1 後 新 同 -

地積測量図

地番 912-3 912/

土地の所在 燕市大字杉名字杉名



求積

$$912 \sim 3 B \quad 26.41 \times (6.99 + 6.99) \times 1/2 = 184.6059$$

地積 184.60 m²

$$912 \sim 1 A \quad 382.00 - 184.6059 = 197.3941$$

地積 197.39 m²

⑤石杭 ④金属標 ③コンクリート杭 ②合盛組建設 ①森林

作製者

(平成3年2月15日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

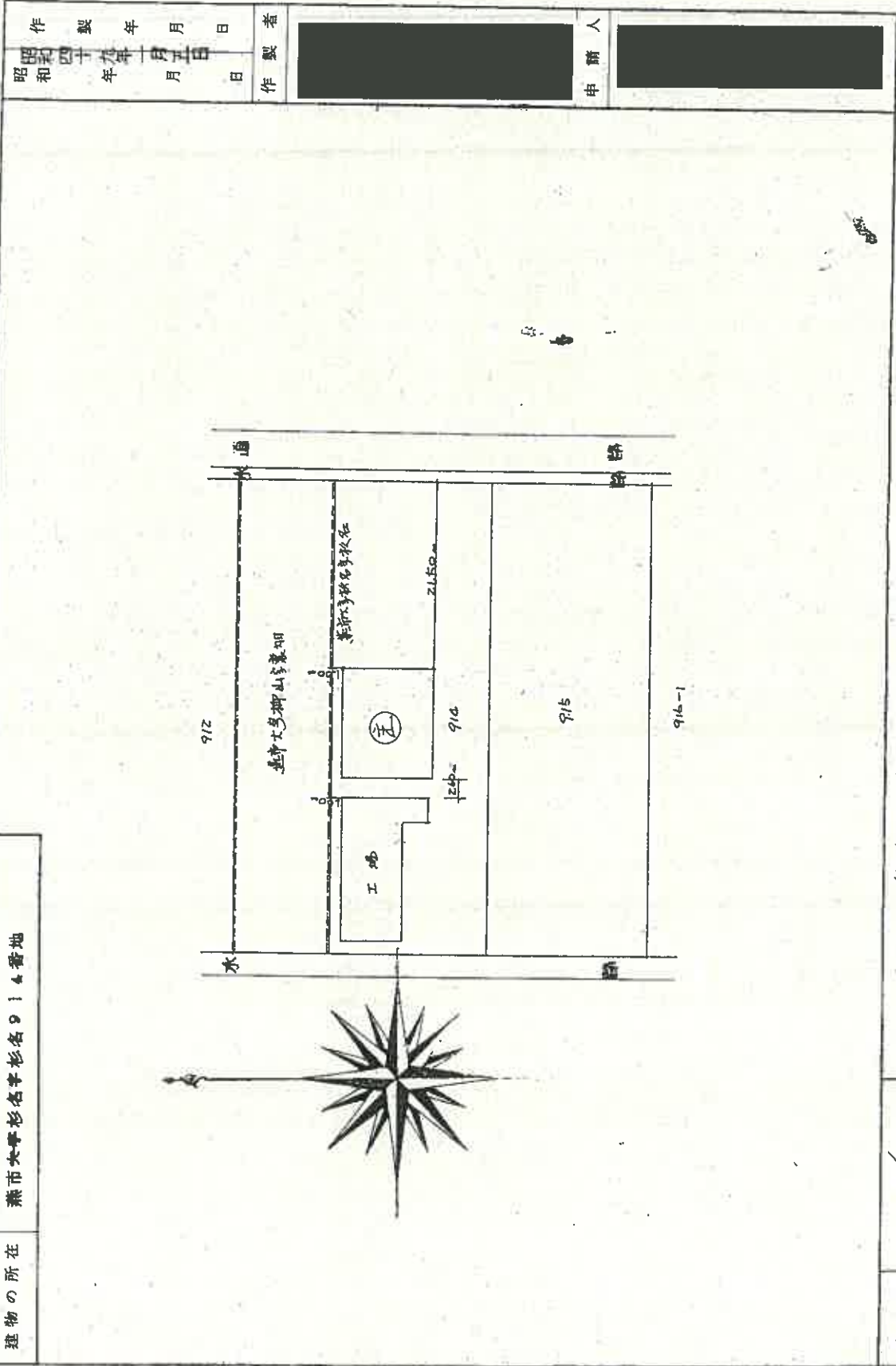
昭和(平成)3年2月19日登記

登記年月日：昭和49年1月9日

461334

建築物図面

家屋番号	914番
建築物の所在	燕市大平杉名字杉名914番地



(日測連13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成49年1月9日 登記

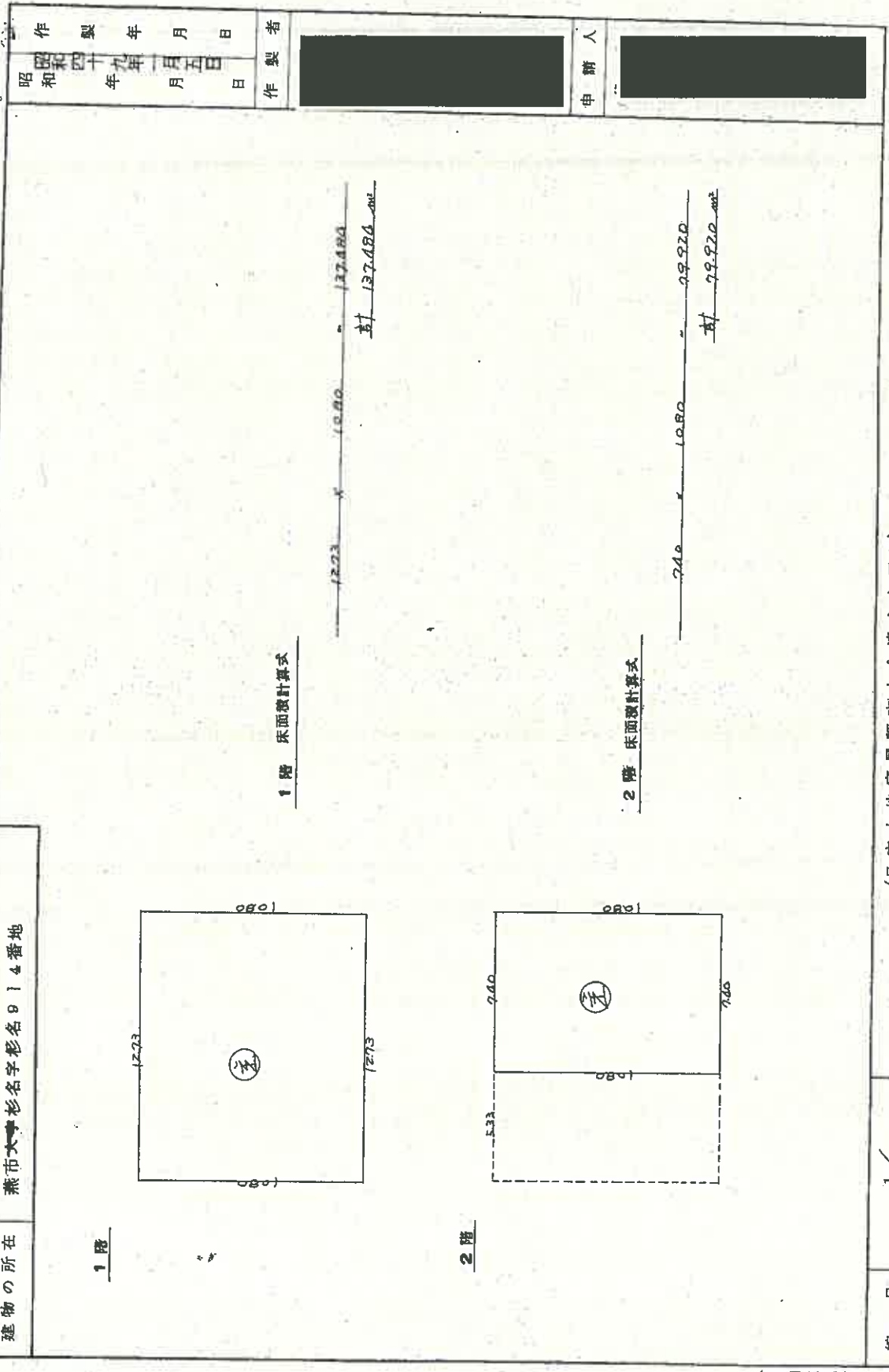
公用

登記年月日：昭和49年11月9日

461335

各階平面図

家屋番号	914番~4
建物の所在	燕市大字杉名字形各914番地



作製年月日
昭和四十九年十一月五日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年11月9日登記

縮尺 1/200

(日調基14)

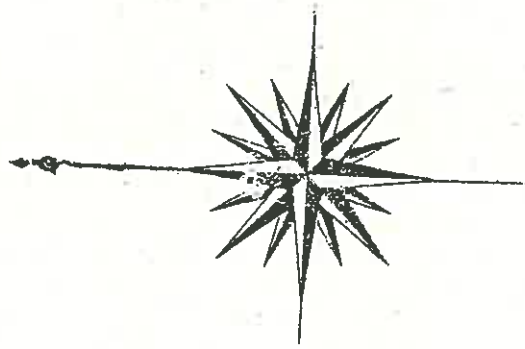
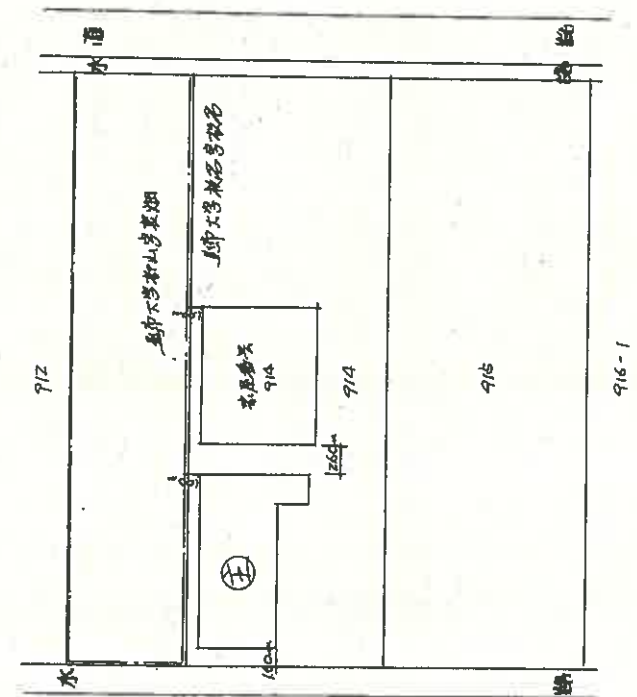
建築物図面

登記年月日：昭和49年2月1日

461336

家屋番号	914-1-2
建築物の所在	燕市大字杉名字杉名914番地

作製年 昭和四十九年十月五日	作製者 [Redacted]
作製年 昭和 年 月 日	申請人 [Redacted]



(日開選 13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 平成49年2月1日登記

登記年月日：昭和49年2月1日

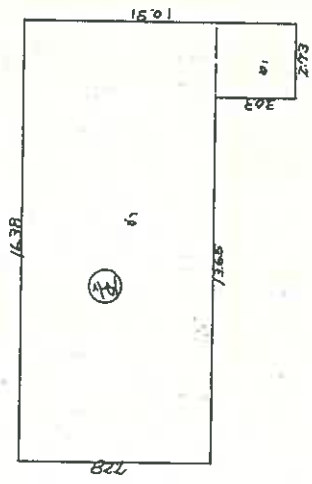
461337

各階平面図

家屋番号	914-2
建物の所在	燕市大字杉名字形名914番地

製作年月日	昭和四十九年一月五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

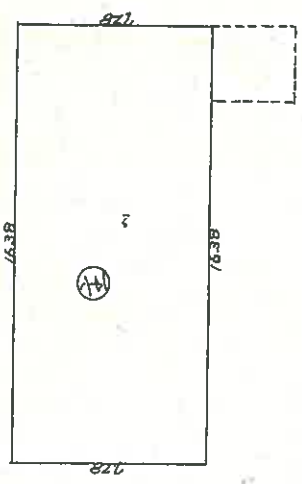
1階



1階 床面積計算式

$$\begin{array}{r}
 1638 \times 728 = 1192064 \\
 303 \times 273 = 82719 \\
 \hline
 \text{計} 1274883 \text{ cm}^2
 \end{array}$$

2階



2階 床面積計算式

$$\begin{array}{r}
 1638 \times 728 = 1192064 \\
 \hline
 \text{計} 1192064 \text{ cm}^2
 \end{array}$$

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成 9年 2月 1日 登記

(日 附 送 14)

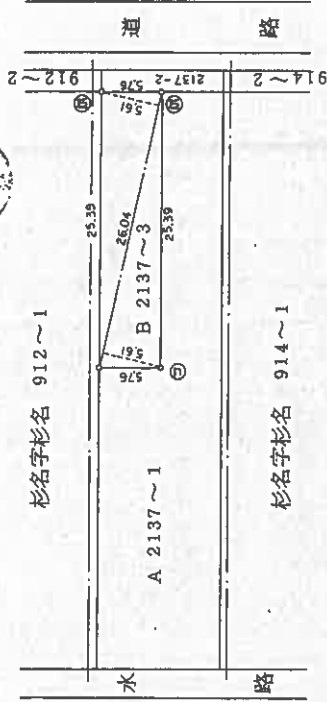
登記年月日：平成3年2月19日

430138

前 2137-1 後・新同一

地番 2137-1
2137-3 地積測量図

土地の所在 燕市大字柳山字夏畑



求積

2137-3 B $26.04 \times (5.61 + 5.61) \times 1/2 = 146.0844$
地積 146.08 m²

2137-1 A 602.1305 — 146.0844 = 456.0461
地積 456.04 m²

④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉛杭

作製 (平成3年2月15日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

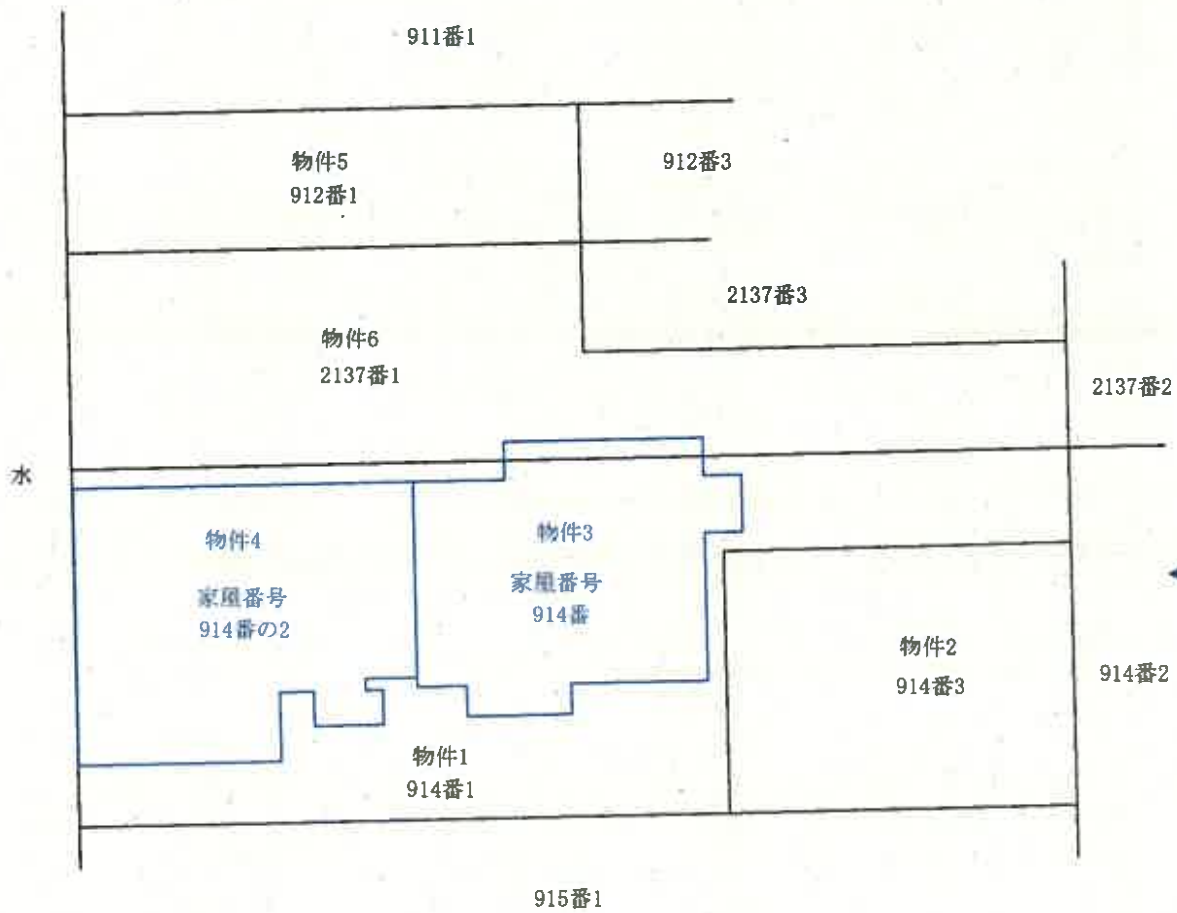
昭和・平成3年2月19日登記

土地建物位置関係図(概略)

物件1~6 S=1/400



←○印は写真撮影位置, 方向

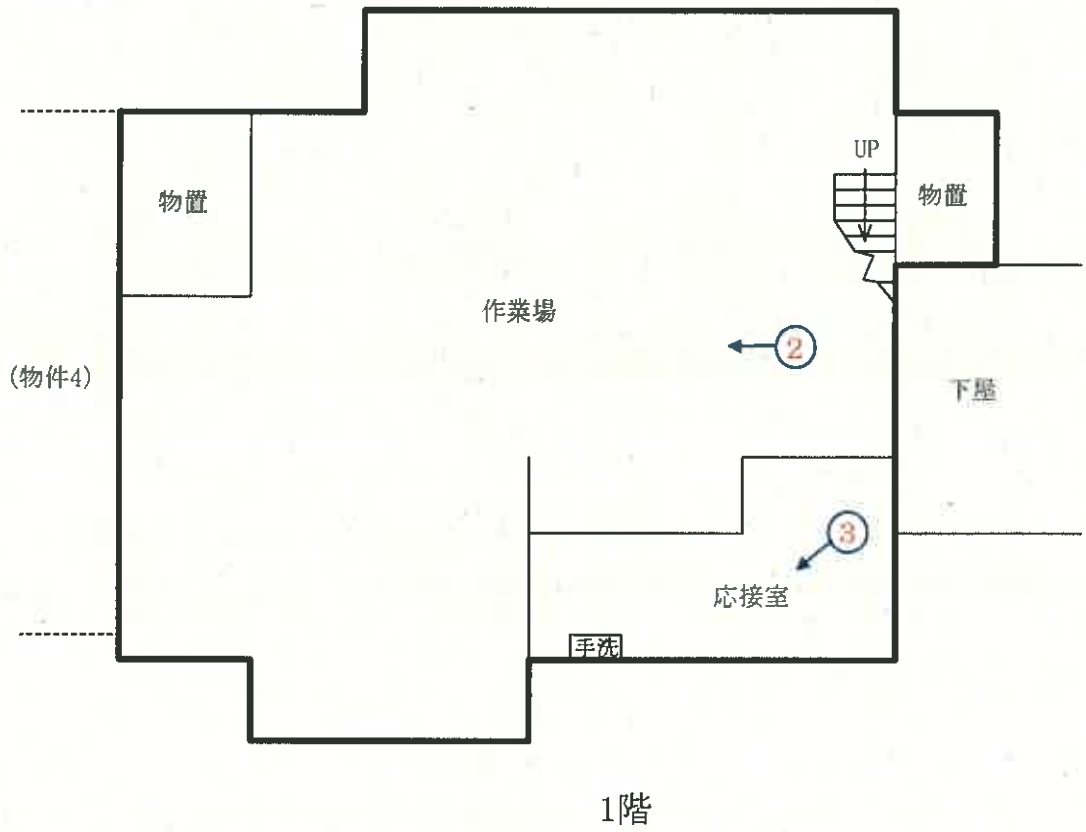


備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、地積測量図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

建物間取図(概略)

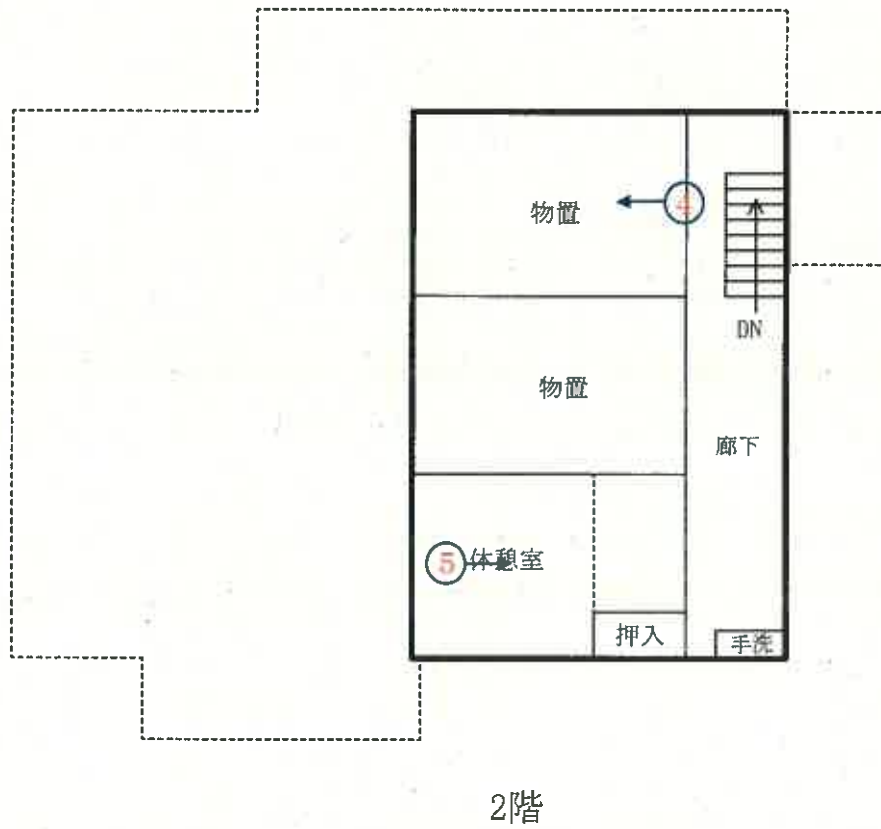
物件3 S=1/150



←○印は写真撮影位置, 方向

建物間取図(概略)

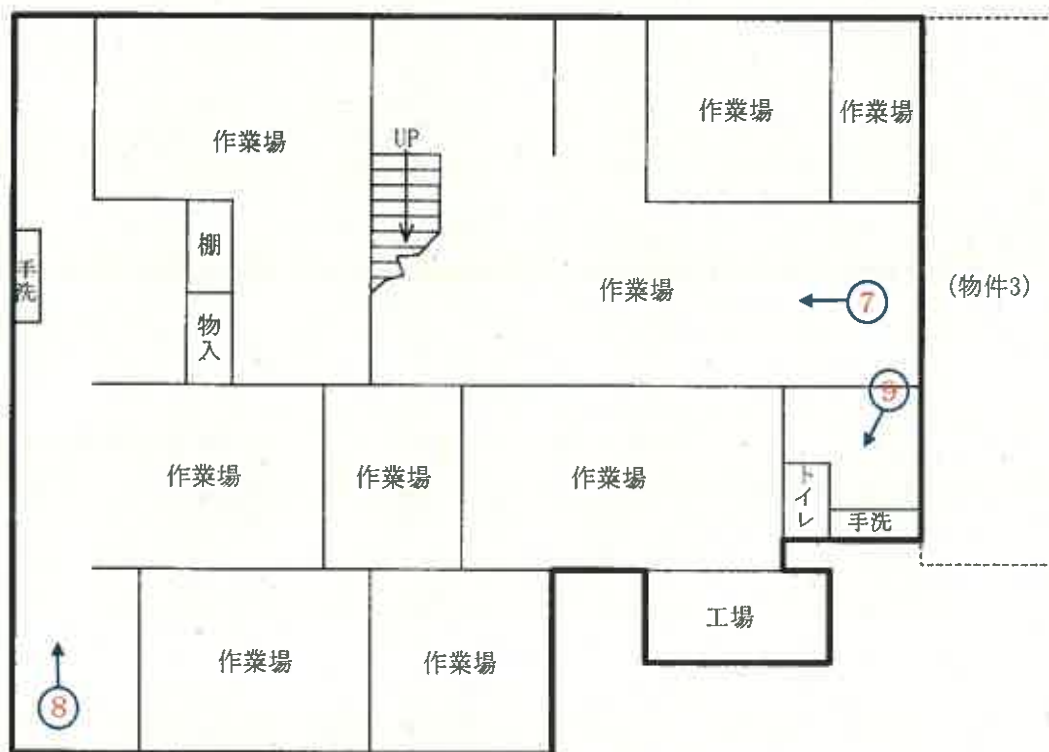
物件3 S=1/150



←○印は写真撮影位置, 方向

建物間取図(概略)

物件4 S=1/150

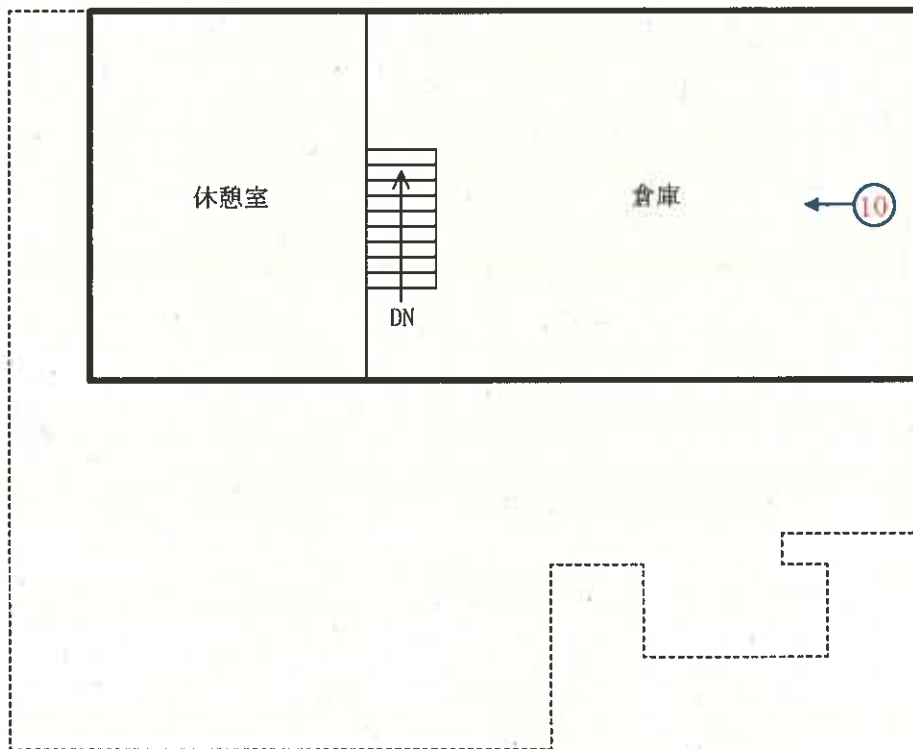


1階

←○印は写真撮影位置, 方向

建物間取図(概略)

物件4 S=1/150



2階

←○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



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 日 評価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

評 価 書

(物件1~6)

評価人 不動産鑑定士
本間 禎子

第1 評価額

一括価格	
金7,820,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金2,180,000円
2 (土地)	金740,000円
3 (建物)	金590,000円
4 (建物)	金1,480,000円
5 (土地)	金860,000円
6 (土地)	金1,970,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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、6の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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	所在地目積	燕市杉名字杉名 914番1 宅地 736.57㎡	
2	所在地目積	燕市杉名字杉名 914番3 宅地 248.43㎡	
3	所在家屋番号種類構造床面積	燕市杉名字杉名 914番地 914番 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 137.48㎡ 2階 79.92㎡	1階 約 200.48㎡ (概測)
4	所在家屋番号種類構造床面積	燕市杉名字杉名 914番地 914番の2 工場 木造セメント瓦葺2階建 1階 127.51㎡ 2階 119.24㎡	1階 約 239.51㎡ (概測)
5	所在地目積	燕市杉名字杉名 912番1 宅地 197.39㎡	
6	所在地目積	燕市柳山字裏畑 2137番1 宅地 456.04㎡	
特記事項			

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、5、6）

位置・交通	J R越後線粟生津駅の東方、道路距離約3.3kmに位置する。 バス停「燕市役所」の南東約3.3km。
付近の状況	近隣地域は、燕市のうち、国道116号の東側、主要地方道燕分水線の南側、中之口川の左岸側、大関小学校の西方に位置する。当地域は燕市の主要な工業地域であり、画地規模1000～2000㎡を中心とした画地上に、工場、事業所、物流倉庫等が見受けられる土地利用状況下にある。
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 工業専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画地条件	物件1、2、5、6の土地は、一体として不整形(間口約24m、奥行約52m)、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。
接面道路	物件1、2、5、6一団の土地は、東側で、現況幅員約10.5m舗装道路(市道、物流センター線。建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。 現況で接面道路との間に水路が介在しているが、燕市土木課によれば、水路の占有許可は必要ない、とのことである。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2、5、6の土地は一団地を形成し、物件3及び物件4の建物の敷地として利用されている。また、北西部分には、庭木が植えられており、雑草が繁茂している。 一団地の北東側隣接地(912番3、2137番3)との境界は不明瞭であり、当該隣接地地上にある建物の所有者が、本件土地の通路部分を無償で通行している。 (詳細は、「土地建物位置関係図(概略)」参照。)
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 無し (接面道路に埋設管無し) 下水道 処理区域外
特記事項	東側接面道路は、都市計画道路(3.5.16物流センター線、予定幅員12m。)として計画決定されているが事業化は未定である。物件1、物件2、物件6の土地が予定地に含まれるかどうか現状で不明であるが、公有地拡大推進法により都市計画道路の区域内の土地を有償譲渡する場合には譲渡前に届出が必要であるため、市に確認をしてほしい、とのことである。(燕市都市整備部都市計画課に聴取。) 水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出、新潟県生活環境の保全等に関する条例に基づく地下水汚染及び土壌汚染の届出、PCB特別措置法に基づく届出はいずれも無い。また、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はされていない。(三条地域振興局環境センターに確認済み。)

2 建物の概況及び利用状況

①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（登記上） 昭和48年7月30日 新築 経 過 年 数 52.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 現し、合板等 天 井 繊維板、現し等 床 板張り、畳、モルタル等 設 備 なし そ の 他
床 面 積	1 階 200.48㎡（概測） 2 階 79.92㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り（詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家）として占有している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特記事項	<p>物件3と物件4は、増築により接続され、内部で往来可能な構造となってる。</p> <p>債務者元代表者によれば、物件3は器物製造の工場であるが、器物の洗浄は行っていないため特定有害物質等は使用していない、とのことである。</p> <p>工場内に機械器具が多数残置されているが、債務者元代表者によれば、当該機械器具は無価値である、とのことである。また、大型のプレス機等が設置されている周辺には、機械器具の荷重を支えるため、地中に杭が多数打ち込まれている、とのことである。</p>

②物件4

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48年9月30日 新築 経 過 年 数 52.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 現し、合板等 天 井 繊維板、現し等 床 板張り、モルタル等 設 備 なし その他
床 面 積	1 階 239.51㎡（概測） 2 階 119.24㎡
現況用途等	現況用途 工場 間 取 り （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家）として占有している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	<p>物件3と物件4は、増築により接続され、内部で往来可能な構造となっている。</p> <p>債務者元代表者によれば、物件4は器物製造の工場であるが、器物の洗浄は行っていないため特定有害物質等は使用していない、とのことである。</p> <p>工場内に機械器具が多数残置されているが、債務者元代表者によれば、当該機械器具は無価値である、とのことである。</p> <p>1階西側部分の柱には、シロアリの食害の跡がみられる。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1、2、5、6）

物件1、2、5、6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	15,300	0.90	736.57	0.75	7,610,000
2	15,300	0.90	248.43	0.75	2,570,000
5	15,300	0.90	197.39	0.75	2,040,000
6	15,300	0.90	456.04	0.75	4,710,000

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。

地価調査基準地 燕(県)9-1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 17,900 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0 & / & 100 \times 100 / & 100 & \times & 100 / 118 & \equiv & 15,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件で優る。 (+18)

イ 個別格差：不整形 (△10)

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過していることにより建物と敷地との適合状態で劣る。(△25)

② 建物（物件3、4）

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
3	160,000	280.40	0.02	900,000
4	105,000	358.75	0.02	750,000

ウ 現価率：

物件3

既に経済的耐用年数を経過しているものと認められるが、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 2% と判定した。

物件4

既に経済的耐用年数を経過しているものと認められるが、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 2% と判定した。

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	物件 番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	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
1	物件3	7,610,000	45.6%	0.10	使用借権	350,000
	物件4		54.4%	0.50	法定地上権	2,070,000
2	物件3	2,570,000	45.6%	0.10	使用借権	120,000
	物件4		54.4%	0.50	法定地上権	700,000
6	物件3	4,710,000	5.5%	0.10	場所的利益	30,000

(注) 面積割合 : 物件1、2、5、6の土地は一体として利用されており、相互の境界が不明であること、及び、物件3、4の建物の配置や道路からの乗入や搬入路としての利用状況等、現実の利用状況を総合的に勘案し、上記の通り判定した。

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	7,610,000	-2,420,000	-	0.60	0.7	2,180,000
2	2,570,000	-820,000	-	0.60	0.7	740,000
3	900,000	+500,000	1.00	0.60	0.7	590,000
4	750,000	+2,770,000	1.00	0.60	0.7	1,480,000
5	2,040,000		-	0.60	0.7	860,000
6	4,710,000	-30,000	-	0.60	0.7	1,970,000
一括価格 (合計)						7,820,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 残置された大型機械器具等の搬出及び撤去等に伴う時間的経済的費用を勘案し、上記のとおり判定した。

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 地価調査価格

基準地番号	燕(県)9-1
所在及び地番	燕市吉田法花堂字新田前1961番1
価格	17,900円/㎡
位置	吉田駅へ2.4km
価格時点	令和6年7月1日
地積	8,101㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	東12m市道、三方路
用途指定等	非線引き都市計画区域、工業専用地域(60%、200%)
地域の概要	中規模の工場が建ち並ぶ区画整然とした工業団地

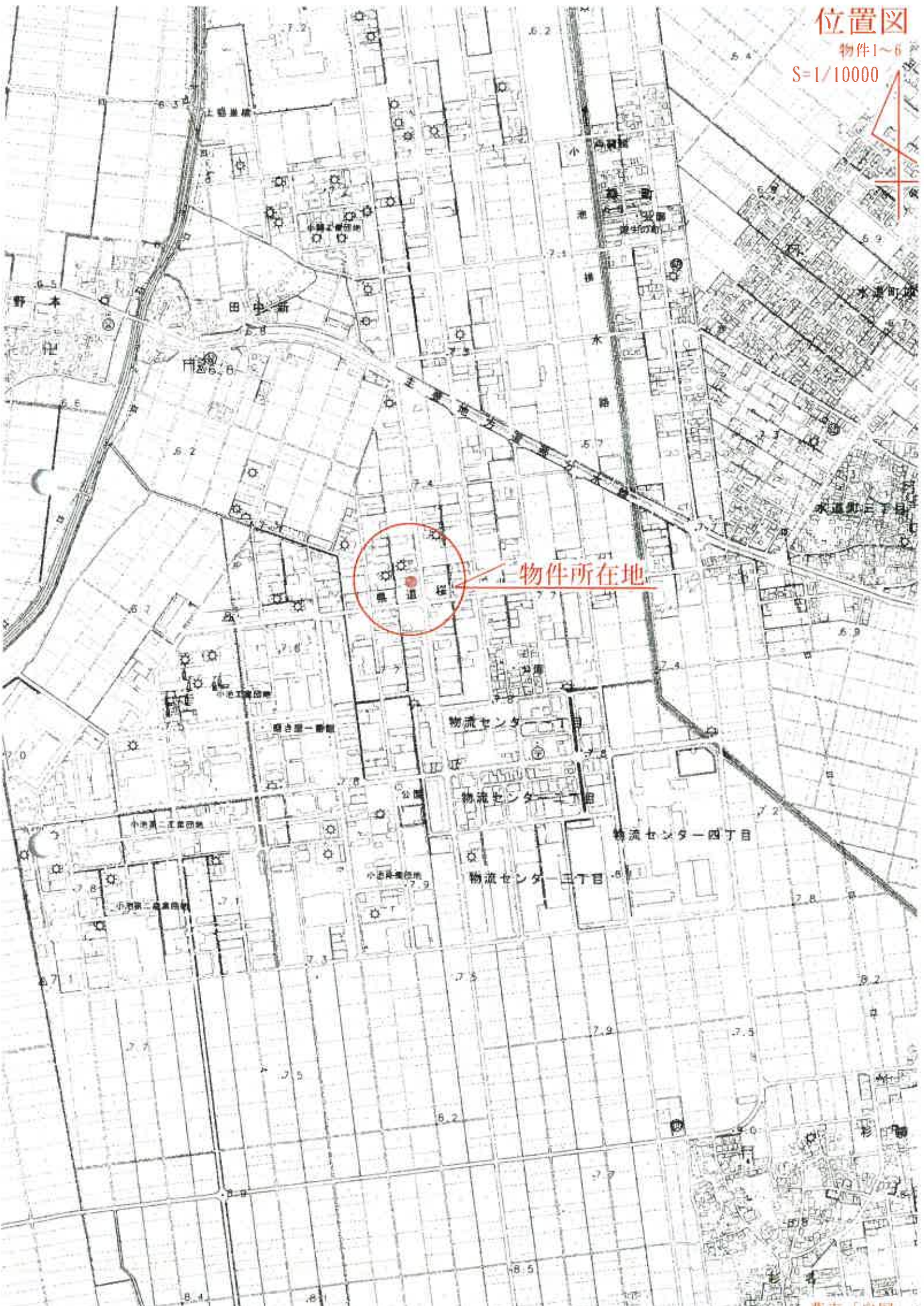
第7 附属資料の表示

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

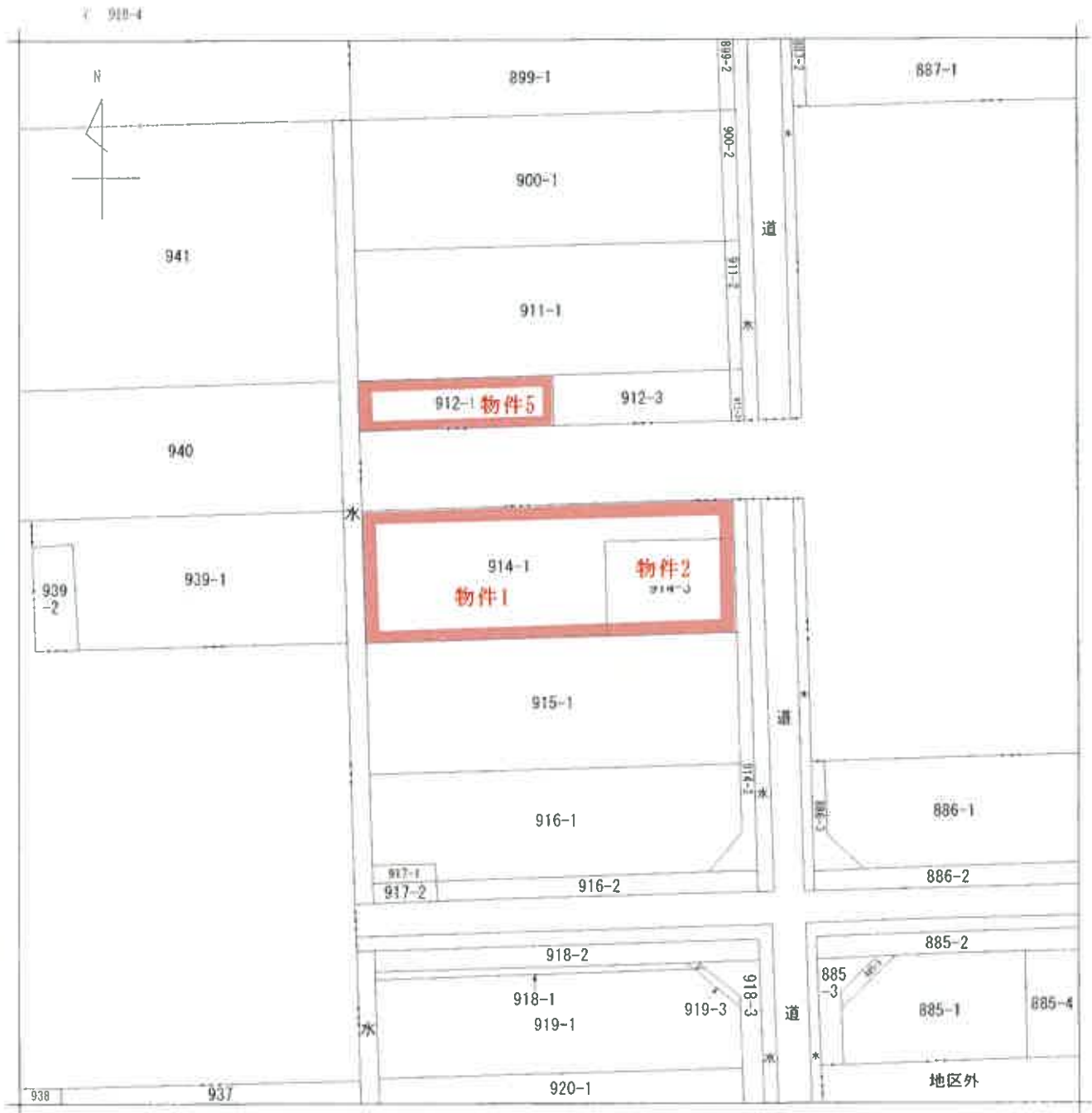
以 上

位置図

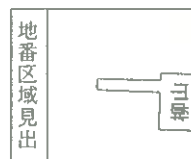
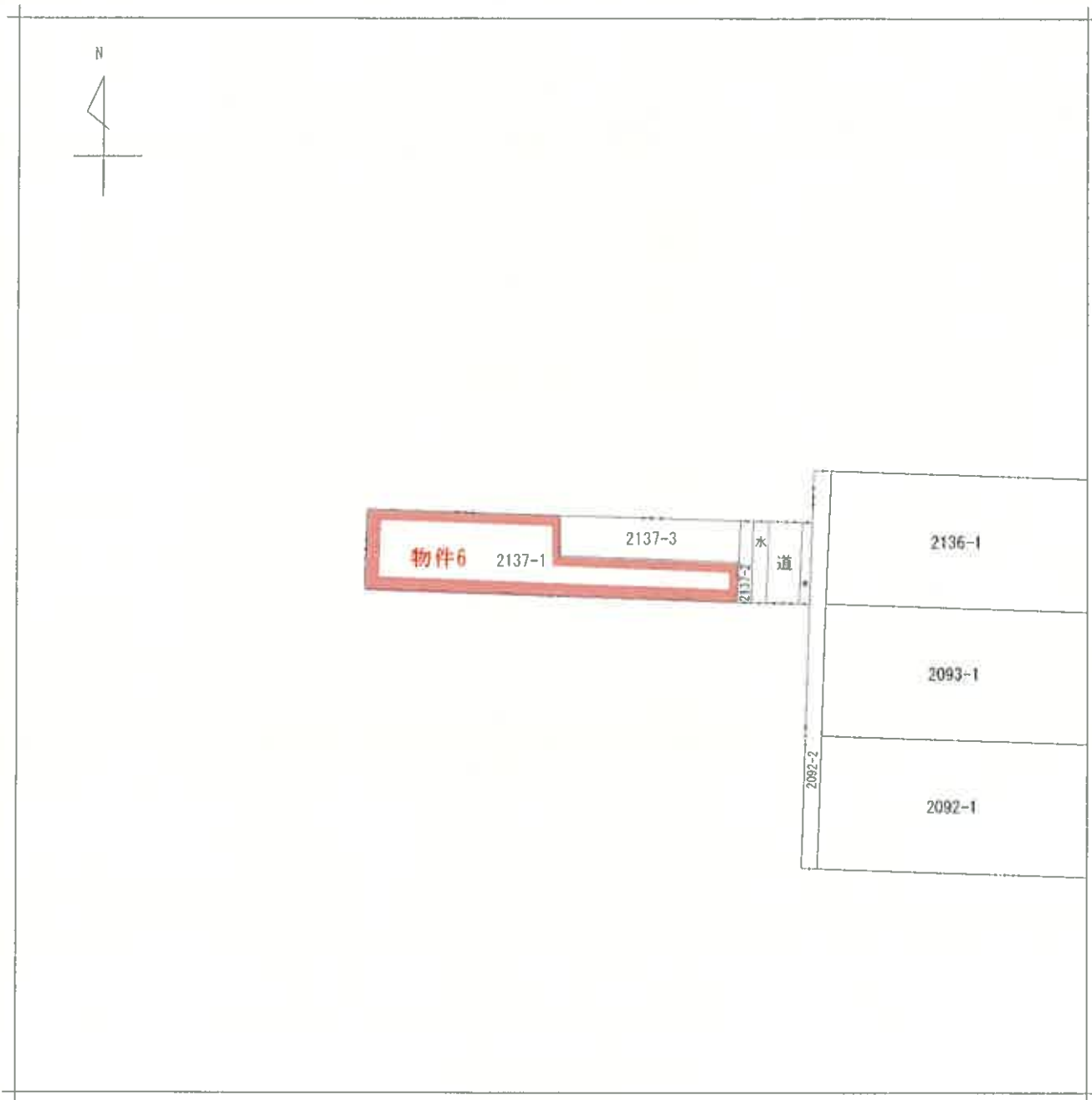
物件1~6
S=1/10000



物件所在地



請求部分	所在	燕市杉名字杉名			地番	914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	土地改良所在図
作成年月日	昭和36年8月1日			備付年月日(原図)			補事項	



請求分	所在	燕市柳山字裏畑			地番	2137番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番記号	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	昭和36年8月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

地積測量図

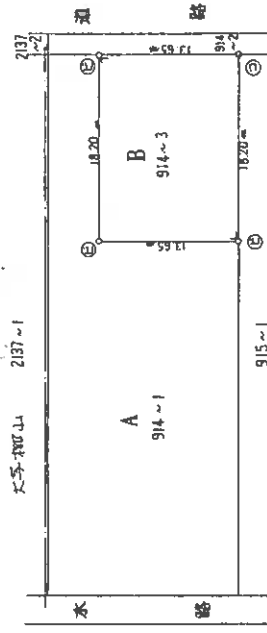
前 914-1 後・新 同-

地番 914-1/914-3

土地の所在 蕪市大字杉名字杉名

413826

境界	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	鋼管杭



求積

914-3 B 18.20 x 13.65 = 248.4300
地積 248.43 M²

914-1 A 986.00 x 248.4300 = 248.4300
地積 248.43 M²

作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和 平成58年10月18日登記

登記年月日：昭和58年10月18日

公用

請求番号：6-6

公用

登記年月日：平成33年2月19日

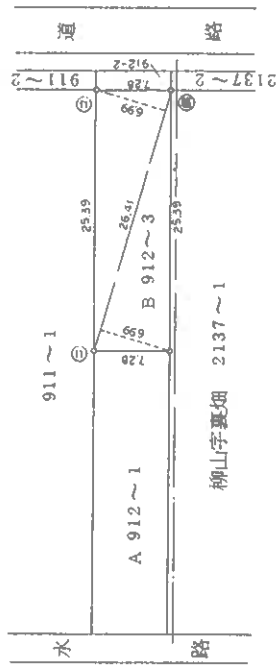
413824

前 912-1 後・新 同-

地積測量図

地番 912-3 912/

土地の所在 燕市夫字杉名字杉名



求積

$$912-3 B \quad 26.41 \times (6.99 + 6.99) \times 1/2 = 184.6059$$

地積 184.60 m²

$$912-1 A \quad 382.00 - 184.6059 = 197.3941$$

地積 197.39 m²

⑤石杭・④金属標・②コンクリート杭・③合板杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)33年2月19日登記

請求番号：6-7

登記年月日：平成33年2月19日

公用

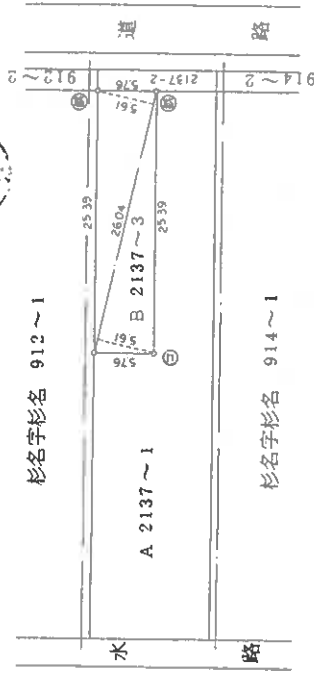
430138

前 2137-1 後・新同一

地積測量図

地番 2137-1
2137-3

土地の所在 蕪市大字柳山字裏畑



求積

$$2137 \sim 3 \text{ B } 26.04 \times (5.61 + 5.61) \times 1/2 = 146.0844$$

地積 146.08 m²

$$2137 \sim 1 \text{ A } 602.1305 \dots 145.0844 = 456.0461$$

地積 456.04 m²

⑤石杭・⑥金属樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

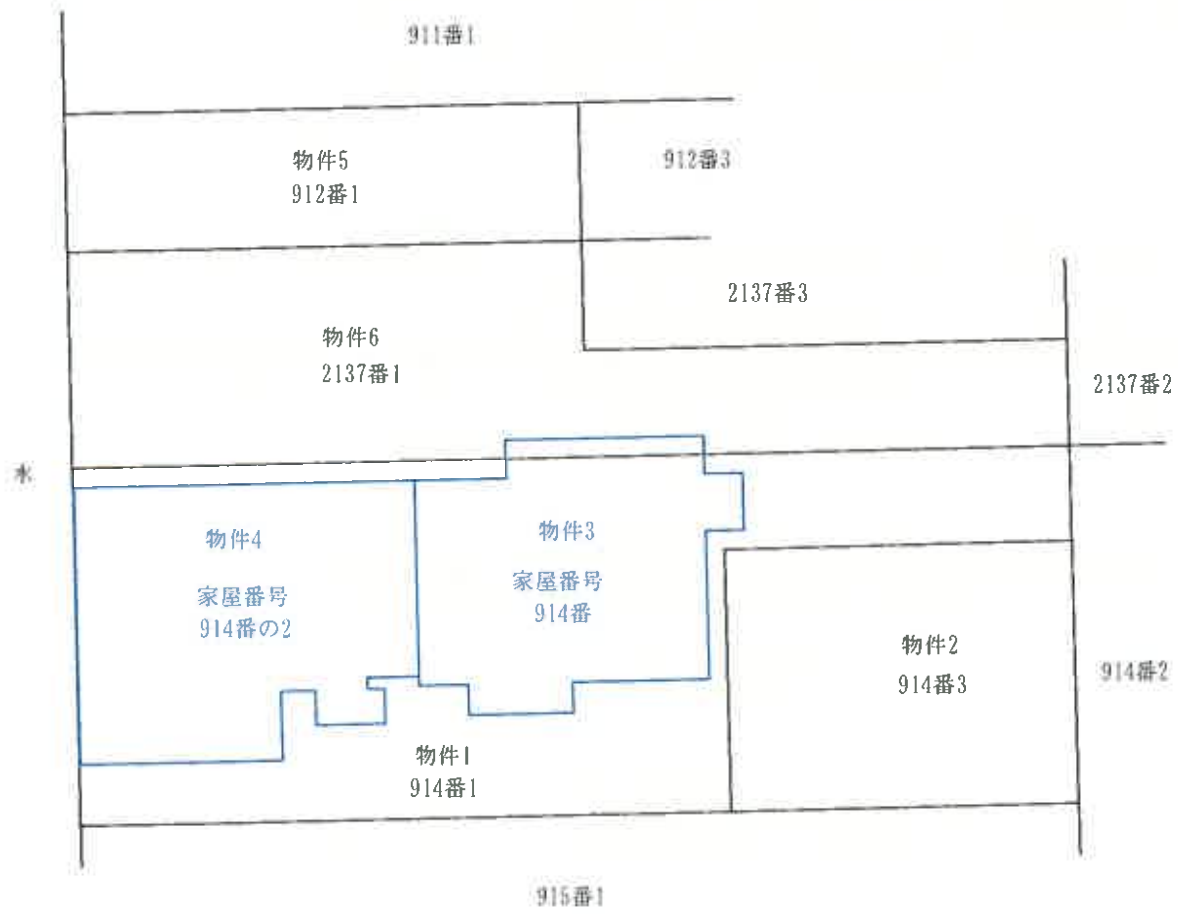
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 33年2月19日登記

請求番号：6-11

土地建物位置関係図(概略)

物件1~6 S=1/400



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

評価人作成

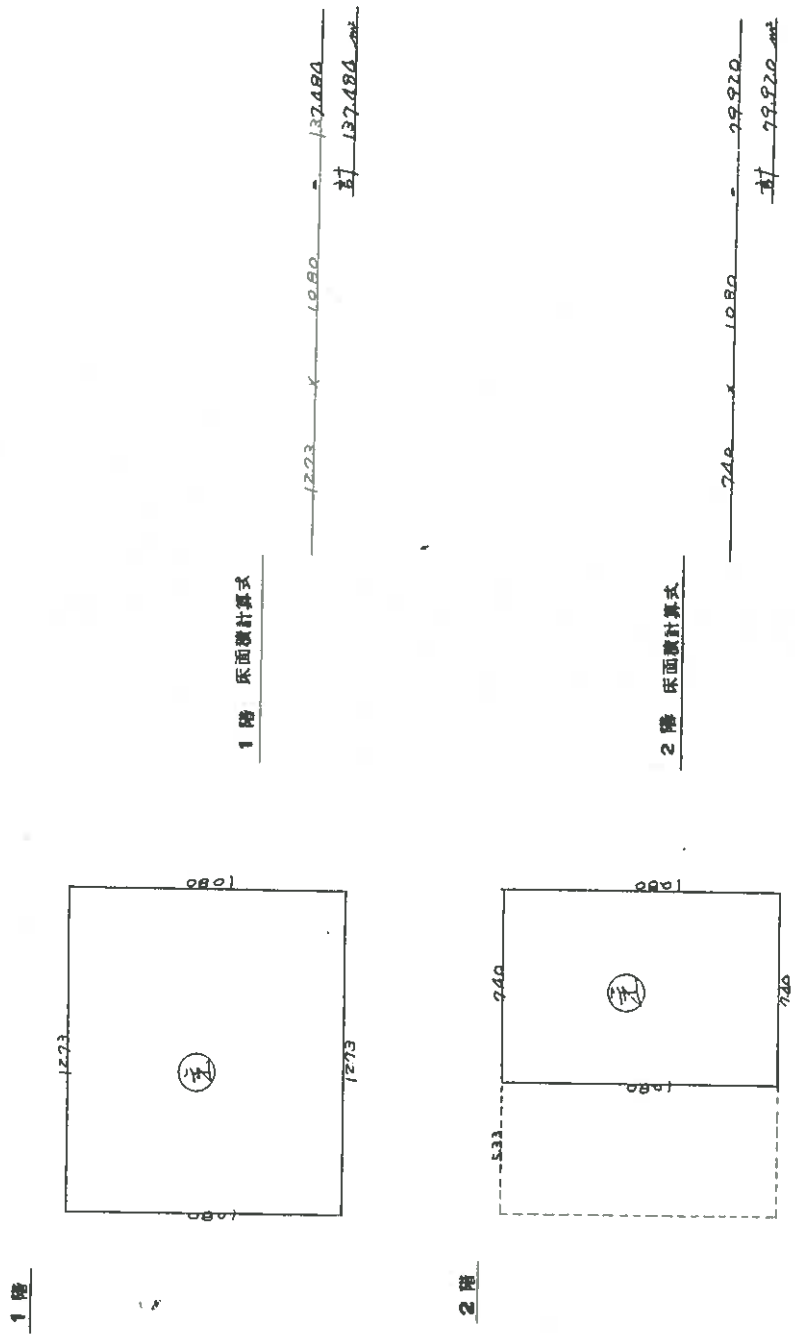
登記年月日：昭和49年1月9日

46.1335

家屋番号	914種~1
建物の所在	燕市大字杉名字形名914番地

各階平面図

製作年月日	昭和四十九年一月五日
製作者	
申請人	



1階 床面積計算式

$$1273 \times 1080 = 137484$$

$$\text{計 } 137484 \text{ cm}^2$$

2階 床面積計算式

$$740 \times 1080 = 79920$$

$$\text{計 } 79920 \text{ cm}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年1月9日登記

縮尺	1/200
----	-------

(日測規14)

登記年月日：昭和49年2月1日

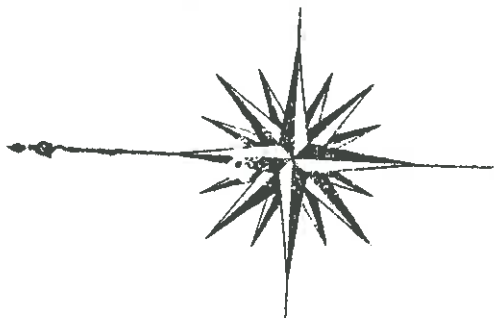
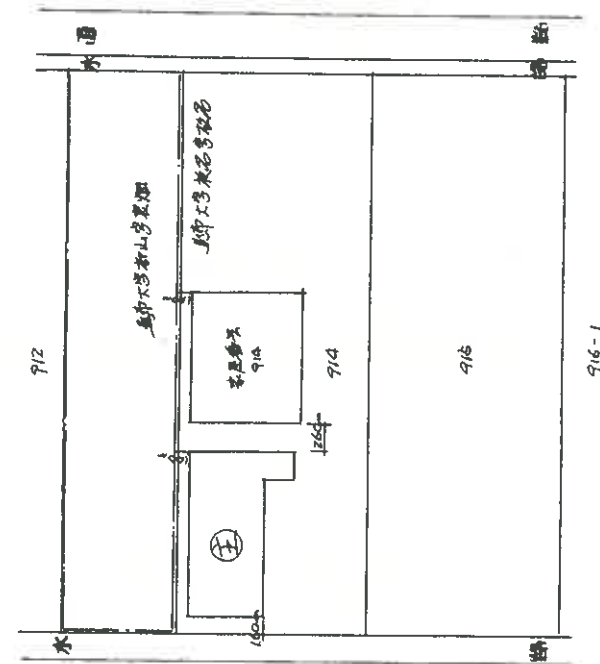
461336

家屋番号 914-2

建物の所在 茨戸~~大~~杉名字形名914番地

建物図面

製作年月日	昭和四十九年五月五日
製作者	
申請人	



(日測連13)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

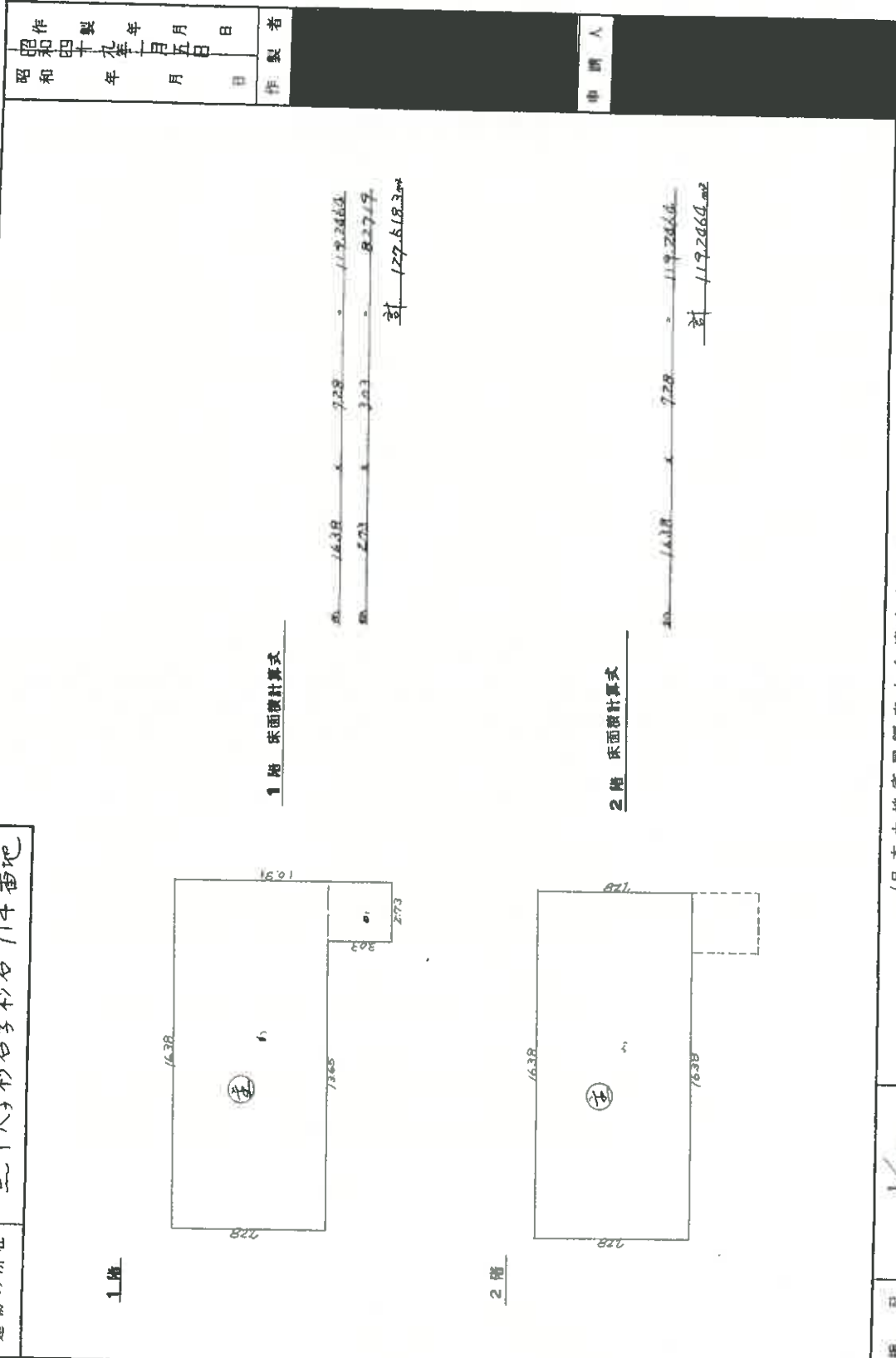
昭和・平成49年2月1日登記

登記年月日：昭和49年2月1日

461337

家屋番号	914-2
建物の所在	蕨市大字杉名914番地

各階平面図



製作
昭和四十九年二月五日

製作者
申請人

昭和四十九年二月一日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

(日 国 建 14)

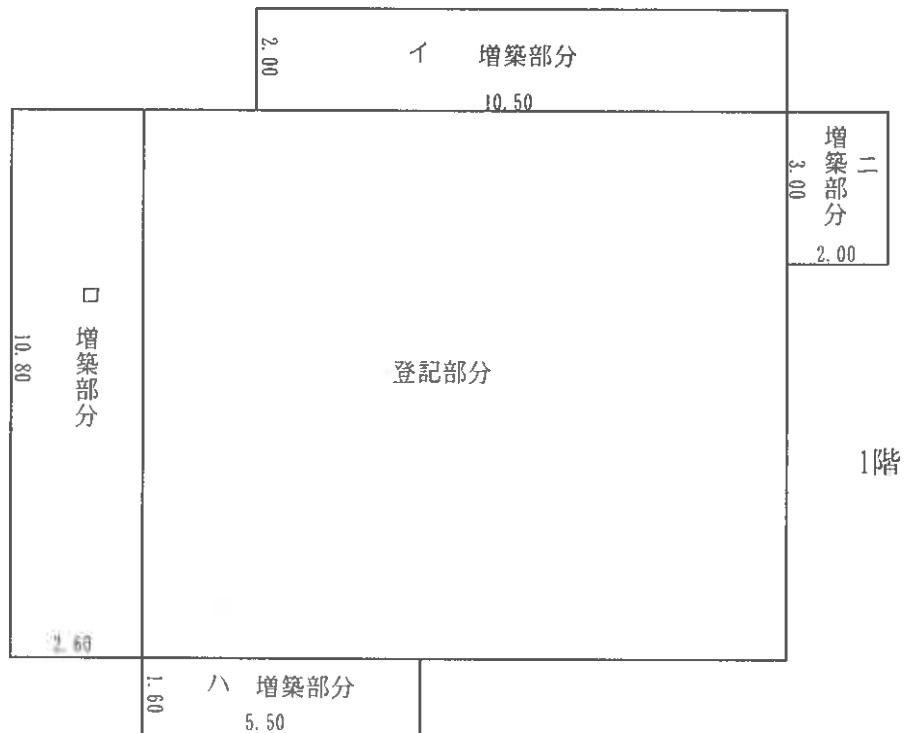
(1/1)

請求番号：6-9

公用

平面図 (概測)

物件3 S=1/150

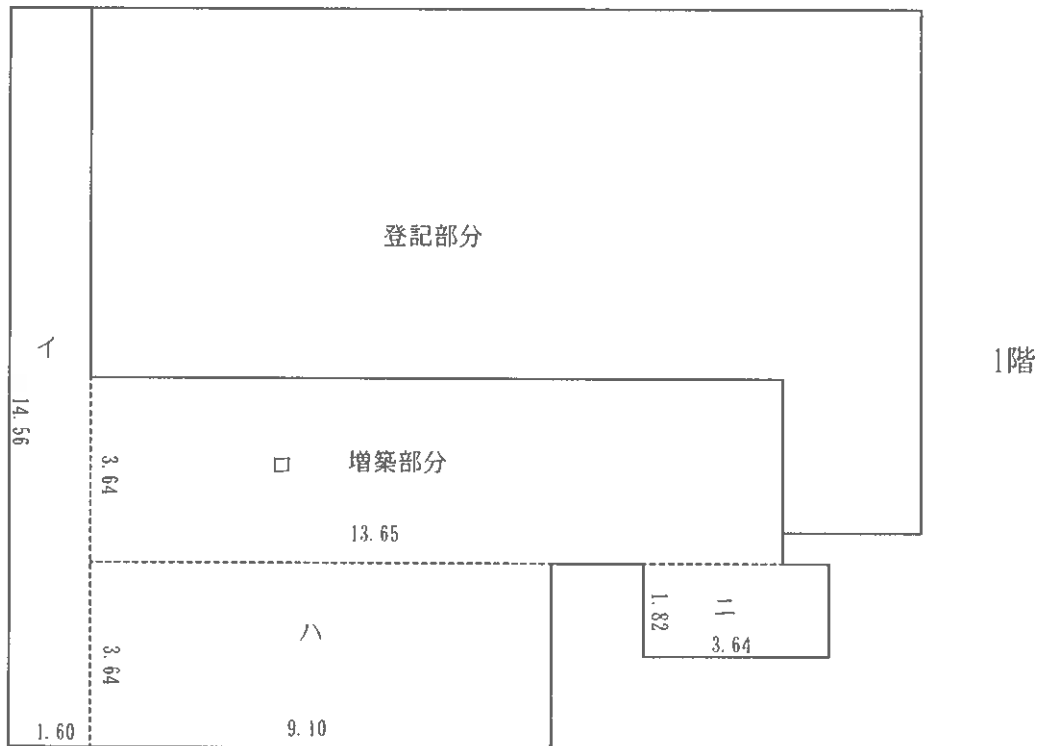


1階床面積

登記部分			137.48	m ²
増築部分	イ	$2.00 \times 10.50 =$	21.0000	
	ロ	$10.80 \times 2.60 =$	28.0800	
	ハ	$1.60 \times 5.50 =$	8.8000	
	ニ	$3.00 \times 2.00 =$	6.0000	
			約 63	m ²
床面積合計			約 200.48	m ²

平面図 (概測)

物件4 S=1/150

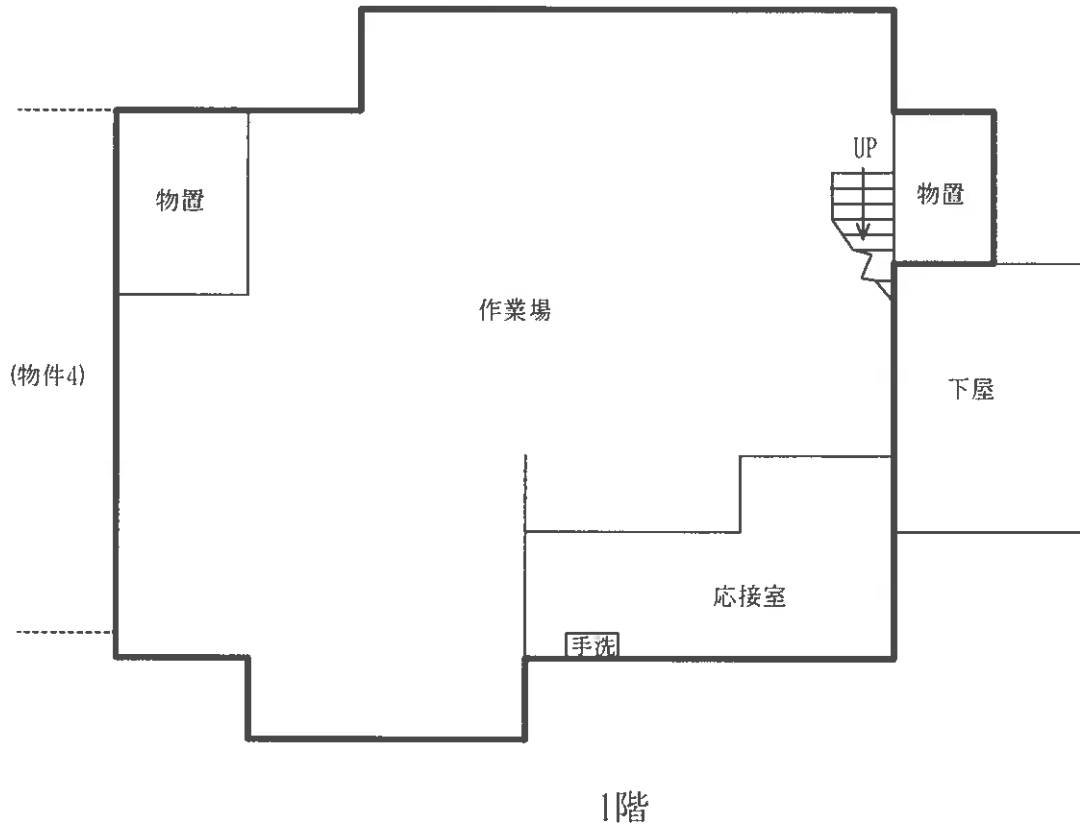


1階床面積

登記部分			127.51	m ²
増築部分	イ	$14.56 \times 1.60 =$	23.2960	
	ロ	$3.64 \times 13.65 =$	49.6860	
	ハ	$3.64 \times 9.10 =$	33.1240	
	ニ	$1.82 \times 3.64 =$	6.6248	
			約 112	m ²
床面積合計			約 239.51	m ²

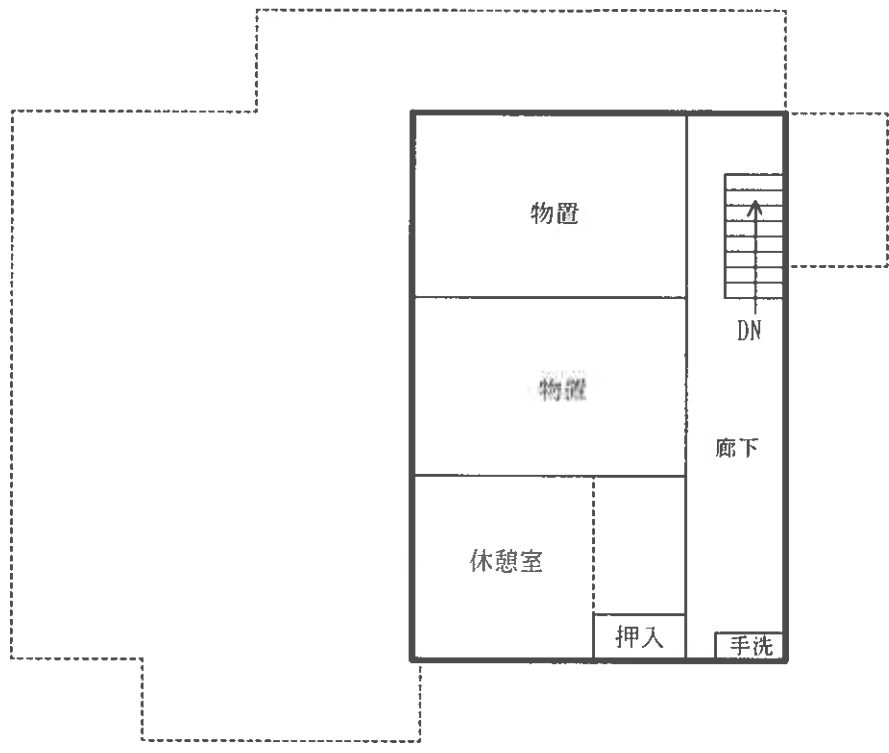
建物間取図 (概略)

物件3 S=1/150



建物間取図(概略)

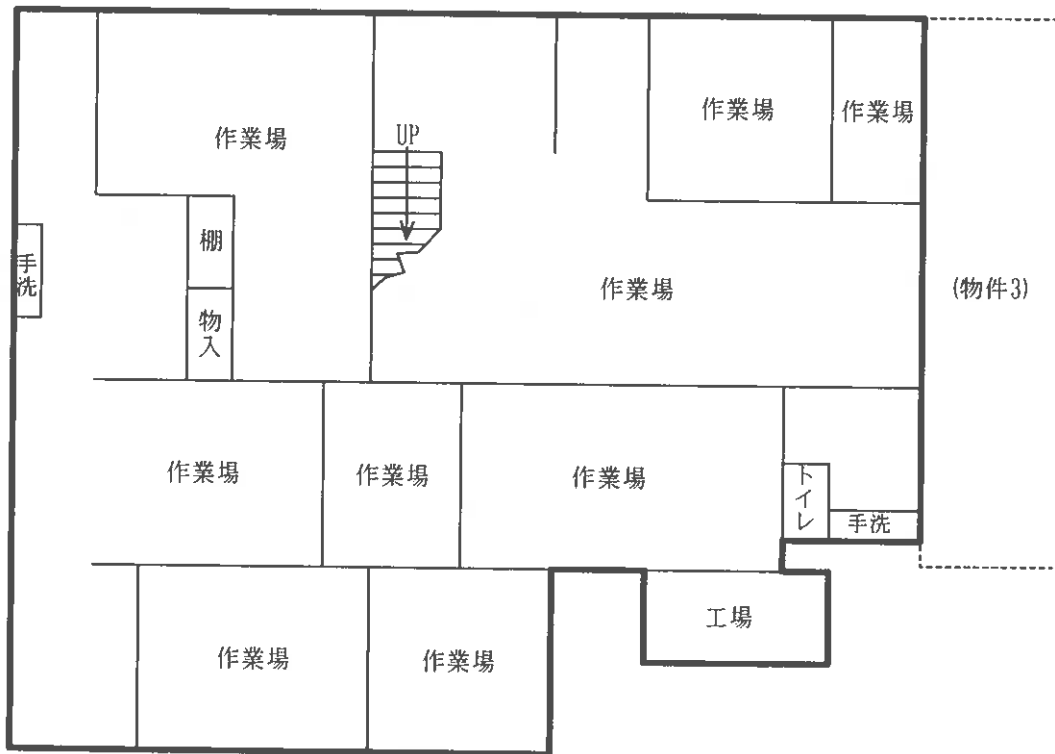
物件3 S=1/150



2階

建物間取図 (概略)

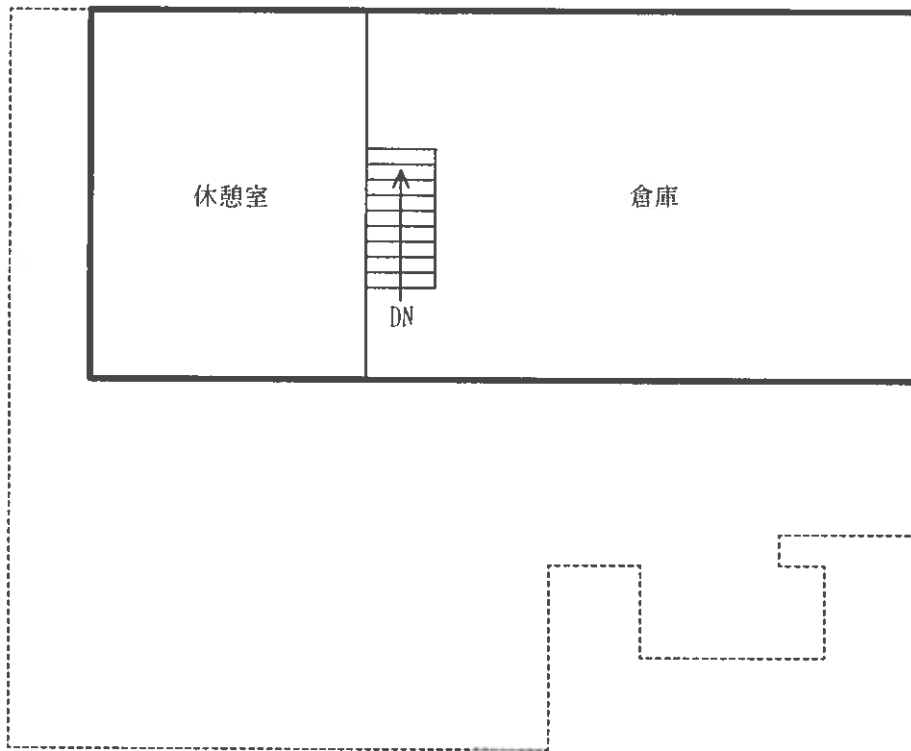
物件4 S=1/150



1階

建物間取図 (概略)

物件4 S=1/150



2階

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市杉名字杉名
地 番 914番1
地 目 宅地
地 積 736.57平方メートル
- 2 所 在 燕市杉名字杉名
地 番 914番3
地 目 宅地
地 積 248.43平方メートル
- 3 所 在 燕市杉名字杉名 914番地
家屋 番号 914番
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 137.48平方メートル
2階 79.92平方メートル
- 4 所 在 燕市杉名字杉名 914番地
家屋 番号 914番の2
種 類 工場
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 127.51平方メートル
2階 119.24平方メートル
- 5 所 在 燕市杉名字杉名

物 件 目 録

地	番	912番1
地	目	宅地
地	積	197.39平方メートル
6	所	在 燕市柳山字裏畑
地	番	2137番1
地	目	宅地
地	積	456.04平方メートル

