

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~14	2,960,000 2,368,000	一括	592,000	233,901	0
1	310,000				
2	330,000				
3	140,000				
4	10,000				
5	110,000				
6	10,000				
7	10,000				
8	30,000				
9	80,000				
10	120,000				
11	10,000				
12	160,000				
13	710,000				
14	930,000				
備考	物件14のうち、建物の売却基準価格は830,000円、工場供用物件の価格は100,000円である。				

物 件 目 録

1 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番1

地 目 宅地

地 積 472.30平方メートル

(現況)

地 積 844.48平方メートル

2 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番3

地 目 宅地

地 積 496.50平方メートル

(現況)

地 積 502.46平方メートル

3 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番4

地 目 宅地

地 積 198.80平方メートル

(現況)

地 積 202.81平方メートル

4 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入

地 番 甲1023番6

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 30.10平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1031番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.23平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1031番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 46平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 42.57平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |

物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|--------------------|
| | 地 番 | 甲 1 0 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 3 8 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲 1 0 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 . 5 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 4 9 . 5 5 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲 1 0 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 1 2 8 . 3 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲 1 0 3 5 番 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 122平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.94平方メートル |
| 11 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1036番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33.47平方メートル |
| 12 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1037番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.03平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 262.18平方メートル |
| 13 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲913番地1 |
| | 家屋 番号 | 甲913番1 |

物 件 目 録

種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 140.97平方メートル
 2階 140.97平方メートル

14 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地
 1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲103
 4番地1、甲1035番地、甲1037番地1

家屋 番号 甲1031番1

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 555.43平方メートル
 2階 551.11平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約556平方メートル
 2階 約568平方メートル

(工場抵当法第2条による機械器具等の目録は別紙のとおり)

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約17平方メートル

別紙

工場抵当法第2条による機械器具等の目録

所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲1034番地1、甲1035番地、甲1037番地1

家屋番号 甲1031番1

(上記建物備付)

機械名	メーカー	型式	機械番号	製造年
ホットプレス	FUJIKOSHI	NACHI	不詳	不詳
NC工作機	庄田鉄工	NC. 2001. 1326	967A70301	不詳
ボーリングマシン	庄田鉄工	AB133	70305	不詳
ダブルサイザー	平安鉄工所	不詳	500721	不詳
組立機	神保商会(「SHINMAEDA」のプレートあり)	BP-18	不詳	昭和40年1月
ベルトサンダー	不詳	不詳	不詳	不詳
昇降盤	協和製作所	KYC1300	5655	昭和53年
プレス	協和製作所	KPG4X8X4	75740	不詳
リフト	不詳	不詳	不詳	不詳
リフト	不詳	不詳	不詳	不詳

物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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1～14】

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1～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

売却対象外未登記建物（種類：倉庫、構造：鉄鋼造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、
床面積：約108平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号13】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番甲1023番7、甲1031番3）を通行のため（無償で）利用している。

【物件番号4、6、11】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

《 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 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番1

地 目 宅地

地 積 472.30平方メートル

(現況)

地 積 844.48平方メートル

2 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番3

地 目 宅地

地 積 496.50平方メートル

(現況)

地 積 502.46平方メートル

3 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野

地 番 甲913番4

地 目 宅地

地 積 198.80平方メートル

(現況)

地 積 202.81平方メートル

4 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入

地 番 甲1023番6

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 30.10平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1031番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.23平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1031番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 46平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 42.57平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |

物 件 目 録

- 地 番 甲 1 0 3 2 番 3
 地 目 山林
 地 積 1 9 平方メートル
 (現況)
- 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 3 8 平方メートル
- 8 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
 地 番 甲 1 0 3 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 5 2 平方メートル
 (現況)
- 地 積 4 9 . 5 5 平方メートル
- 9 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
 地 番 甲 1 0 3 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 9 . 5 0 平方メートル
 (現況)
- 地 積 1 2 8 . 3 7 平方メートル
- 1 0 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
 地 番 甲 1 0 3 5 番

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 122平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.94平方メートル |
| 11 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1036番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 33.47平方メートル |
| 12 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1037番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.03平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 262.18平方メートル |
| 13 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲913番地1 |
| | 家屋 番号 | 甲913番1 |

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 140.97平方メートル
2階 140.97平方メートル

14 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地
1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲103
4番地1、甲1035番地、甲1037番地1

家屋 番号 甲1031番1

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 555.43平方メートル
2階 551.11平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約556平方メートル
2階 約568平方メートル

(工場抵当法第2条による機械器具等の目録は別紙のとおり)

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約17平方メートル

別紙

工場抵当法第2条による機械器具等の目録

所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲1034番地1、甲1035番地、甲1037番地1

家屋番号 甲1031番1

(上記建物備付)

機械名	メーカー	型式	機械番号	製造年
ホットプレス	FUJIKOSHI	NACHI	不詳	不詳
NC工作機	庄田鉄工	NC. 2001. 1326	967A70301	不詳
ボーリングマシン	庄田鉄工	AB133	70305	不詳
ダブルサイザー	平安鉄工所	不詳	500721	不詳
組立機	神保商会(「SHINMAEDA」のプレートあり)	BP-18	不詳	昭和40年1月
ベルトサンダー	不詳	不詳	不詳	不詳
昇降盤	協和製作所	KYC1300	5655	昭和53年
プレス	協和製作所	KPG4X8X4	75740	不詳
リフト	不詳	不詳	不詳	不詳
リフト	不詳	不詳	不詳	不詳

令和6年(ケ)第23号
令和7年1月7日受理
令和7年5月16日提出

現況調査報告書

(物件1～14)

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番1
宅地
472.30平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番3
宅地
496.50平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番4
宅地
198.80平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字翁ヶ入
甲1023番6
山林
29平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
地 番 甲1031番1
地 目 山林
地 積 92平方メートル

6 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
地 番 甲1031番4
地 目 山林
地 積 46平方メートル

7 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
地 番 甲1032番3
地 目 山林
地 積 19平方メートル

8 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入
地 番 甲1033番1
地 目 宅地
地 積 16.52平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------------|
| 9 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1034番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1035番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 122平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1036番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1037番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 207.03平方メートル |



物件目録

13 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲913番地1

家屋 番号 甲913番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 140.97平方メートル
2階 140.97平方メートル

14 所 在 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地
1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲103
4番地1、甲1035番地、甲1037番地1

家屋 番号 甲1031番1

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 555.43平方メートル
2階 551.11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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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1,3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
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;"> <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倉庫として使用している <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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	南蒲原郡田上町大字川船渡字奥野 甲913番地3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約108平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その 他 の 事 項	<p>所有者代表者Aによれば、上記建物は倉庫として、物件13に従属する形で利用されているが、建築時期は物件13よりも相当古いものであったため、Aの亡祖母B名義で課税されている未登記建物と認識していたが、課税台帳を確認したところ、課税されている建物の所在は別の土地 (物件12) 上であることが判明した。しかし、同土地には課税台帳に記載されている建物は存在せず、同建物の床面積も上記建物と大きく異なっていることからして、上記建物は課税台帳記載の建物ではないと言わざるを得ない。結局、上記建物について事情を知る者はおらず、確認できる資料も無いので所有者等については、いずれも不明とせざるを得ないことから、上記建物は目的外建物と認定した。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

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4～12														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4～12) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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14														
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556平方メートル 2階 約568平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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>種類:車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約17平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:車庫		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約17平方メートル						
{	種類:車庫														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約17平方メートル														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場として使用している <input checked="" 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>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

占有者及び占有権原 (物件14関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■工場
■関係人(■A(占有者代表者兼所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	□所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	□占有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

一 物件1～3、13関係

- 1 物件1～3は、同13の敷地として一体的に利用されている。
- 2 物件1の南西側と同3の南西側にコンクリート製の杭があり、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、上記物件3の南西側コンクリート製の杭から北西方向に、低いコンクリート製の塀が、その先のブロック塀まで続いている。同ブロック塀の先は、コンクリート製の土留へと続いていて、その先は緑色の波板フェンスとなる。同緑色の波板フェンスは、物件13の北角付近まで続いている。上記コンクリート製の杭から始まった一連の繋がりは、いずれも隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1～3の北東側から同2の東側には水路があつて、同水路と接している付近がおおよその境界と思われる。同水路は、法定外公共物の他に、隣地（地番：甲913番2、地目：用悪水路、所有者：C）、同（地番：甲1031番2、地目：用悪水路、所有者：武内木材株式会社）の一部である可能性がある。また、同水路上には、物件1の北東側へ乗り入れるためのコンクリート製の橋が架かっている。
- 4 直近の公道（町道）から物件1へは、物件4、6、11の他、目的外土地（地番：甲1023番7、地目：山林、所有者：D）、同（地番：甲1031番3、地目：山林、所有者：E）を通行しなければならない。
- 5 物件2の南側には、築年数が相当期間経過している、所有者不明の未登記目的外建物がある。同建物の中には木材や廃材等が置かれている。
- 6 物件1～3の地積は、登記記録上の数値よりも大きい可能性がある。
- 7 物件13の北角付近は、隣地（地番：甲913番5）に跨っている可能性がある。
- 8 物件13内には、木材、箆箭の完成品、製作途中の箆箭等が多数置かれている。

二 物件4～12、14関係

- 1 物件5、7～10、12は、同14の敷地として一体的に利用されている。物件4、6、11は、北側道路（町道）から同1への通路の一部として利用されている。
- 2 物件12の北側には細い水路が、同8及び12の西側には低いコンクリート製の塀が、同5、7～9の南西側には水路が、それぞれあつて隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件4～12の地積は、登記記録上の数値よりも大きい可能性がある。
- 4 物件4及び11の東側が、隣地上の建物（車庫）の敷地の一部となっている可能性がある。
- 5 物件8の西端部分が北側隣地の敷地の一部として利用されている可能性がある。
- 6 物件12の北側に、未登記附属建物（車庫）がある。
- 7 物件14内には、「機械器具一覧表」記載の機械器具があるが、製造年月が不明なものがほとんどで、一見してかなり古いものと思われる。
- 8 物件14の2階には雨漏りしている箇所がある。
- 9 物件14の2階休憩室の天井には、板が剥がれているところが多数ある。
- 10 物件14の1階には、事務机・椅子、ソファセット、作業台、多量の木材等があり、同2階にはパソコンのモニターや冷蔵庫、更衣ロッカー、木材の他、塗装用の塗料等も多数存在する。
- 11 物件14の2階南西側には、同13の2階へと続く渡り廊下がある。
- 12 物件14敷地の北側には、焼却炉、キュービクル式高圧受電設備がある。

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

機械器具一覧表 (物件14)

機械名	メーカー	型式	機械番号	製造年	所在	備考
ホットプレス	FUJIKOSHI	NACHI	不詳	不詳	32	所在は 「資料」 添付の写 真番号
NC工作機	庄田鉄工	NC.2001.13 26	967A70301	同上	34	
ボーリングマシン	同上	AB133	70305	同上	35	
ダブルサイザー	平安鉄工所	不詳	500721	同上	36	
組立機	神保商会 (「 SHINMAEDA」のプレート	BP-18	不詳	昭和40年1 月	38	
ベルトサンダー	不詳	不詳	同上	不詳	39	
昇降盤	協和製作所	KYC1300	5655	昭和53年	40	
プレス	同上	KPG4X8X4	75740	不詳	41	
リフト	不詳	不詳	不詳	同上	33、42	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (占有者代表者兼所有者)</p>	<p>1 物件14について、占有者有限会社やまだ工芸から賃料等は支払っていない。</p> <p>2 占有者は、令和6年4月頃まで営業していた。</p> <p>3 物件13と14の2階は渡り廊下で接続されていて、同廊下は水路上を通っている。また、物件14の東側通路から物件1へ乗入れるために橋を同水路上に架けているが、いずれも使用許可等は取っていないと思う。</p> <p>4 今回、本件土地の測量の結果で、物件13の建物が隣地にかかっているとか、物件4等の土地が隣地の一部になっているかもしれないとのことだが、そのような認識は全くなく、これまでも隣地所有者らと揉めたことはない。</p> <p>5 物件2上に建っている未登記建物（倉庫）については、これまで亡祖母B名義で課税されている建物と認識していたところ、それとは別の建物であることが今回初めて分かった。上記未登記建物は、相当古い建物なので誰が建てて誰の名義なのか、今となっては調べようもなく、分からないとしか言いようがない。</p> <p>6 物件14内にある機械器具については、ほとんどが古いもので、今後も使用可能かどうかは分からない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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1月14日(火) 14:28-14:40	物件所在地(物件15 ~17)	居住確認(不在、表札あり、郵便受け滞留無し)、 外観写真撮影
7年1月14日(火) 14:50-15:03	同上(物件1~14)	所在・状況等確認(営業していない、水路上の乗入・ 連絡通路あり)、外観写真撮影
7年1月14日(火) 15:10-15:30	田上町役場町民課	固定資産評価証明書等申請(固定資産評価証明書のみ 受領)
7年1月14日(火) 15:42-16:15	加茂市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年1月14日(火) 16:21-16:50	加茂地域消防本部	物件13、14の図面の有無照会、受領
7年1月16日(木) 11:10-11:15	田上町役場町民課	物件14の家屋平面図受領
7年1月17日(金) 14:20-14:23	新潟地方法務局三条支 局	登記事項要約書等申請(後日受領)
<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、立会人を立ち会わせ、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

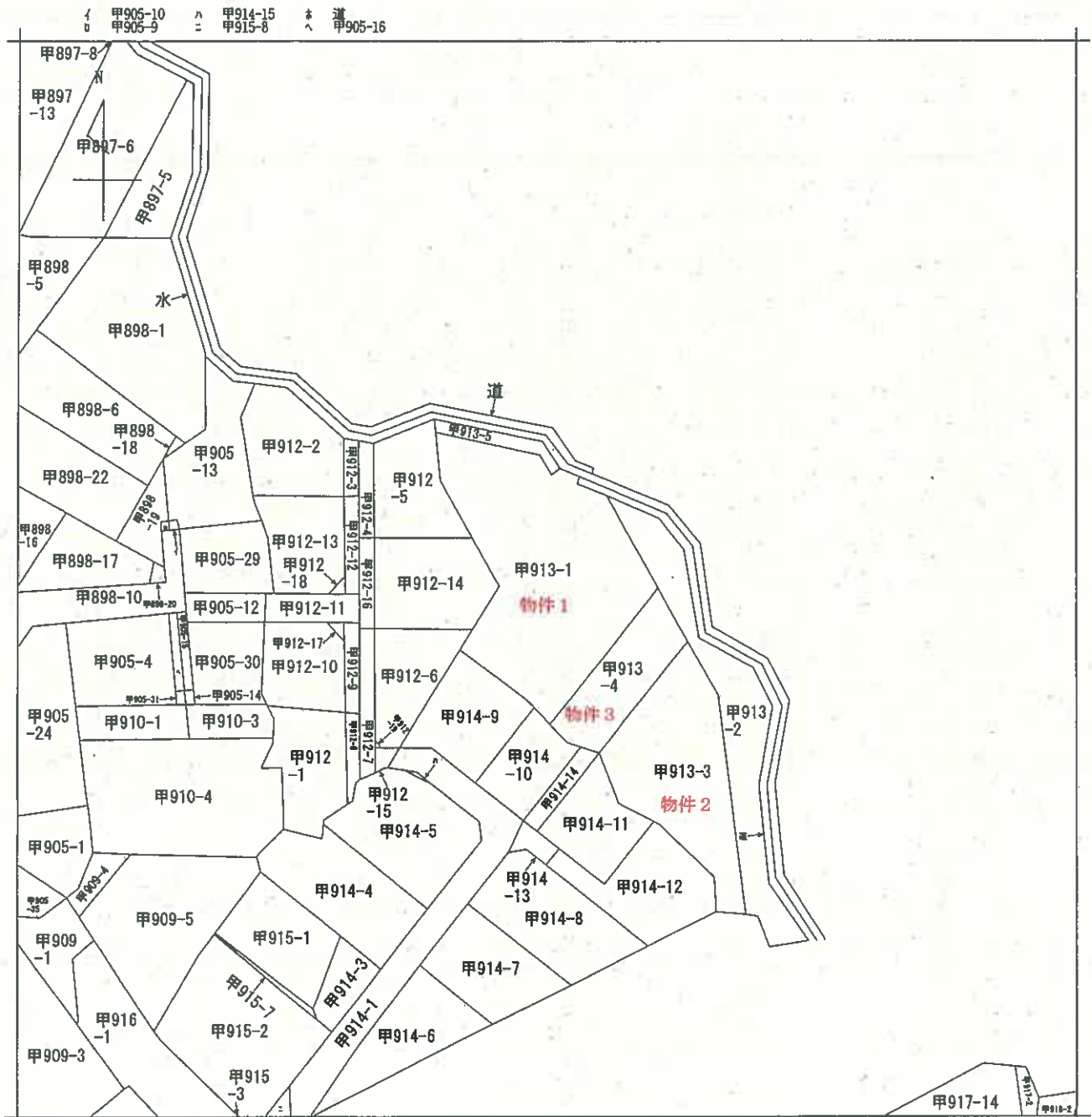
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月24日(金) 11:34-11:38	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等受領
7年1月31日(金) 10:55-11:51	物件所在地(物件15~17)	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年2月13日(木) 9:45-11:45	同上(物件1~14)	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影 (積雪のため物件13、14のみ調査)
7年3月14日(金) 14:20-14:32	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Aから物件1~3上にある未登記建物について聴取 (電話)
7年3月25日(火) 9:30-10:25	物件所在地(物件1~14)	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
7年3月25日(火) 10:45-11:15	田上町役場町民課	物件1~3上にある未登記建物の課税資料申請(物件1~3上に建物の登録はないとのこと。)
7年3月27日(木) 16:00-16:05	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Aから事情聴取(祖母名義で課税されている未登記建物の所在は物件12である旨確認。)
<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4月9日(水) 9:35-10:00	田上町役場町民課	物件12上の未登記建物につき、固定資産評価証明書等申請
年月日() :-:		
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

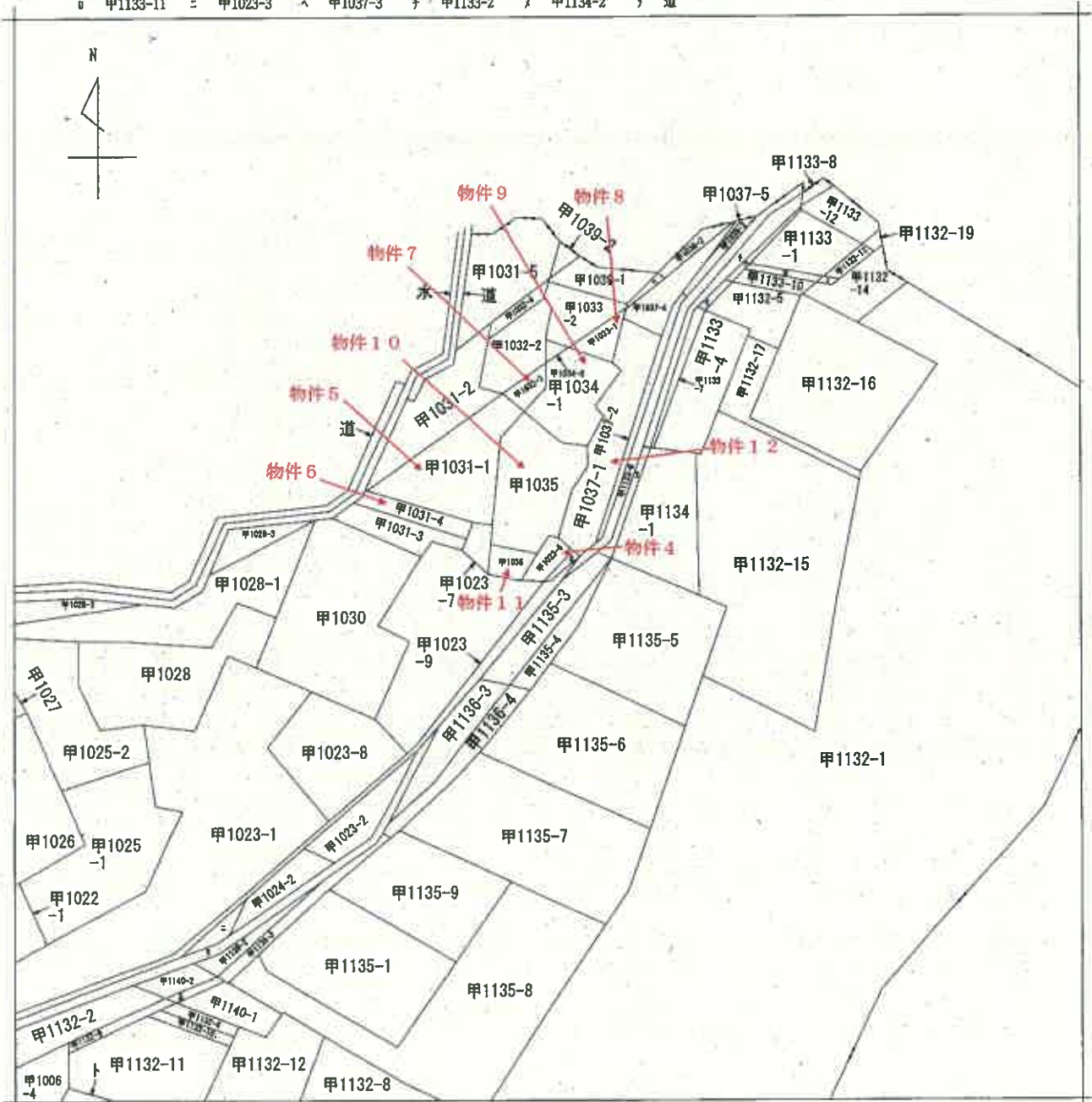
新潟県地方務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小



請求部分	所在	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野			地番	甲913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	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	

新潟地方方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

イ 甲1132-18 △ 甲1133-6 ※ 甲1023-5 ト 甲1132-1 ノ 甲1133-3 ハ 甲1140-3
 0 甲1133-11 □ 甲1023-3 ヘ 甲1037-3 チ 甲1133-2 ニ 甲1134-2 ヘ 道



請求部	所在	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入			地番	甲1023番6		
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23年10月			備付年月日(原図)		補記事項		

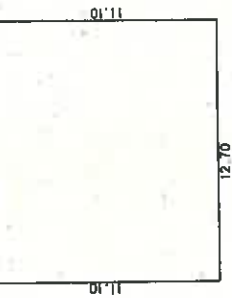
登記年月日：平成7年7月3日

150324 各階平面図

建築物図面

家屋番号 甲913番1

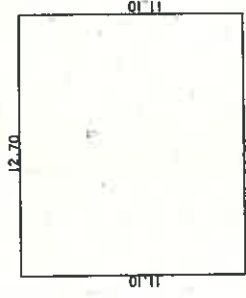
建築物の所在 南浦原郡田上町大字川船河字奥野甲913番地1



床面積計算

$11.10 \times 12.70 = 140.9700$

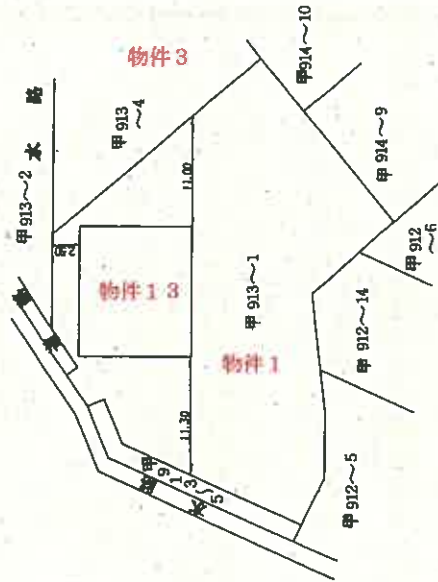
床面積 140.97 m²



床面積計算

$11.10 \times 12.70 = 140.9700$

床面積 140.97 m²



作製者

7日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和7年7月3日登記

登記年月日：平成7年3月30日

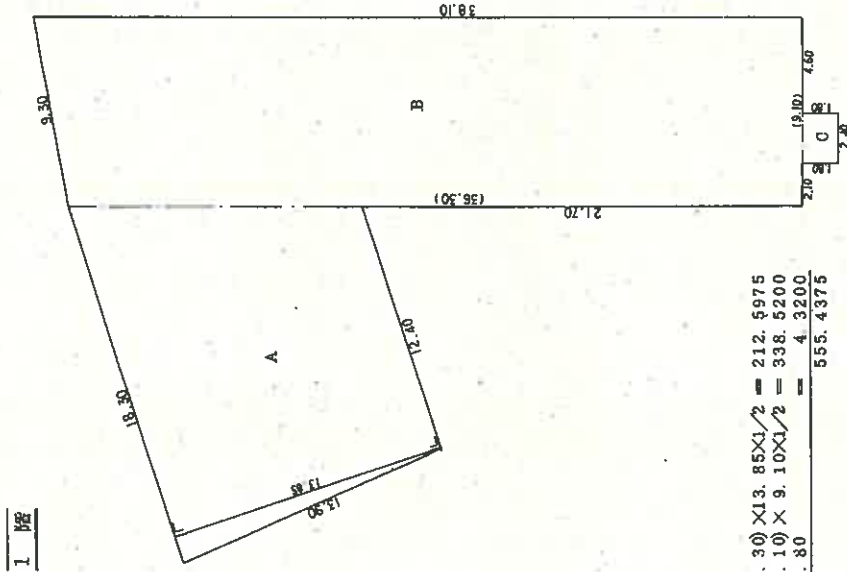
150408 各階平面図

家屋番号 甲1031番1

建築物図面

建物の所在 南浦原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲1034番地1、甲1035番地、甲1037番地1

縮尺 1/2

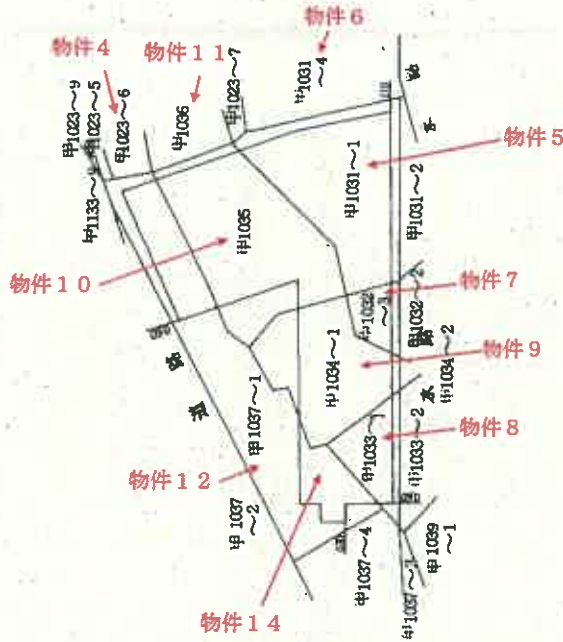


床面積計算

A (12.40+18.30)×13.85×1/2 = 212.5975
 B (6.30+38.10)×9.10×1/2 = 338.5200
 C 2.40×1.80 = 4.3200
 555.4375

床面積 555.43 m²

新潟地方支務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小



作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和47年3月30日登記

150409

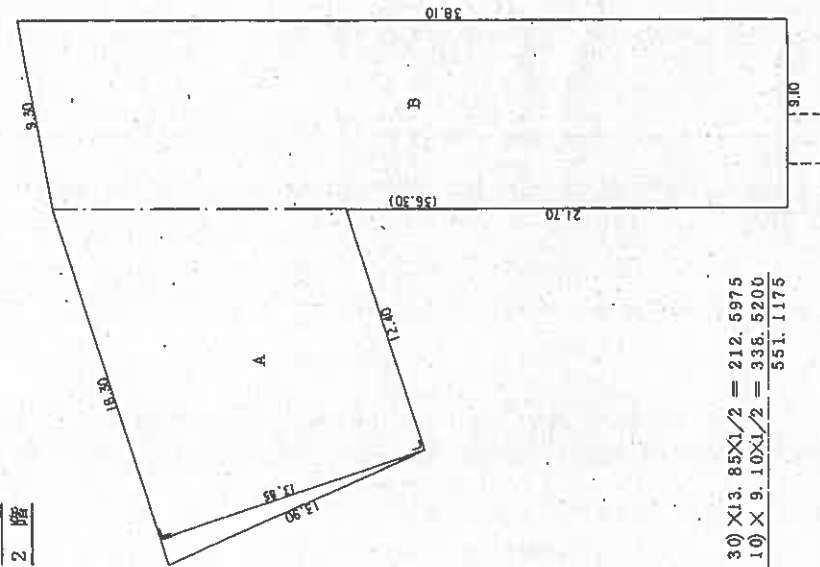
各階平面図

建築物図面

家屋番号 甲1031番1

建築物の所在 南蒲原郡田上町大字川船河字森ヶ入 甲1031番地1 甲1032番地3 甲1033番地1 甲1034番地1 甲1035番地1 甲1037番地1

2/2



床面積計算

$$A (2.40 + 18.30) \times 13.85 \div 2 = 212.5975$$

$$B (9.30 + 38.10) \times 9.10 \div 2 = 338.5200$$

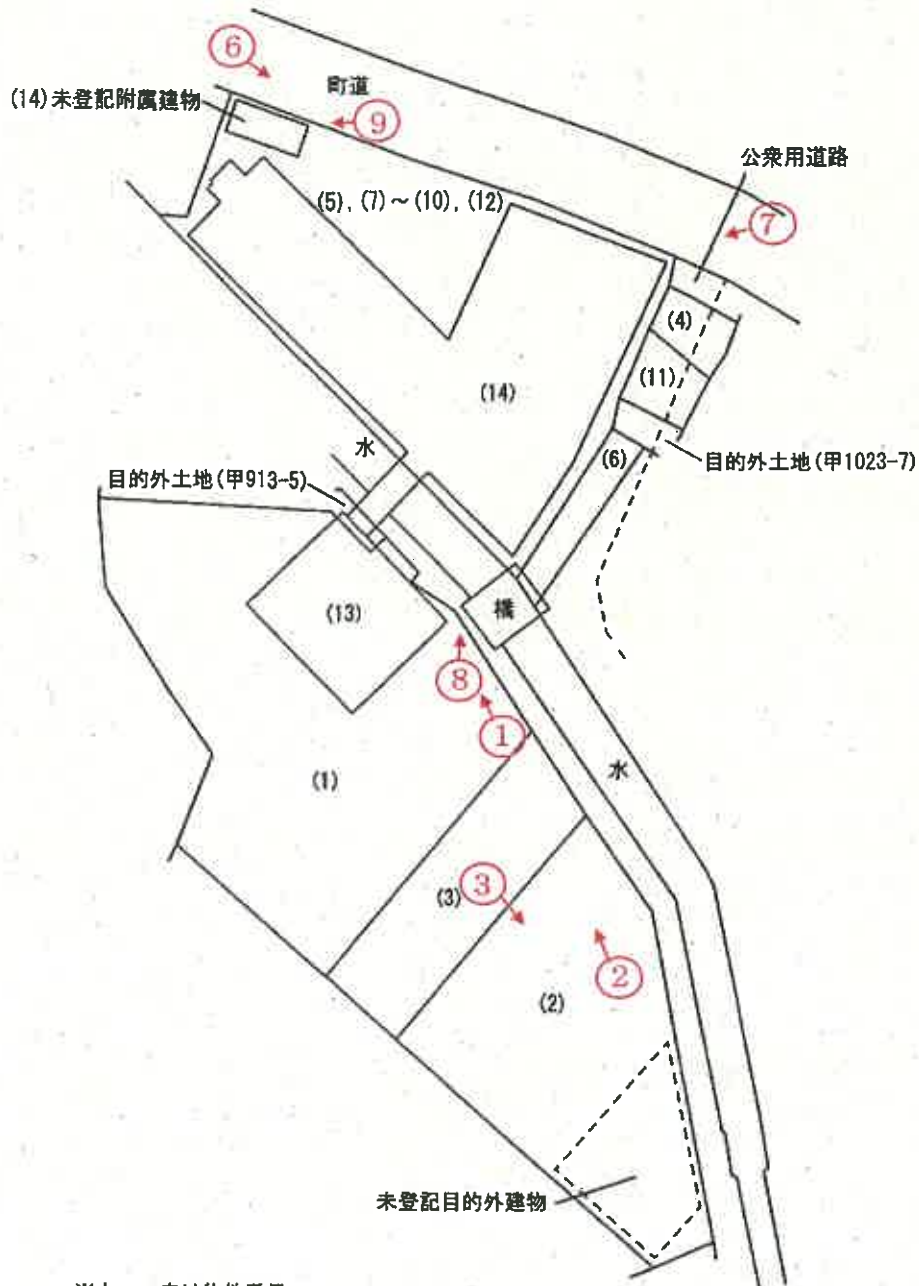
$$\hline 551.1175$$

床面積 551.11 m²

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和57年3月30日登記

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/600



※カッコ内は物件番号

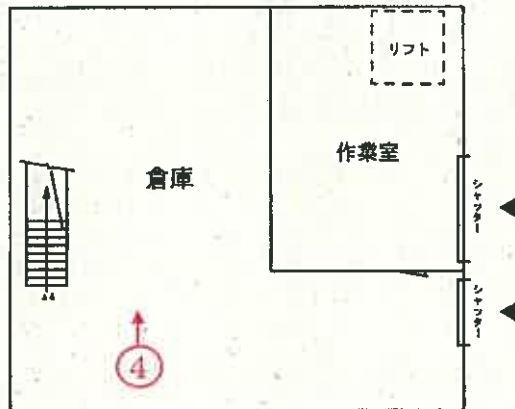
「現況実測図」を基に評価人が作成した参考の概略図である。

評価人作成

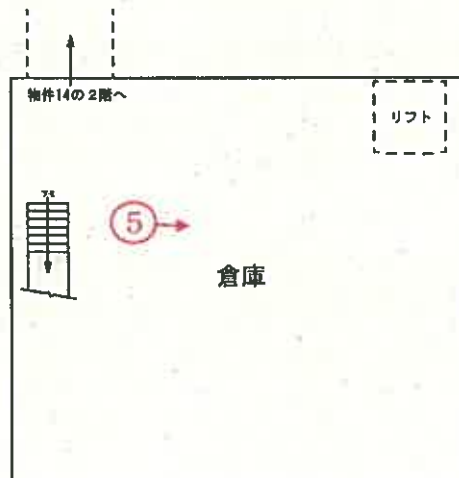
○→ 印は写真撮影位置、方向

物件 1 3 建物間取図 縮尺1/200

1階



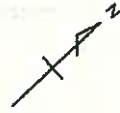
2階



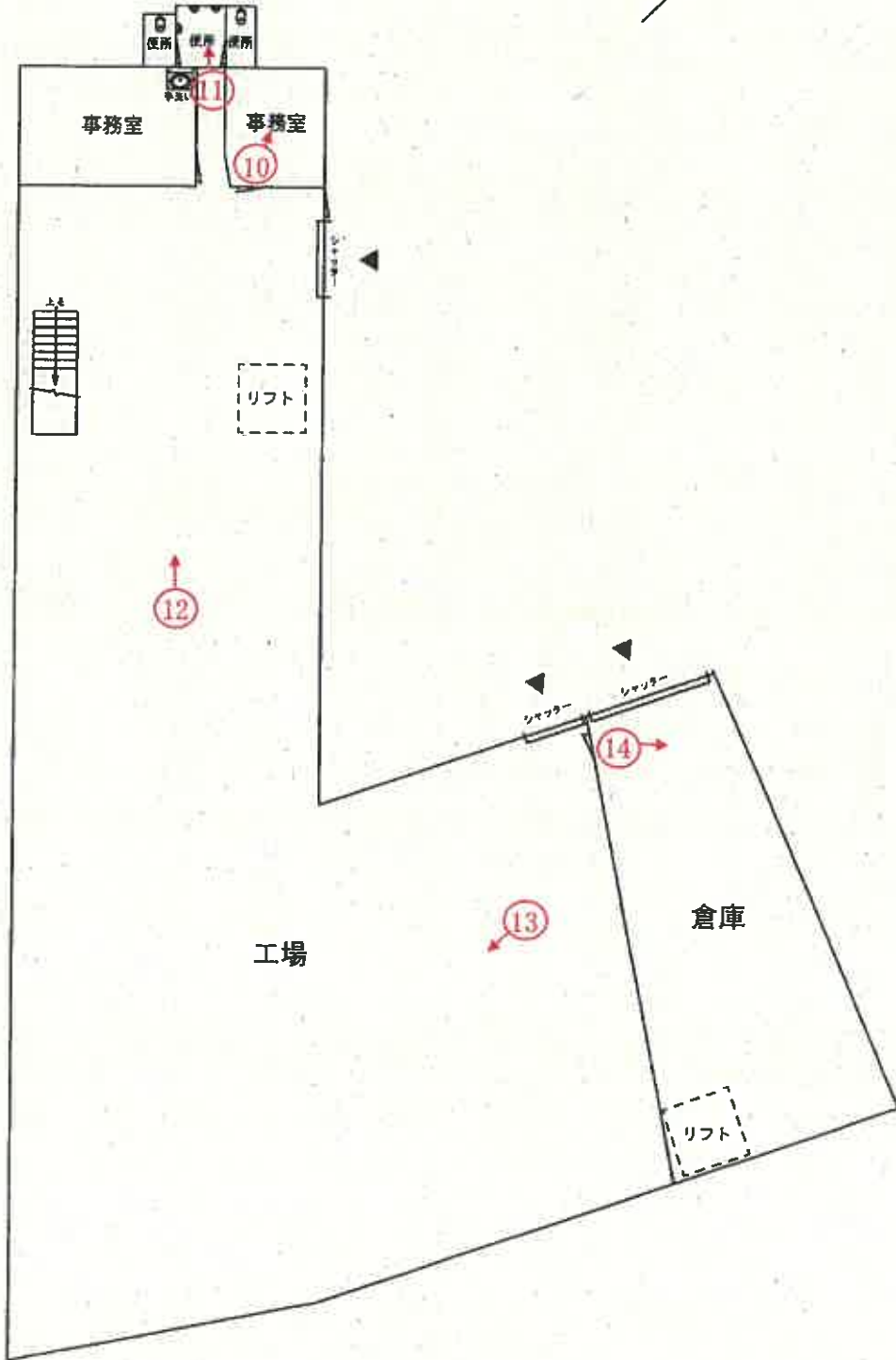
評価人作成

○→ 印は写真撮影位置、方向

物件 1 4 建物間取図 縮尺1/200



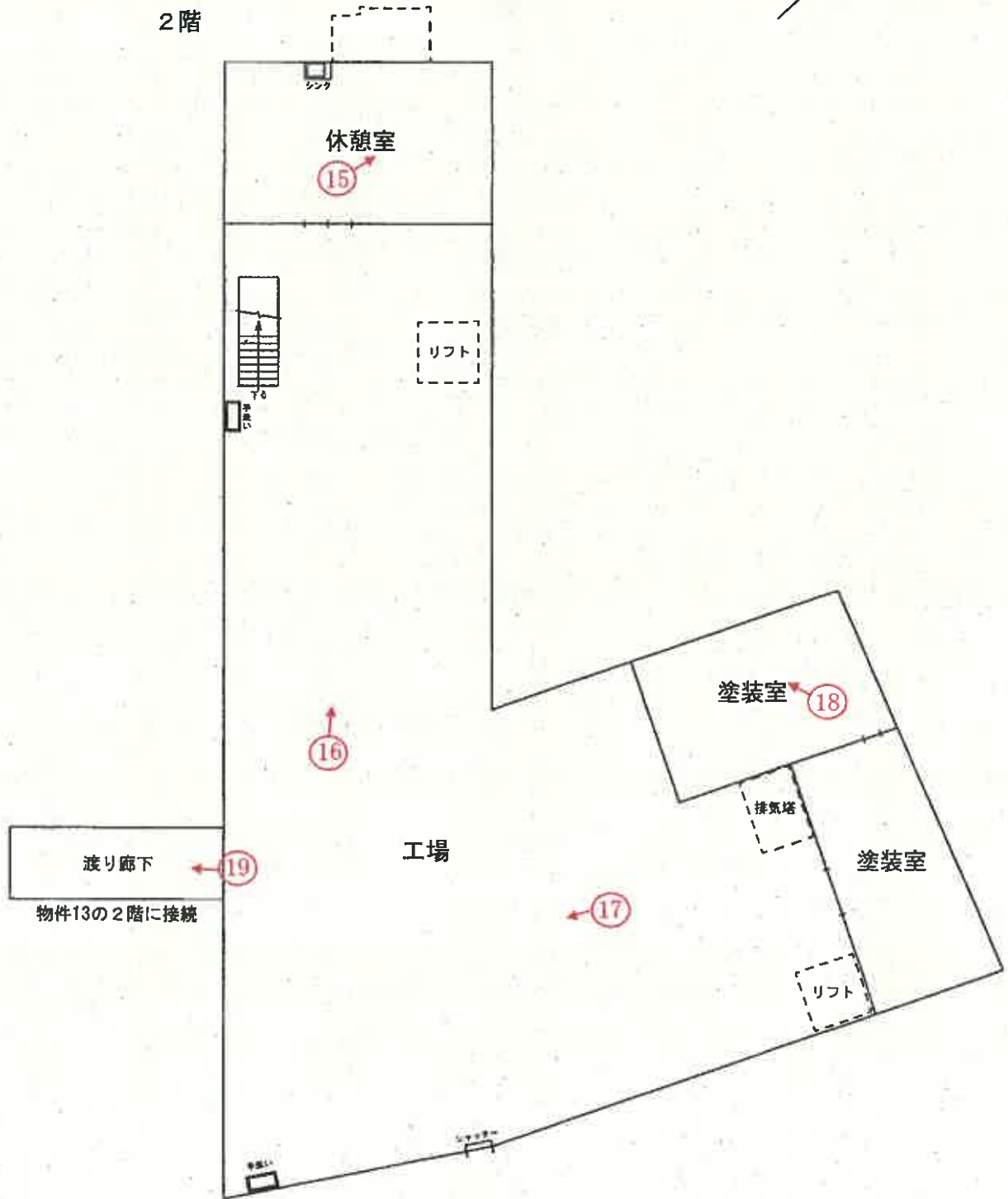
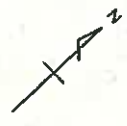
1階



○→ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

物件 1 4 建物間取図 縮尺1/200



○➔ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

物件 1 4 未登記附属建物間取図

縮尺1/100



車庫

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



写真

1 1



写真

1 2



写真

13



写真

14



写真

15



写真

16



写真
17



写真
18



写真
19



令和6年(ケ)第23号物件1~14
令和7年2月13日、3月25日
4月17日現地調査日
令和7年5月26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4,860,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金520,000円
2	金550,000円
3	金230,000円
4	金10,000円
5	金190,000円
6	金10,000円
7	金20,000円
8	金50,000円
9	金130,000円
10	金200,000円
11	金10,000円
12	金270,000円
13	金1,190,000円
14	金1,380,000円
機械器具一式	金100,000円
番 号	内 訳 価 格
①	金10,000円
②	金10,000円
③	金10,000円
④	金10,000円
⑤	金10,000円
⑥	金10,000円
⑦	金10,000円
⑧	金10,000円
⑨	金10,000円
⑩	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～14の各不動産及び機械器具一式について、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13の建物、物件2の土地の内訳価格は目的外建物、物件5，7～10，12の土地の内訳価格は物件14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13，14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

1 土地及び建物

(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 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲 913 番 1 宅地 472.30 m ²	844.48 m ²
2	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲 913 番 3 宅地 496.50 m ²	502.46 m ²
3	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲 913 番 4 宅地 198.80 m ²	202.81 m ²
4	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1023 番 6 山林 29 m ²	宅地 30.10 m ²
5	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1031 番 1 山林 92 m ²	宅地 182.23 m ²
6	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1031 番 4 山林 46 m ²	宅地 42.57 m ²
7	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1032 番 3 山林 19 m ²	宅地 26.38 m ²
8	所在地 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1033 番 1 宅地 16.52 m ²	49.55 m ²

9	所在地 地目 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1034 番 1 宅地 59.50 m ²	128.37 m ²
10	所在地 地目 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1035 番 原野 122 m ²	宅地 190.94 m ²
11	所在地 地目 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1036 番 山林 29 m ²	宅地 33.47 m ²
12	所在地 地目 地積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1037 番 1 宅地 207.03 m ²	262.18 m ²
13	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲 913 番地 1 甲 913 番 1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 140.97 m ² 2 階 140.97 m ²	南蒲原郡田上町大字川船河 字奥野甲 913 番地 1、甲 913 番地 5
14	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲 1031 番地 1、甲 1032 番地 3、甲 1033 番地 1、甲 1034 番地 1、甲 1035 番地、甲 1037 番地 1 甲 1031 番 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 555.43 m ² 2 階 551.11 m ²	1 階 556 m ² (概測) 2 階 568 m ² (概測)

物件番号	特記事項
1～ 1 2	<p>現況の地積は専門家に依頼し作成した別添「現況実測図」による。 <u>当該図面は現況の構造物や公図等の資料に基づき作成したもので隣接地所有者との立会は行っていない。境界の立会いの結果、面積や寸法が変更になる可能性がある。</u></p>
4, 6, 1 1	<p>物件4, 6, 1 1は近隣居住者の通行の用に供されるため現況、公衆用道路と判断した。尚、「現況実測図」によると物件4, 1 1については東側の隣接地（地番なし）上の建物が一部跨る可能性がある。所有者Aに確認したがそのような認識はなく不明である。別添、現況調査報告書参照。</p>
8	<p>西端の一部が隣接地（甲1037番4）の庭に利用されている。</p>
1～ 1 2	<p>物件1～3と4～1 2の間に法定外公共物（水路）がありコンクリート製の橋が架かっている。物件1～3は当該橋を利用し上記の公衆用道路（私道）をとおり、北側の町道に出入りする。橋の設置者及び管理者は不明、田上町に法定外公共物（水路）の占用許可は出ていない。</p>
2	<p>下記の未登記目的外建物がある。 所在：南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲913番地3 種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：108㎡（概測）所有者：不明、占有権原：不明、建築時期：不明 別添、現況調査報告書参照。</p>
1 3	<p>「現況実測図」では下記目的外土地に跨る。 所在・地番：南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲913番5 地目：宅地、地積：45.39㎡、所有者：C 占有権原：所有者Aに確認したが目的外土地に跨る認識はなく不明。 別添、現況調査報告書参照。</p>
1 4	<ul style="list-style-type: none"> ・下記の未登記附属建物がある。 種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約17㎡（概測） ・2階の物件1 3につながる増築部分の通路について、田上町に確認したが法定外公共物（水路）の占用許可は出ていない。 ・焼却炉、古いキュービクルがある。所有者に確認したがキュービクル内のPCBの有無は不明。

2 機械器具目録(物件14)

所 在：南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入甲 1031 番地 1、甲 1032 番地 3、
甲 1033 番地 1、甲 1034 番地 1、甲 1035 番地、甲 1037 番地 1
家屋番号：甲 1031 番 1 の建物

番号	機械名称	数量	メーカー	型式	機械 番号	製造年
①	ホットプレス	1	FUJIKOSHI	NACHI	不詳	不詳
②	NC工作機	1	庄田鉄工	NC. 2001. 1326	967A70 301	不詳
③	ボーリングマシン	1	庄田鉄工	AB133	70305	不詳
④	ダブルサイザー	1	平安鉄工所	不詳	500721	不詳
⑤	組立機	1	神保商会「SHINMAEDA」 のプレートあり	BP-18	不詳	昭和 40 年 1 月
⑥	ベルトサンダー	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑦	昇降盤	1	協和製作所	KYC1300	5655	昭和 53 年
⑧	プレス	1	協和製作所	KPG4X8X4	75740	不詳
⑨	リフト	1	不詳	不詳	不詳	不詳
⑩	リフト	1	不詳	不詳	不詳	不詳

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1～12）

位置・交通	JR信越本線「羽生田」駅の南方道路距離約1.9kmに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	国道403号背後の一般住宅、中小規模工場等が混在する地域である。対象土地を含め画地規模の大きな土地は中小工場、倉庫利用が中心である。道路距離約1.2kmに「田上町立羽生田小学校」、道路距離約2.9kmに「田上町立田上中学校」、「田上町役場」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 準工業地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	<p>・物件1～3の土地の形状は、不整形（北西～南東の直線距離約80m、北東～南西の直線距離約5.5m～約26.83m）、※1 現況地積1,549.75㎡の宅地である。</p> <p>※1「現況実測図」による地積でP5特記事項の注意事項参考。 尚、物件1～3の公簿は合計1,167.60㎡である。</p> <p>・物件5, 7～10, 12の土地の形状は、ほぼ台形（間口約40m・奥行約13m～約30m）、※2 現況地積839.65㎡の宅地である。</p> <p>※2「現況実測図」による地積でP5特記事項の注意事項参考。 尚、物件5, 7～10, 12の公簿は合計516.05㎡である。</p> <p>・物件4, 6, 11は目的外土地（地番：甲1023番7、地目：山林、所有者：D）、同（地番：甲1031番3、地目：山林、所有者：E）等とともに公衆用道路（私道）として近隣居住者の通行の用に供されている。</p> <p>・物件1～3、物件4～12の間には法定外公共物（水路）が介在し、コンクリート製の橋が架けられている。尚、橋の設置者及び管理者は不明、田上町に法定外公共物（水路）の占用許可は出ていない。</p> <p>・物件1～3の土地は法定外公共物（水路）に架かるコンクリート製の橋を利用し物件4, 6, 11及び目的外土地からなる公衆用道路（私道）をとおり町道と往来する。直接、公衆用道路に接面していない土地である。</p>	

接 面 道 路	<p>物件 5, 7～10, 12</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側、幅員約 7m 舗装町道 川船・茗ヶ谷線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 ・物件 4, 6, 11 は、目的外土地（地番：甲 1023 番 7、地目：山林、所有者：D）、同（地番：甲 1031 番 3、地目：山林、所有者：E）等からなる公衆用道路（私道）である。建築基準法上の道路には該当しない。 <p>物件 1～3</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法定外公共物（水路）に架かるコンクリート製の橋を利用し物件 4, 6, 11 及び目的外土地からなる公衆用道路（私道）をとおり町道と往来する。直接、公衆用道路に接面していない。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1～3 は一団の土地を成している。 ・物件 1 は物件 13 倉庫の敷地として利用されている。 ・物件 2 は下記の未登記目的外建物の敷地として利用されている。 所在：南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲 913 番地 3、種類：倉庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：108 m²（概測）、所有者：不明、占有権原：不明、建築時期：不明 詳細は現況調査報告書参照。 ・物件 1～3 は法定外公共物（水路）に架かるコンクリート製の橋をとおり物件 4, 6, 11 等から成る公衆用道路（私道）を経由し、町道に至る。物件 2 上の未登記目的外建物の往来は物件 1～3 を經由することになる。 ・敷地内に材料など廃棄物の地下埋設物はないと所有者から聴取した。現地調査時の目視では不明である。 ・物件 5, 7～10, 12 は物件 14 の工場、未登記附属建物（車庫）の敷地として利用されている。 ・物件 4, 6, 11 は近隣居住者の通行の用に供されるため現況、公衆用道路と判断した。尚、「現況実測図」によると物件 4, 11 については東側の隣接地（地番なし）上の建物が一部跨る可能性がある。所有者 A に確認したが跨る認識はなく詳細不明である。現況調査報告書参照。 ・周辺は工場、倉庫、一般住宅が見られる。
供給処理施設	<p>上水道：物件 1～3：なし、物件 5, 7～10, 12：あり</p> <p>都市ガス：なし</p> <p>下水道：なし</p>
特記事項	P5 参照。

2 建物の概況及び利用状況

(物件13)

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：昭和50年5月1日新築 経過年数：新築後約50年 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：あらかし等 天井：あらかし等 床：板張り、コンクリート等 設備：電気設備有
床面積(現況)	1階 140.97 m ² (公簿) 2階 140.97 m ² (公簿 延) 281.94 m ²
現況用途等	階層 2階建 現況用途 倉庫 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、機能的陳腐化が認められる。倉庫内は長期間放置された材料となる木材、家具等が多数あり雑然としている。利用状況、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)として使用している。
特記事項	・「現況実測図」では下記目的外土地に跨る。 所在・地番：南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲913番5 地目：宅地、地積：45.39 m ² 、所有者：C 占有権原：所有者Aに確認したが目的外土地に跨る認識はなく不明である。

(物件14)

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：昭和45年8月30日新築、昭和48年5月10日増築 経過年数：新築後約55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、合板等 天井：あらわし、合板等 床：板張り、コンクリート等 設備：水道、水洗便所、電気設備等有
床面積(現況)	1階 556㎡(概測) 2階 568㎡(概測) 延)1,124㎡(概測)
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	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、劣化が著しい。外壁、屋根の錆、劣化が確認できるほか、内部は天井の剥がれ、雨漏りが確認できる。内部は機械器具等が残置されている。建物についてアスベストの利用はないと所有者Aから聴取したが不明。利用状況、保守管理の状態は劣る。
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	下記の未登記附属建物がある。 種類：車庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、 床面積：約17㎡(概測) 簡易な建物で利用状況、保守管理の状態は劣る。 ・2階の物件13につながる増築部分の通路について、田上町に確認したが法定外公共物(水路)の占用許可は出ていない。 ・焼却炉、古いキュービクルがある。キュービクル内のコンデンサ等についてPCBの有無は所有者Aに確認したが不明。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～12（土地）

物件1～3、物件5、7、8、9、10、12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4、6、11は公衆用道路であり備忘価格と判断した。

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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,800	0.3	844.48	0.6	1,950,000
2	12,800	0.3	502.46	0.6	1,160,000
3	12,800	0.3	202.81	0.6	470,000
4	備忘価格				10,000
5	12,800	0.6	182.23	0.5	700,000
6	備忘価格				10,000
7	12,800	0.6	26.38	0.5	100,000
8	12,800	0.6	49.55	0.5	190,000
9	12,800	0.6	128.37	0.5	490,000
10	12,800	0.6	190.94	0.5	730,000
11	備忘価格				10,000
12	12,800	0.6	262.18	0.5	1,010,000

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、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。

地価調査 田上(県)－2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $17,600 \text{ 円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/135 \approx 12,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準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：地価調査基準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 1.35（+35%）

イ 個別格差

物件 1～3：不整形な形状であり画地規模が大きく法定外公共物（水路）により分断され直接接道していないこと。境界が不明確で境界立会いの結果、地積、形状が変わる可能性があること等を考慮した。物件 1～3 の画地条件 0.3（-70%）

物件 5, 7, 8, 9, 10, 12：不整形な形状であり画地規模がやや大きいこと、境界が不明確で境界立会いの結果、地積、形状が変わる可能性があること、角地であること等を考慮した。物件 5, 7, 8, 9, 10, 12 の画地条件 0.6（-40%）

ウ 地 積：現況実測図の地積による。

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 物件 1～3：0.6（-40%）
物件 5, 7, 8, 9, 10, 12：0.5（-50%）

② 物件 1 3, 1 4（建物及び未登記附属建物）

物件 1 3（倉庫）は、新築後約 50 年経過しており、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 5%と査定した。

物件 1 4（工場）は新築後 55 年経過しており、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 1%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。尚、物件 1 4 未登記附属建物は簡易な建物であり備忘価格を 10,000 円と査定した。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 イ	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ =エ	
1 3	110,000	281.94	0.05	1,550,000	
1 4	主である建物	120,000	1,124	0.01	1,350,000
	未登記附属建物	備忘価格		10,000	
物件 1 4 合計				1,360,000	

③ 工場抵当法第二条の機械器具等

工場抵当法第二条に該当する機械器具等の価格について検討を行った。各機械器具は製造年不明又は相当期間が経過したもので使用可能か不明である。

また、Aによると業者に依頼し売却を試みたができなかったとのことであった。当該経緯を鑑み、本件の機械器具等については市場性に劣ると判断し

①～⑩について備忘価格と判断した。

番号	機械名称	機械器具の価格 (円)
①	ホットプレス	10,000
②	NC工作機	10,000
③	ボーリングマシン	10,000
④	ダブルサイザー	10,000
⑤	組立機	10,000
⑥	ベルトサンダー	10,000
⑦	昇降盤	10,000
⑧	プレス	10,000
⑨	リフト	10,000
⑩	リフト	10,000
機械器具合計		100,000

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1は物件13の敷地利用権価格、物件2は未登記目的外建物の敷地利用権価格を控除する。物件3は控除すべき敷地利用権はない。物件5, 7, 8, 9, 10, 12については物件14の敷地利用権価格を控除する。

物件13, 14の各建物はそれぞれに対応する敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施し評価額を求める。

物件4, 6, 11は公衆用道路として近隣居住者の通行の用に供されるため、備忘価格と判断した。

尚、物件13が跨る可能性のある目的外土地（南蒲原郡田上町大字川船河字奥野甲913番5）については、所有者Aに建物が跨る認識がなく、保守的に考慮して当該目的外土地に係る敷地利用権価格は考慮しない。

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
1	1,950,000	物件13	1.0	0.45	法定地上権	880,000
2	1,160,000	未登記目的外建物	0.36	0.1	場所的利益	40,000
5	700,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	320,000
7	100,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	50,000
8	190,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	90,000
9	490,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	220,000
10	730,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	330,000
12	1,010,000	物件14	1.0	0.45	法定地上権	450,000

※未登記目的外建物の物件2に対する敷地利用権の及ぶ範囲は建蔽率割戻法により
査定した。物件1,5,7~10,12については、建物の位置、利用状況を考慮しそれぞ
れの敷地全体に及ぶと判断した。

建蔽率割戻法

未登記目的外建物の建築面積 $108 \text{ m}^2 \div 60\%$ (建蔽率) $\approx 180 \text{ m}^2$

$180 \text{ m}^2 \div 502.46 \text{ m}^2$ (物件2の面積) ≈ 0.36 (敷地利用権の及ぶ面積割合)

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	1,950,000	-880,000	-	0.7	0.7	520,000
2	1,160,000	-40,000	-	0.7	0.7	550,000
3	470,000	-		0.7	0.7	230,000

4	備忘価格					10,000
5	700,000	-320,000	-	0.7	0.7	190,000
6	備忘価格					10,000
7	100,000	-50,000	-	0.7	0.7	20,000
8	190,000	-90,000	-	0.7	0.7	50,000
9	490,000	-220,000	-	0.7	0.7	130,000
10	730,000	-330,000	-	0.7	0.7	200,000
11	備忘価格					10,000
12	1,010,000	-450,000	-	0.7	0.7	270,000
13	1,550,000	+880,000	1.0	0.7	0.7	1,190,000
14	1,360,000	+1,460,000	1.0	0.7	0.7	1,380,000
機械器具 ①～⑩	100,000	P13 参照：①～⑩はいずれも備忘価格である。				100,000
一括価格（合計）						4,860,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：土地の境界、目的外の土地及び建物との関連、法定外公共物の占用経緯等が不明確かつ残置物、動作不明の機械器具等のある状態の劣る建物（倉庫、工場）であることの市場性を考慮した。 0.7（-30%）

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

地価調査標準価格 田上（県）-2

所 在：南蒲原郡田上町大字吉田新田字大清水沢乙 518 番 11 外

価 格：17,600 円/㎡

位 置：JR 信越本線「羽生田」駅まで道路距離約 1.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：241 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：東側、幅員約 11m 舗装国道

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：住宅、店舗等が混在する国道沿いの住宅地域

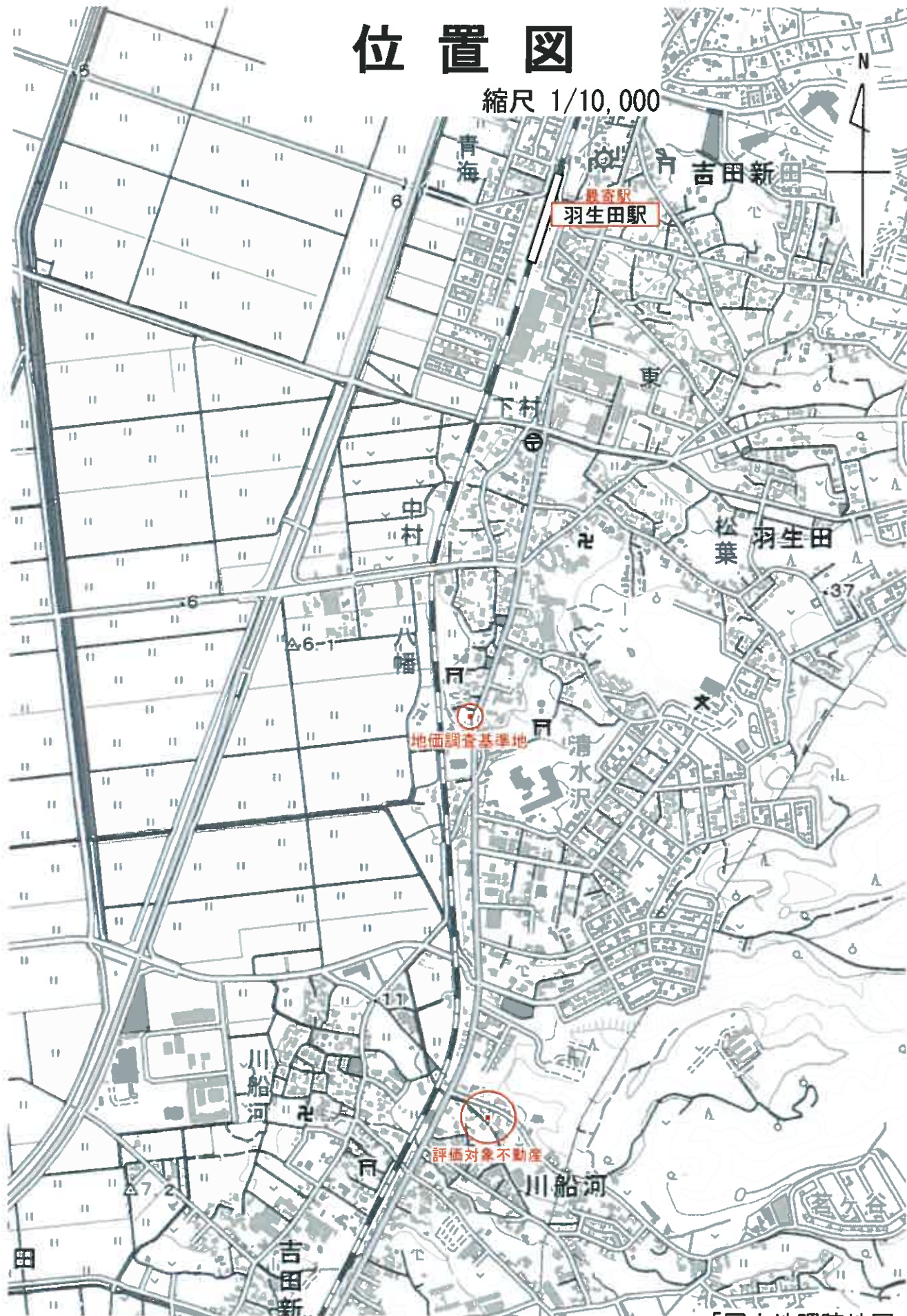
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 現況実測図
- 5 土地建物位置等関係図（概略）
- 6 建物図面・各階平面図
- 7 建物求積図、未登記附属建物求積図、目的外建物求積図
- 8 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



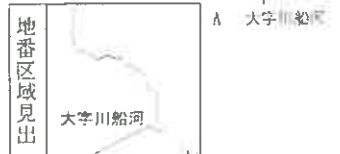
「国土地理院地図」

甲905-10 甲914-15
甲905-9 甲915-8 道 甲905-16

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	南蒲原郡田上町大字川船河字奥野			地番	甲913番1		
出力縮尺	1/600	精度分	座標系又は 番号記号	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	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年11月19日
新潟地方事務局三条支局

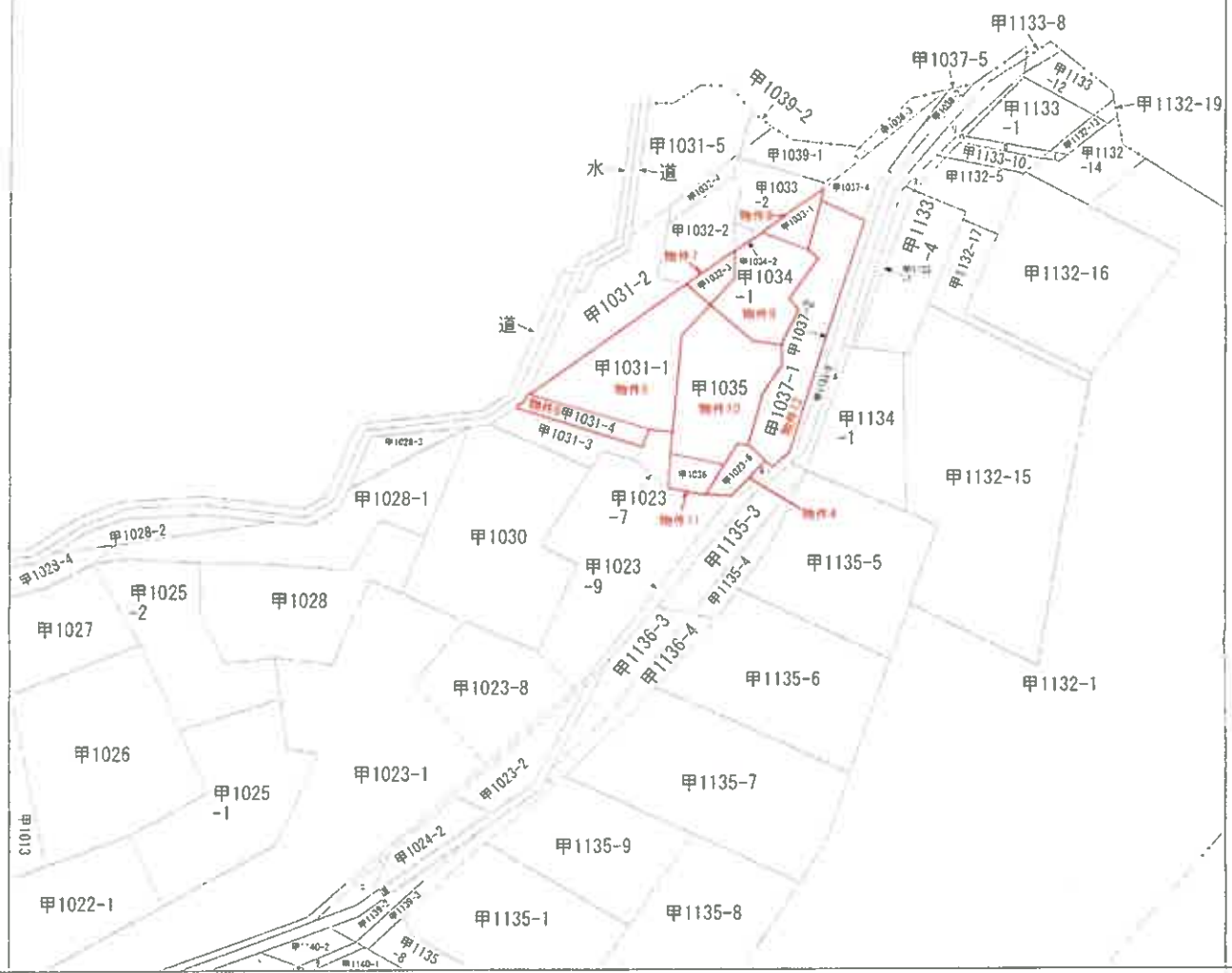
地図整理番号：W04702

登記官



イ 甲1132-18 ハ 甲1133-6 ニ 甲1023-5 ヘ 甲1132-2 ジ 甲1133-2 ケ 甲1134-2
 ロ 甲1133-11 ヒ 甲1023-3 ヘ 甲1037-3 セ 甲1132-9 ヂ 甲1133-3 コ 甲1140-3

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入			地番	甲1031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23年10月			備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年11月20日
 新潟地方法務局三条支局



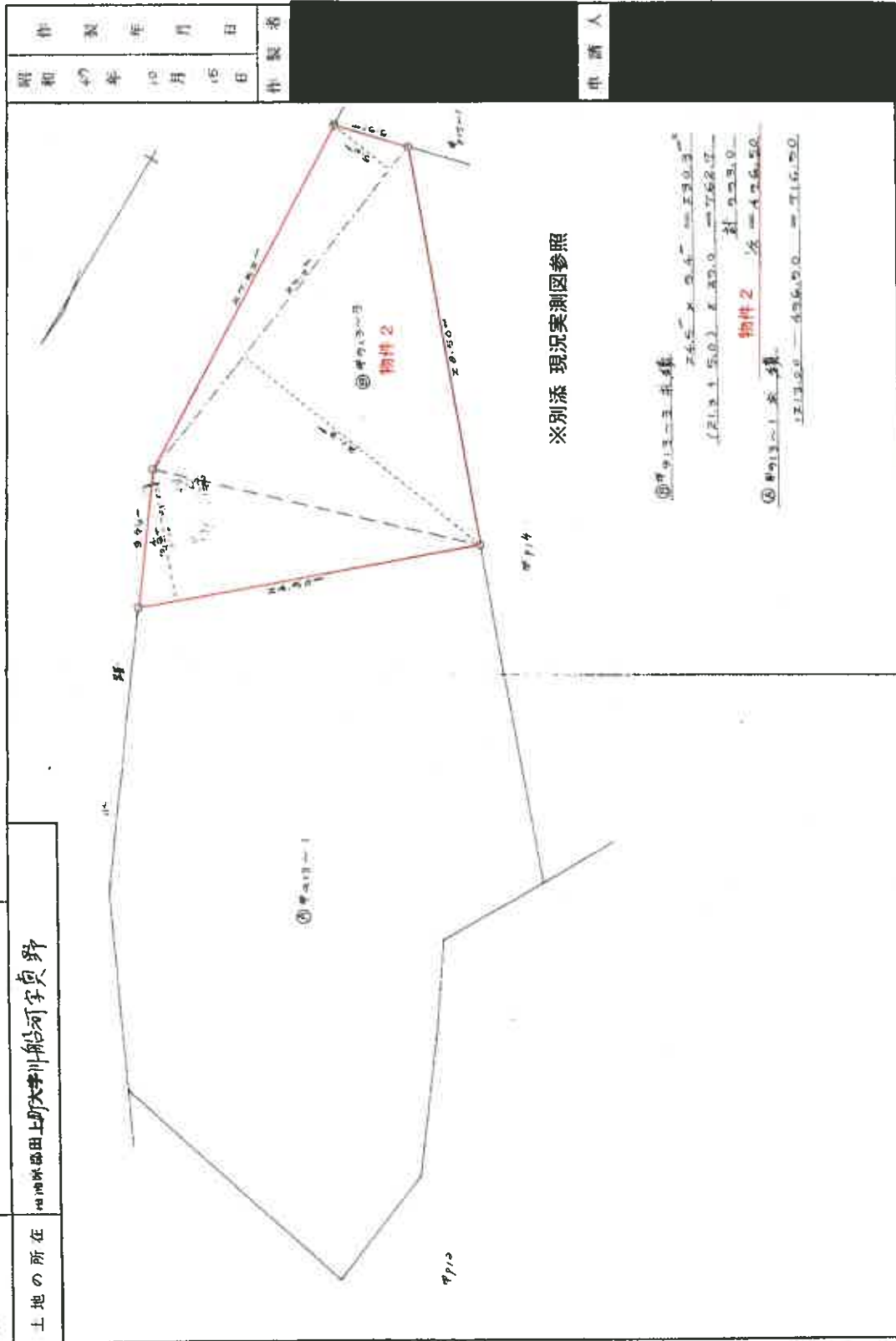
地図整理番号: M04707 登記官

登記年月日：昭和49年10月18日

100688 前 甲913-1 後・新岡一

地番	甲913-1
土地の所在	和歌山県田上郡新岡町字貞野

地積測量図



昭和49年10月18日	製作年月日
製作者	申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年10月18日登記

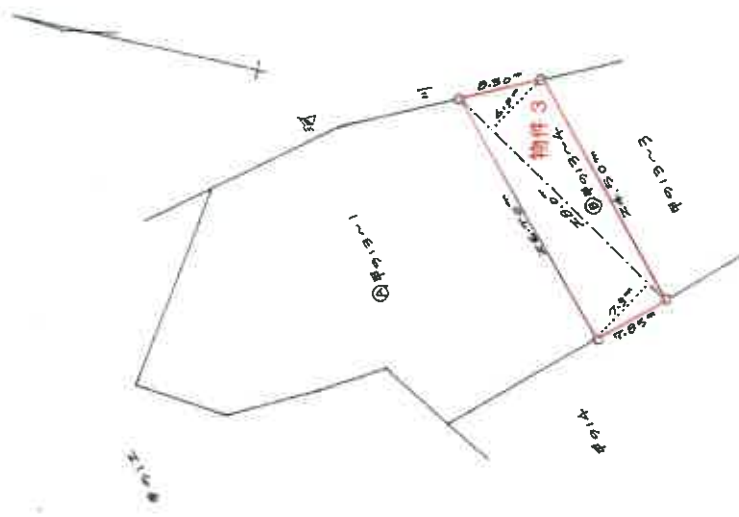
A3判をA4判に縮小

100689 甲913-1 後・新同一

地積測量図

地番	甲913-1
土地の所在	新潟県田上町大字川根河字真野

昭和53年1月23日	作製者
	申請人



- ①甲913-1 求積
 $(17.16 + 7.05) \times 7.05 \div 2 = 397.60 \text{ m}^2$
 17.16 × 22.80 = 389.28
- ②甲913-1 求積
 $17.16 \times 17.16 = 292.46$

※別添 現況実測図参照

縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成53年2月4日登記

A3判をA4判に縮小

100882 前 甲1031 後 新 同一

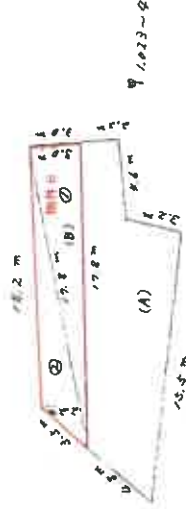
地 番	甲 1.031 ~ 4 甲 1031-3
土地所有地	南帯郡団上村志志川郡河野齊人

地積測量図

1/21



甲 1031-1



求積 4

(B) 甲 1.031 ~ 3

① $17.80\text{m} \times 2.00\text{m} = 35.600$

② $17.80\text{m} \times 2.20\text{m} = 39.160$

合計 74.760 m^2

$92.560\text{m}^2 \times \frac{1}{2} = 46.280\text{m}^2$ 物件 0

(A) 甲 1.031 ~ 2

$112\text{m}^2 - 46.280\text{m}^2 = 65.720\text{m}^2 \div 65\text{m}^2$

※別添 現況実測図参照

作業年月日	昭和 47 年 / 月 25 日
-------	------------------

作業者

申請人

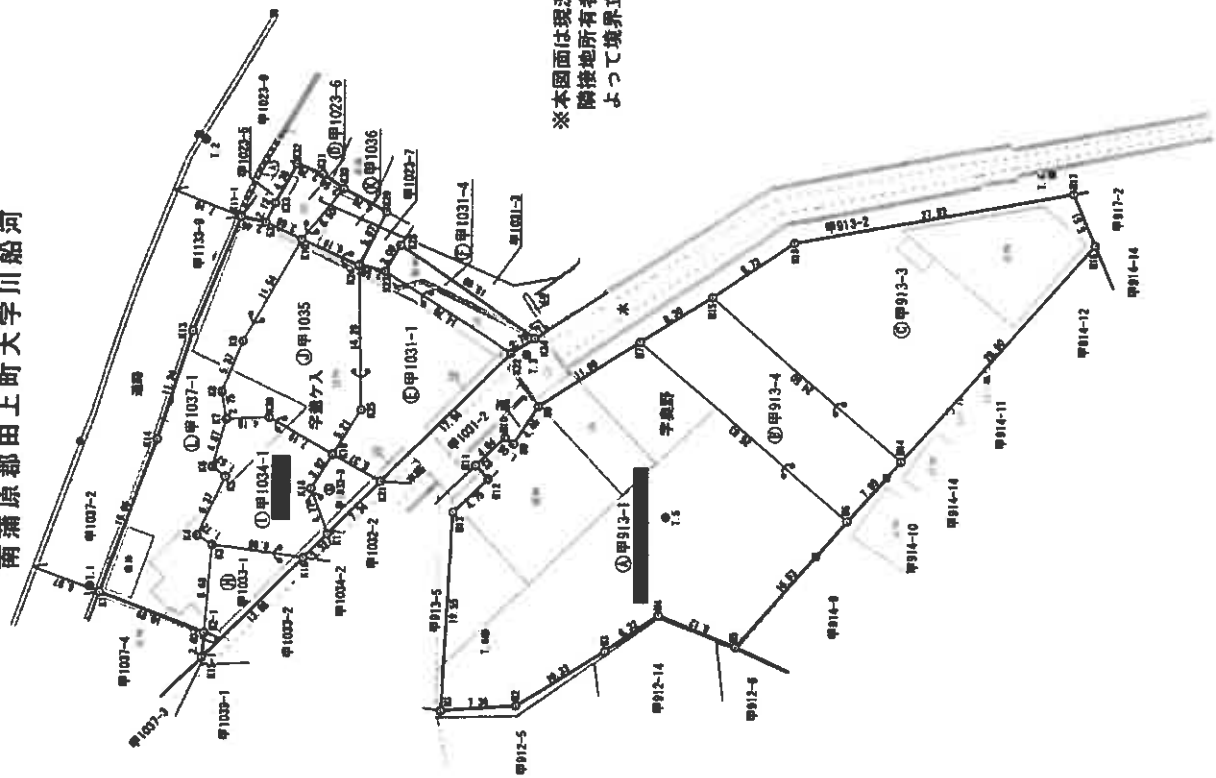
縮尺	1/300
----	-------

昭和 47 年 / 月 3 日 登記

A3判をA4判に縮小

現況実測図 S=1:500

南蒲原郡田上町大字川船河



※本図面は現況の構造物や公園等の資料に基づき作成したものであり、隣接地所有者との立会いが行っておりません。よって境界立会いの結果、面積や寸法が変更になる可能性があります。

凡 例	
田	コンクリート道
区	色成補脚板
区	差履板
区	金網板
区	基礎板
区	同一所有者記号

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	0(n+1 - Xn-1)Yn
甲913-1	M3	464.700	507.551	-2285.502153
	M2	461.271	510.835	-1108.979445
	M11	462.536	512.144	-848.110464
	M10	459.615	514.939	-1839.260274
	M9	458.770	514.293	-1567.852199
	M8	456.372	518.042	-6439.262080
	M7	448.340	524.449	15920.173844
	M6	428.018	506.935	-4788.001075
	M5	436.895	494.478	9091.865986
	M4	444.403	497.572	6325.632838
	M3	440.608	493.882	6918.711892
	M2	458.409	488.588	7898.190288
	M1	465.774	488.031	3071.657114
			積面積	-1688.972388
			地積	844.481990
			地積	844.48

地番	測点	Xn	Yn	0(n+1 - Xn-1)Yn
甲913-3	M5	439.345	528.917	5508.141638
	M8	431.286	534.339	-18771.328070
	M7	404.215	539.402	-15730.041124
	M6	402.104	534.313	8486.385381
	M4	420.852	512.847	19098.938127
			積面積	-1004.928048
			地積	502.4640240
			地積	502.46

地番	測点	Xn	Yn	0(n+1 - Xn-1)Yn
甲913-4	M7	446.340	524.449	6890.380721
	M5	439.345	528.917	-13481.036486
	M4	420.852	512.847	-6635.737653
	M6	428.016	506.935	12820.759280
			積面積	-405.634158
			地積	202.8170790
			地積	202.81

実測面積合計 1548.7673020 m²
 (公簿面積合計 1187.60 m²)

図面名	現況実測図		
所在	南蒲原郡田上町大字川船河		
作成年月日	令和7年4月17日	縮尺	1/500
製作者			

現況実測図

南蒲原郡田上町大字川船河

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1031-3	K23	482.240	531.878	-1616.861268
	K32	480.146	541.726	-2503.315946
	K31	477.627	540.746	-2485.268516
	K30	475.550	539.356	1084.105580
	K10	479.637	534.301	4361.16202
S3		483.152	535.951	1399.368061
	積面積			-60.215907
		積面積		30.1079535

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1031-1	K24	473.955	531.823	-1206.174564
	K23	471.428	531.230	7896.202720
	K22	459.091	523.235	171.097645
	K21	471.755	510.522	8885.725052
	K19	476.457	513.123	995.971743
	K25	473.696	517.543	-1294.892586
			積面積	
		積面積		182.2376150
		地積		182.23

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1031-4	K23	471.428	531.230	5745.252450
	K28	469.906	533.815	-7840.140906
	K34	456.741	524.736	-5675.019840
	K22	469.091	523.235	7684.752445
		積面積		-85.155850
		積面積		42.5779250
		地積		42.57

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1032-3	K18	478.580	509.804	-246.235332
	K19	476.457	513.123	-3491.802016
	K21	471.755	510.522	246.582126
	K17	476.940	505.317	3438.682185
		積面積		-52.773036
		積面積		26.3865180
		地積		26.38

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1033-1	K10	486.156	504.172	-4940.885600
	K16	479.285	502.964	487.253556
	K15-1	489.085	483.126	4374.520746
			積面積	-99.111298
		積面積		48.5556490
		地積		48.55

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1034-1	K5	486.925	510.890	-750.061810
	K6	488.180	511.839	-33.219535
	K7	486.860	516.533	-2838.348835
	K20	482.885	514.731	-5375.552583
	K18	476.457	513.123	-2116.622376
	K18	478.560	509.804	246.235332
	K17	478.940	505.317	366.354825
	K14	479.285	502.964	5641.244224
	K3	488.156	504.172	5205.071728
	K4	489.609	505.107	-621.784255
		積面積		-256.743294
		積面積		128.3716470
		地積		128.37

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1035	K10	478.537	534.301	-6064.316350
	K24	473.955	531.823	-3159.560443
	K25	473.696	517.543	1294.892586
	K19	476.457	513.123	4612.462647
	K20	482.885	516.731	5375.552593
	K7	486.960	516.533	2386.888983
	K8	487.306	519.251	-807.435305
	K9	485.305	524.239	-4020.388881
			積面積	
		積面積		190.9470650
		地積		190.94

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1037	K30	475.550	539.356	-4475.576088
	K29	471.339	537.084	-856.648980
	K24	473.955	531.823	4413.087254
	K10	479.637	534.301	852.210096
		積面積		-66.947719
		積面積		33.4738595
		地積		33.47

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
甲1037-1	K11-1	485.560	516.499	-3731.350645
	S3	483.152	535.951	-3174.437773
	K10	479.637	534.301	1190.350063
	K9	485.305	524.239	4020.388891
	K8	487.306	519.251	807.435305
	K7	486.960	516.533	451.448942
	K6	488.180	517.839	31.289635
	K5	486.925	510.890	730.061810
	K4	489.609	505.105	621.784255
	K3	488.156	504.172	-365.524700
	K2-1	488.884	495.518	5399.659646
	K1	499.053	499.424	2306.839456
	K14	483.503	514.485	-4602.582810
	K13	490.107	525.205	-4171.71258
		積面積		-524.368293
		積面積		262.18
		地積		262.18

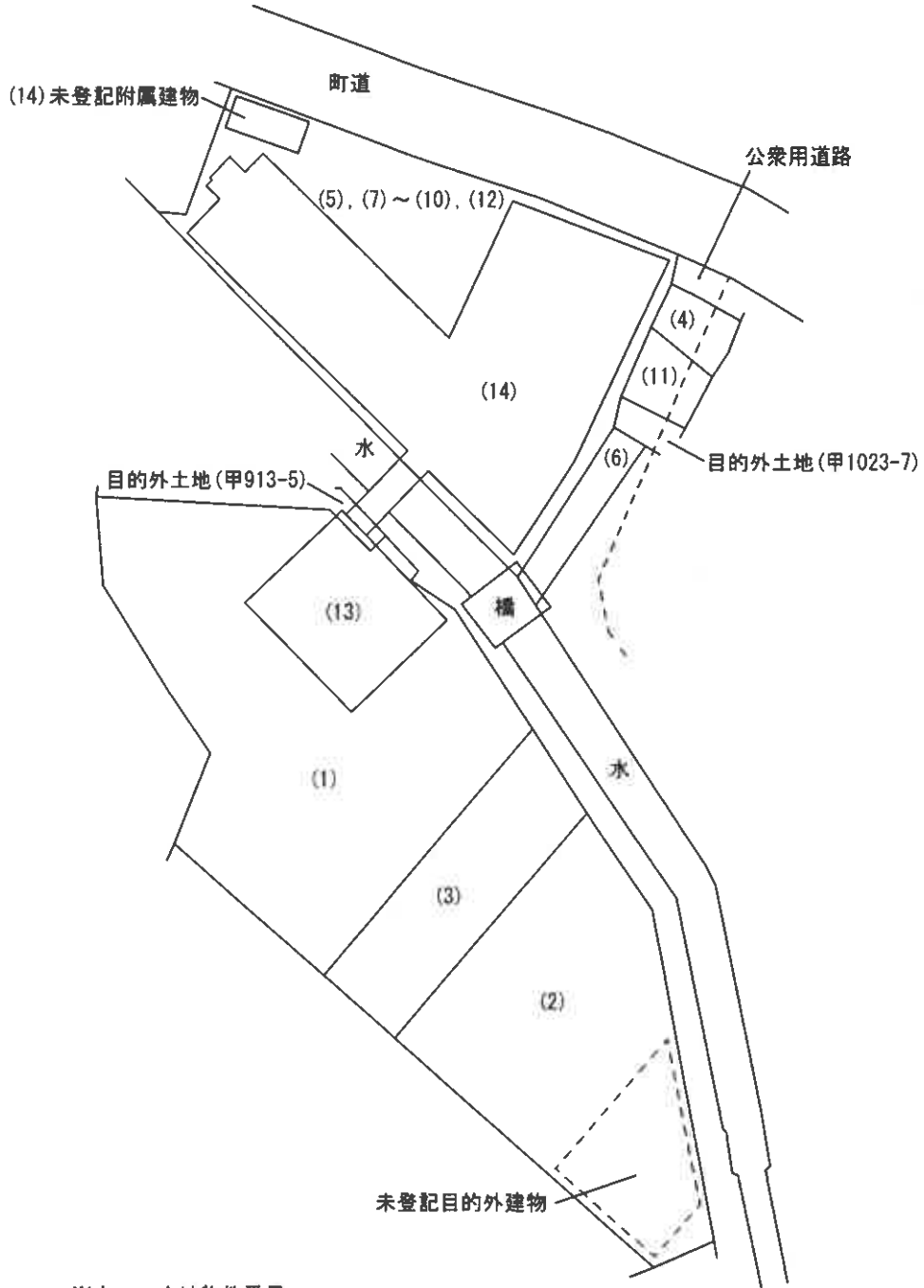
合計 945.8423985㎡

(本測図併合計)

620.06

図面名	現況実測図
所在	南蒲原郡田上町大字川船河
作成年月日	令和7年4月17日
縮尺	-
製作者	-

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/600



※カッコ内は物件番号

「現況実測図」を基に評価人が作成した参考の概略図である。

評価人作成

登記年月日：平成7年7月3日

150324 各階平面図

家屋番号 甲913番1

建物図面

建物の所在 南相原郡田上町大字川船河字興野甲913番地1

物件13



1階

床面積計算

$$11.10 \times 12.70 = 140.9700$$

床面積 140.97 m²

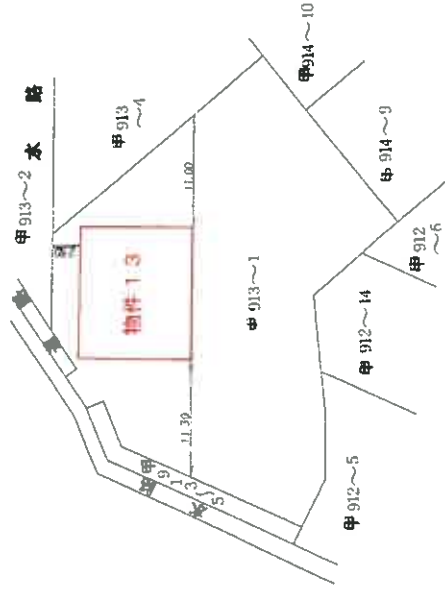


2階

床面積計算

$$11.10 \times 12.70 = 140.9700$$

床面積 140.97 m²



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

作製者

[平成7年6月27日作製]

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 年 月 日 白紙証

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和6年11月19日 新潟県地方務局 雑文局

150409

各階平面図

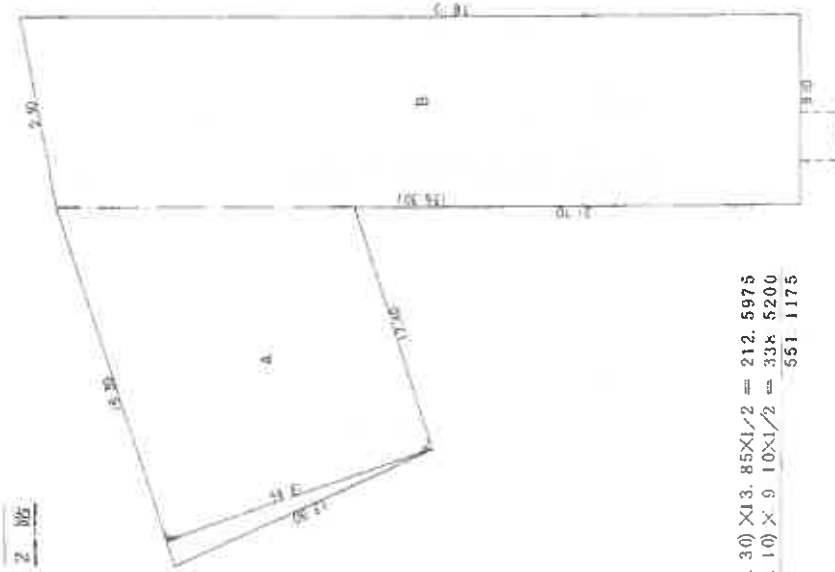
家屋番号 甲1031番1

建物図面

建物の所在 阿瀬原郡山手町大字川崎町字爺ヶ人甲1031番地1甲1032番地3甲1033番地1
甲1034番地1甲1035番地1甲1037番地1



物件 1.4



床面積計算

$$A (12.40 + 18.30) \times 13.85 \div 2 = 212.5975$$

$$B (30.30 + 38.10) \times 9.10 \div 2 = 338.5200$$

$$\underline{\hspace{1cm}} \hspace{1cm} 551.1175$$

床面積 551.11 m²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成7年3月27日(水)

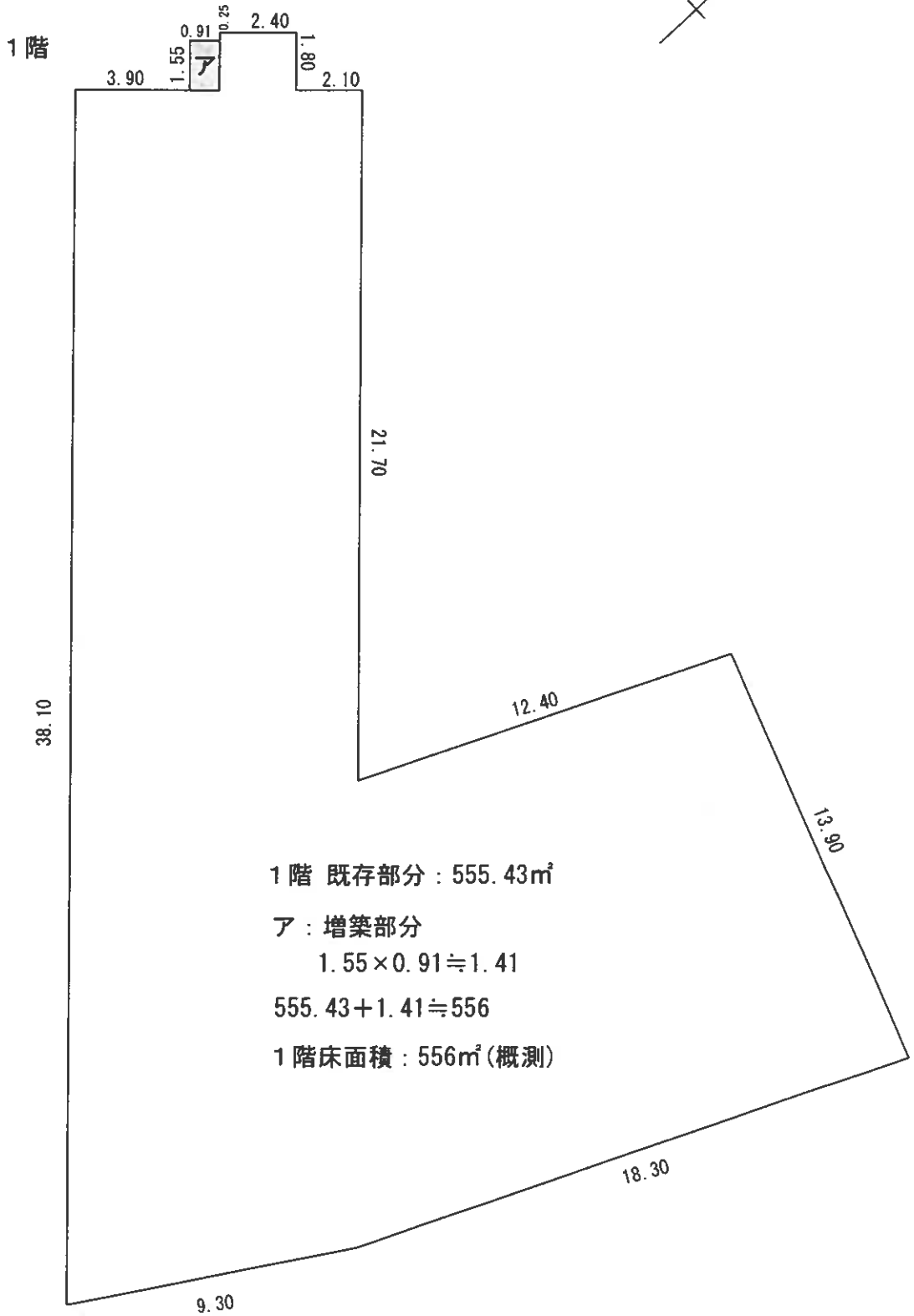
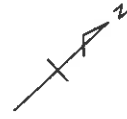
新潟県土地家屋調査士会

昭和 57年3月31日(水)

A3判をA4判に縮小

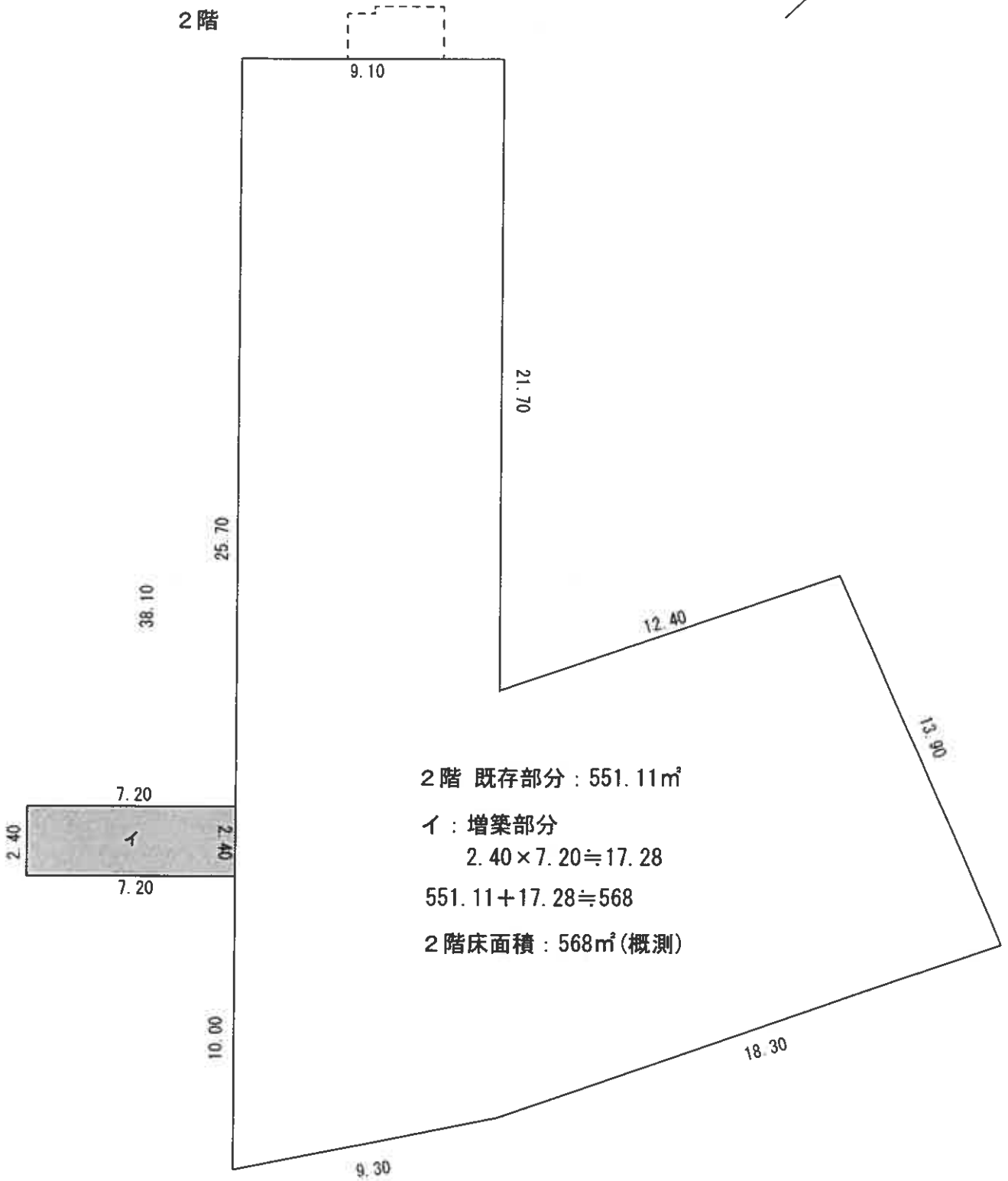
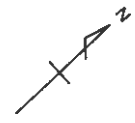
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月19日 新潟県地方務局三條支局

物件 1 4 求積図 (概測) 縮尺1/200



評価人作成

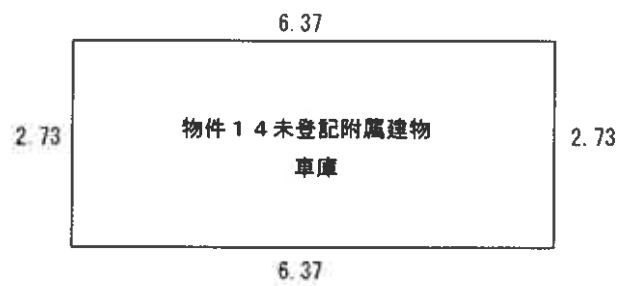
物件 1 4 求積図 (概測) 縮尺1/200



評価人作成

物件 1 4 未登記附属建物求積図(概測)

縮尺1/100

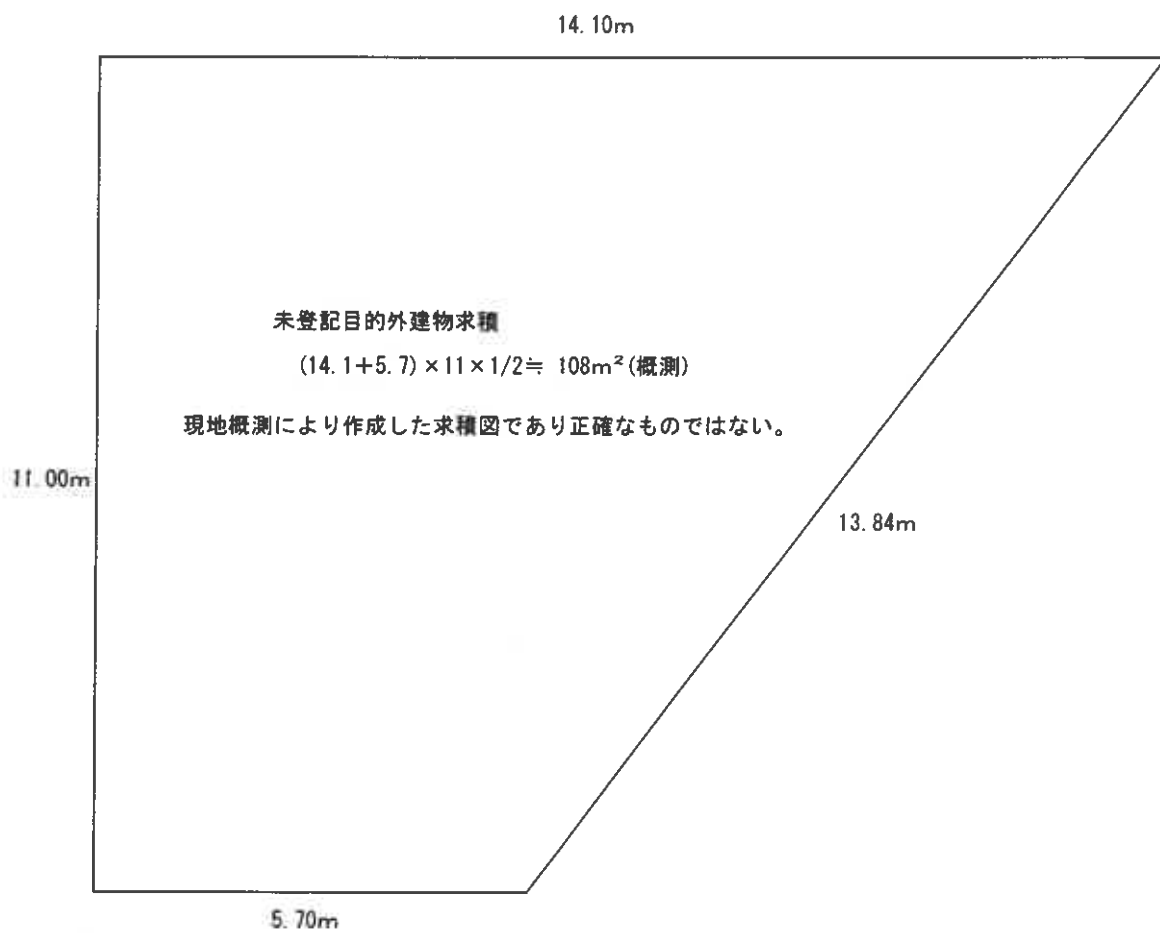


物件 1 4 未登記附属建物床面積 : $2.73 \times 6.37 \approx 17\text{m}^2$ (概測)

現地概測により作成した求積図であり正確なものではない。

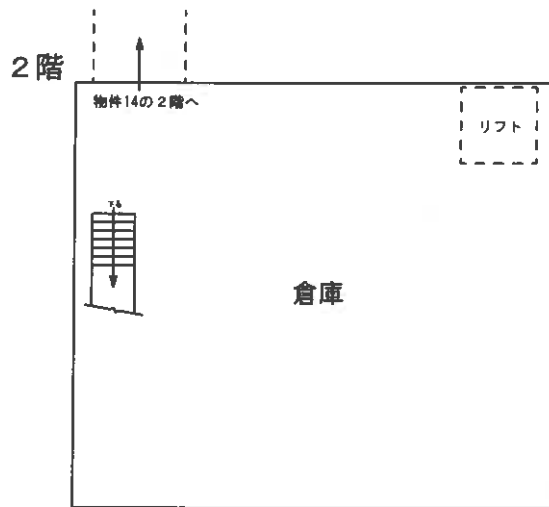
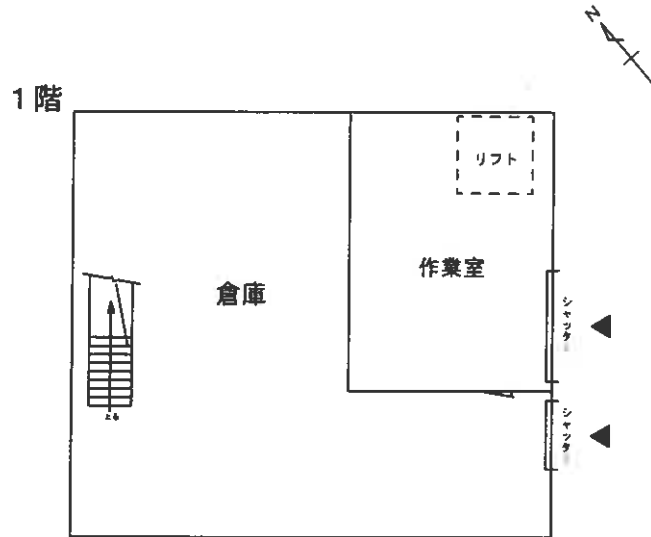
評価人作成

未登記目的外建物求積図（概測）縮尺1/100



評価人作成

物件 1 3 建物間取図 縮尺1/200

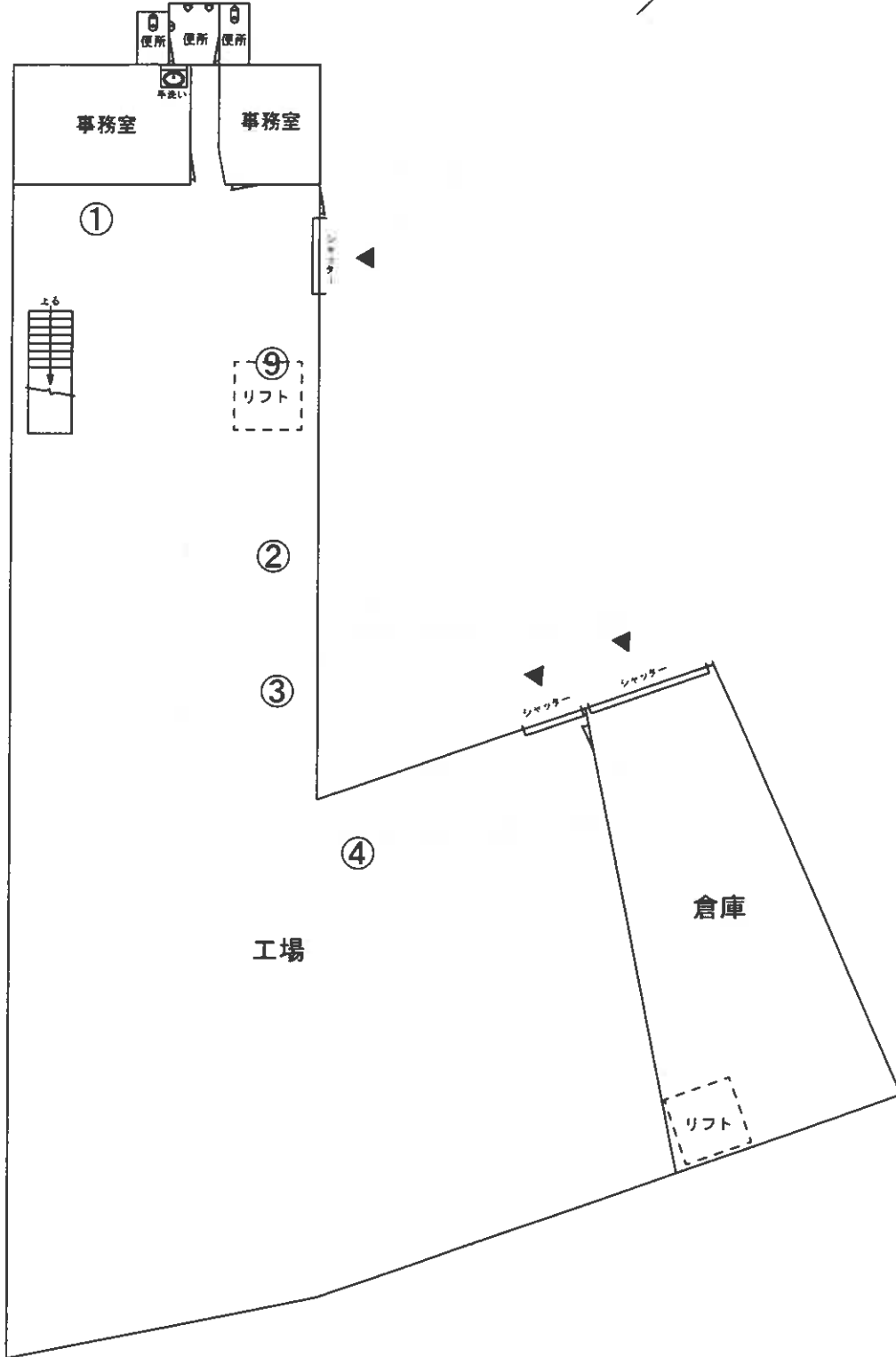


評価人作成

物件 1 4 建物間取図 縮尺1/200



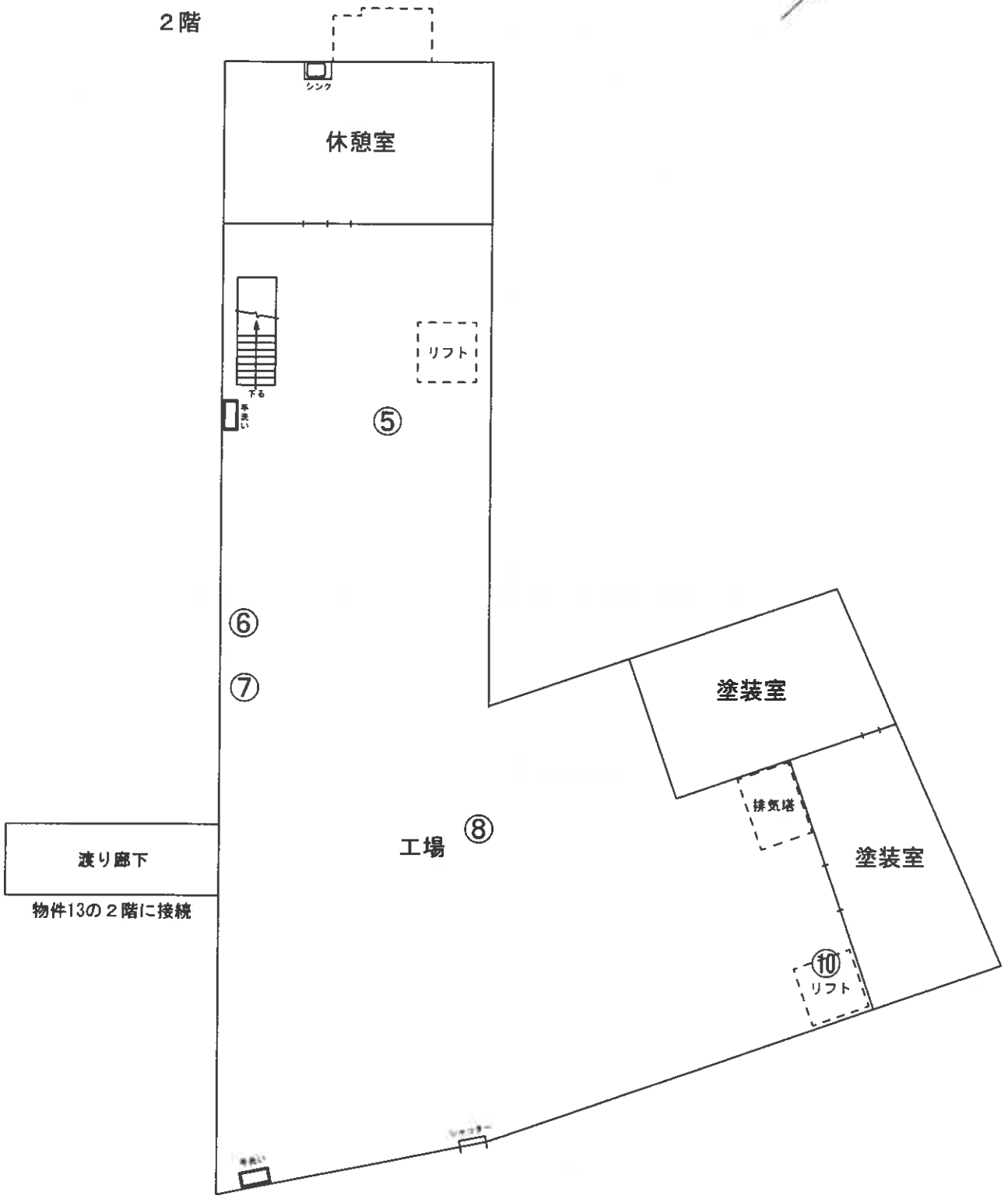
1階



①～⑩は機械器具

評価人作成

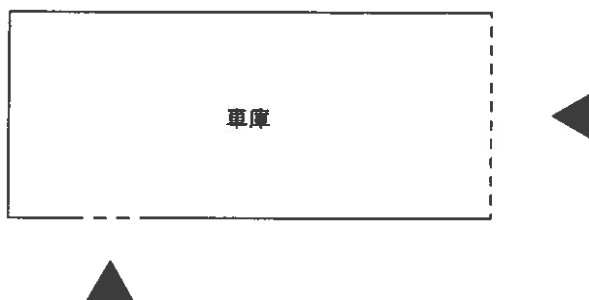
2階



評価人作成

物件 1 4 未登記附属建物間取図

縮尺1/100



評価人作成

求意見書

渡辺茂郎殿

令和 8年 2月16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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして、当庁まで提出してください（ファクシミリ可）。

意見書



- 売却基準価額の変更は、
 相当である。 不相当である
- 減価が相当である場合、現時点での売却基準価額から次の割合による減価が相当である。
 20% 30% 40% その他 (%)
- その他の意見

令和 8年 2月16日
評価人

渡辺茂郎

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番1
宅地
472.30平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番3
宅地
496.50平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野
甲913番4
宅地
19'8.80平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字翁ヶ入
甲1023番6
山林
29平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南蒲原郡田上町大字川船河字翁ヶ入
甲1031番1
山林
92平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------------|
| 6 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1031番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 46平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1032番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1033番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.52平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1034番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.50平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 | 番 | 甲1035番 |
| | 地 | 目 | 原野 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| | 地 積 | 122平方メートル |
| 11 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1036番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| 12 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 |
| | 地 番 | 甲1037番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.03平方メートル |
| 13 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字奥野 甲913番地1 |
| | 家屋 番号 | 甲913番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.97平方メートル
2階 140.97平方メートル |
| 14 | 所 在 | 南蒲原郡田上町大字川船河字爺ヶ入 甲1031番地
1、甲1032番地3、甲1033番地1、甲103
4番地1、甲1035番地、甲1037番地1 |
| | 家屋 番号 | 甲1031番1 |
| | 種 類 | 工場 |

物件目録

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 555.43平方メートル
2階 551.11平方メートル

(未登記附属建物)

種類 車庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約17平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	520,000	310,000	0
2	550,000	330,000	0
3	230,000	140,000	0
4	10,000	10,000	0
5	190,000	110,000	0
6	10,000	10,000	0
7	20,000	10,000	0
8	50,000	30,000	0
9	130,000	80,000	0
10	200,000	120,000	0
11	10,000	10,000	0
12	270,000	160,000	0
13	1,190,000	710,000	0
14	1,480,000	930,000	0
1~14	4,860,000	2,960,000	一括
(備 考)			
物件14の今回の売却基準価格のうち、建物の売却基準価格は830,000円、工 場供用物件の価格は100,000円である。			