

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 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 99番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 728.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.09平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 198.74平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建	
床 面 積	1階	76.16平方メートル
	2階	63.76平方メートル
6 所 在	三条市吉田字馬場100番地3、100番地4	
家屋 番号	100番3の3	
種 類	倉庫・居宅	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
床 面 積	1階	55.00平方メートル
	2階	62.66平方メートル
	3階	62.66平方メートル
(現況)		
種 類	倉庫・物置	

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小 川 康 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号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
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4～6】
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
なし

《 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 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 99番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 728.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.09平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 198.74平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 76.16平方メートル
2階 63.76平方メートル

6 所 在 三条市吉田字馬場100番地3、100番地4

家屋 番号 100番3の3

種 類 倉庫・居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 55.00平方メートル
2階 62.66平方メートル
3階 62.66平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・物置





令和7年(ケ)第31号
令和7年11月14日受理
令和7年12月9日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

執行官 西 方 清 (印)

(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 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 99番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 728.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市吉田字馬場 |
| | 地 番 | 100番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.09平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 198.74平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市吉田字馬場100番地3 |
| | 家屋 番号 | 100番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	76.16	平方メートル
	2階	63.76	平方メートル
6 所 在	三条市吉田字馬場100番地3、100番地4		
家屋 番号	100番3の3		
種 類	倉庫・居宅		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
床 面 積	1階	55.00	平方メートル
	2階	62.66	平方メートル
	3階	62.66	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 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	<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物件4～6の建物を所有し、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														
建物	物件4													
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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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(稼働停止)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	1 工場供用物件は存在するが、従前どおりの製造加工は行えない。 2 本建物内で数十匹の猫が放し飼いにされている。													
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 rowspan="2" 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>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 checked="" 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													

(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1～3														
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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	<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物件4～6の建物を所有し、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															
建物	物件6														
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:倉庫・物置 <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 border="0" 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・物置・住居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															
執行官保管の仮処分	<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;">{</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 checked="" 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														

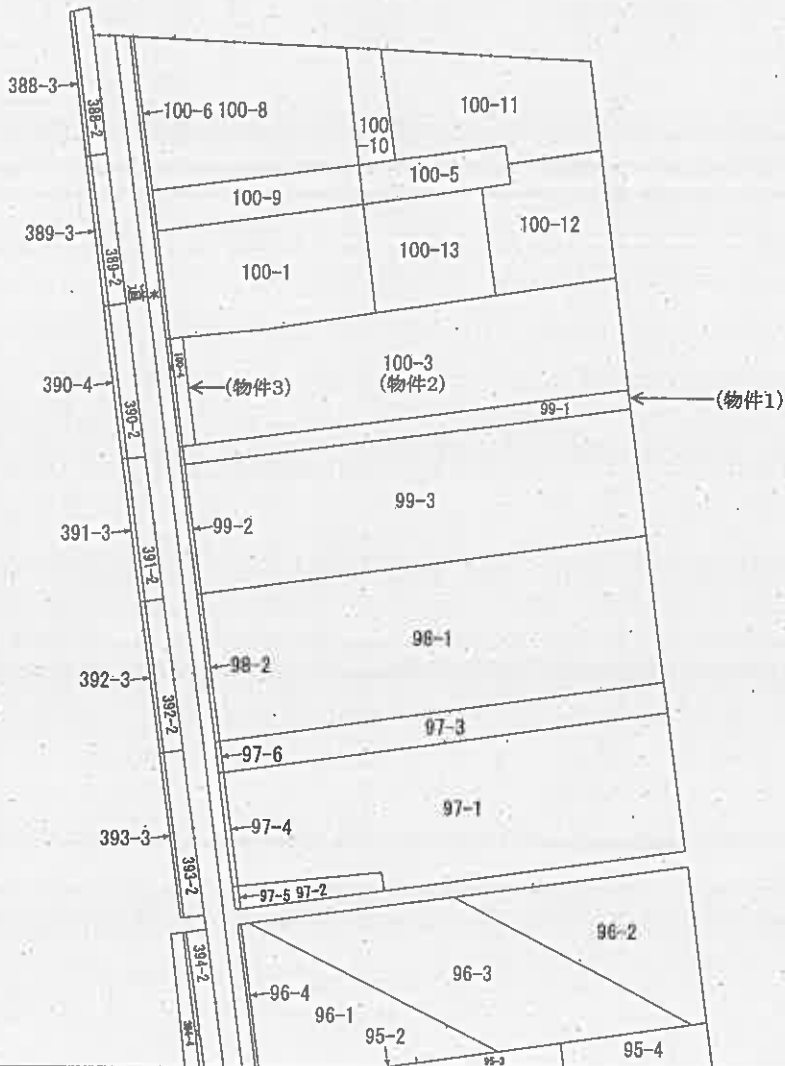
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	<p>土地に関して境界争いはないと思う。なお、隣地との境界が公図では直線で書かれているが、若干曲がっているように思う。</p> <p>土地建物に関する貸し借りはない。</p> <p>私は物件6の建物で寝泊まりをしている。</p> <p>物件4の建物は治具や金型の製造加工をする工場として使用していた。建物内に機械が残っているが、令和6年7月以降は稼働していない。電気が止まって既に1年以上が経過しているので、全面的に点検整備を試みないと動くかどうか分からない。機械のプログラミングがおかしくなっていると思う。リースの機械もある。リース期間は終了していると思う。</p> <p>償却資産台帳に記載されている機械について、売却した機械はない。ただし、貸してくれと言われて貸して、そのまま戻ってきていない機械がある。</p> <p>物件4と物件5の建物内で猫を放し飼いにしている。勝手に繁殖しているので実数は分からない。</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11月17日(月) 13:48-14:05	三条市役所税務課	家屋見取図、課税台帳及び償却資産台帳取得
7年11月17日(月) 14:11-14:46	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年11月17日(月) 15:00-15:23	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年11月21日(金) :-:	新潟地方裁判所執行官室	Aに調査期日通知書を送付
7年12月2日(火) 9:15-10:32	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	三条市吉田字馬場			地番	99番1		
出力縮尺	縮尺不明	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			備付年月日 (原図)			補記事項		

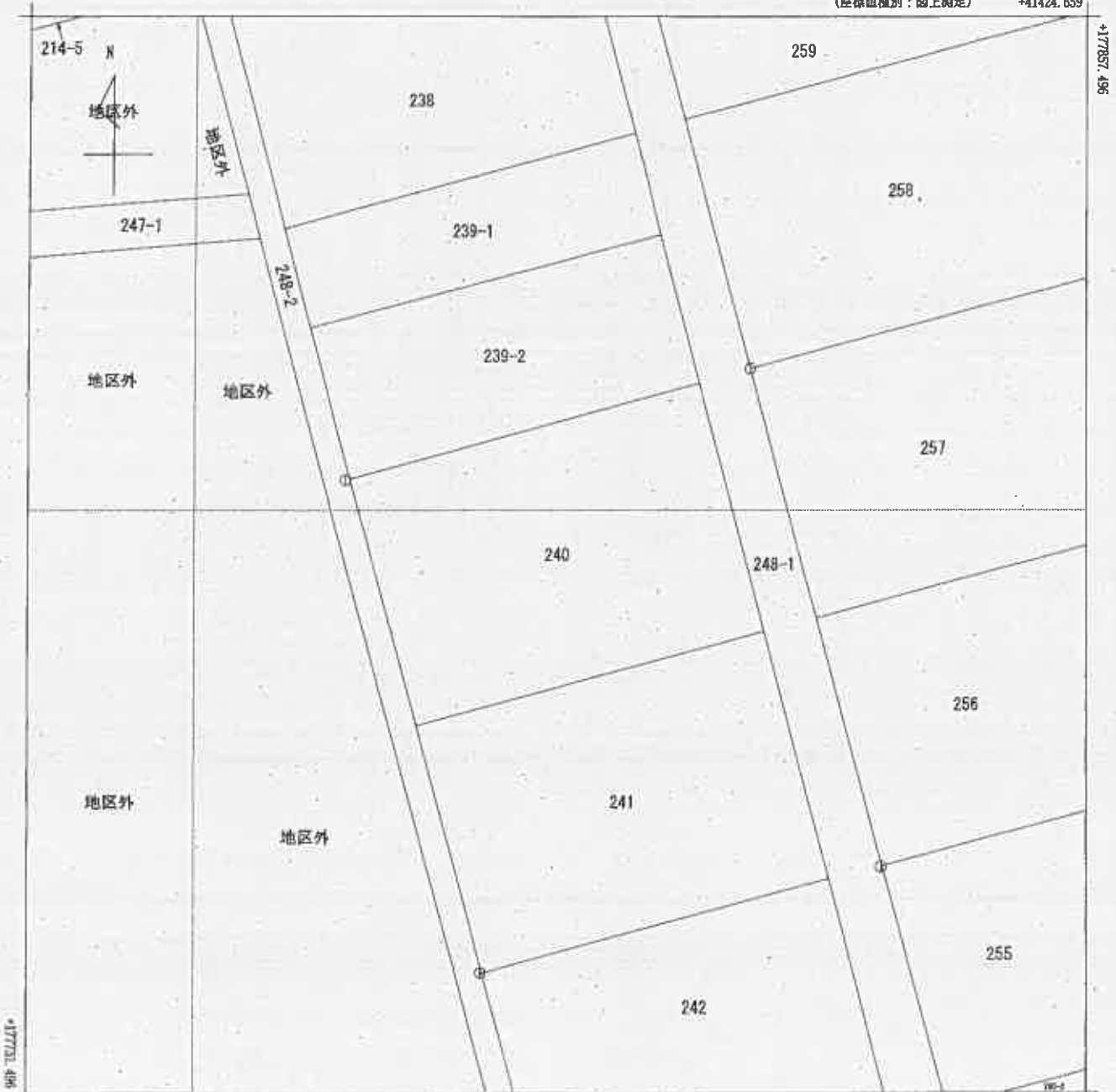
新潟地方事務局三条支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 3-1
(1/1)

(参考)

(座標値種別：図上測定)

+41424.659



+41299.659

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoketaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 吉田

請求 番号	所在 三条市吉田字中江				地番	240番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	VII	分類	地区(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和52年10月			備付 年月日 (原図)				補記 事項	

新潟地方支務局三条支局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：3-2
(1/1)

公用

登記年月日：昭和48年2月28日

732761 ① 100-1 後・新 同一

地番 100-1 104-10

土地の所在 三條市大字吉岡字馬場

地積測量図

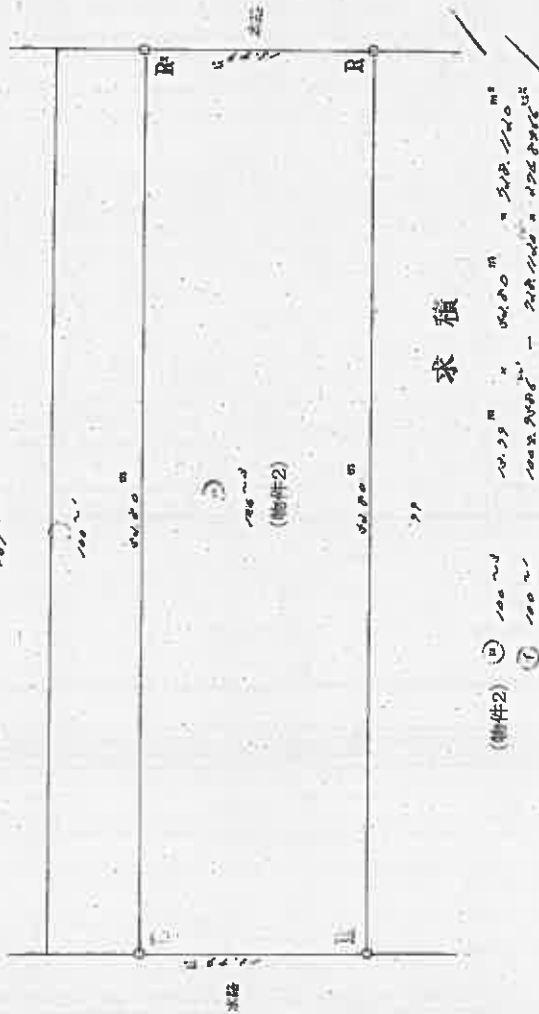
昭和四十八年二月二十八日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



求積

(物件2) ② 100m x 100m = 10000㎡
① 100m x 100m = 10000㎡

縮尺 1/100

新潟地方支務局 三條支局備付図面写し
(執行官加蓋)
A3版をA4版に縮小

昭和48年2月28日登記

登記年月日：昭和62年3月19日

732765

前 100-4 後・新 同一

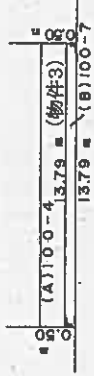
地積測量図

地番 100-7 100-1

土地の所在 三桑市大字吉田字馬場



100-1 100-3 99



求積

(B) 100-7
 $13.79 \text{ m} \times 0.50 \text{ m} = 6.8950 \text{ m}^2$

(物件3) (A) 100-4
 $23.9946 \text{ m}^2 - 6.8950 \text{ m}^2 = 17.0996 \text{ m}^2$

作製者

昭和62年1月7日(作製)

委託者

縮尺 1/250

新潟地方建設局三桑支局備付図面写し
(執行官加筆)

昭和 平成62年3月19日登記

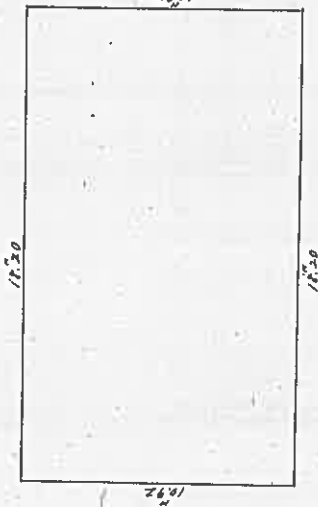
登記年月日：昭和50年1月21日

684631

各階平面図
建物

家屋番号	100番-3
建物の所在	三條市本町吉田字馬場100番地3

各階平面図



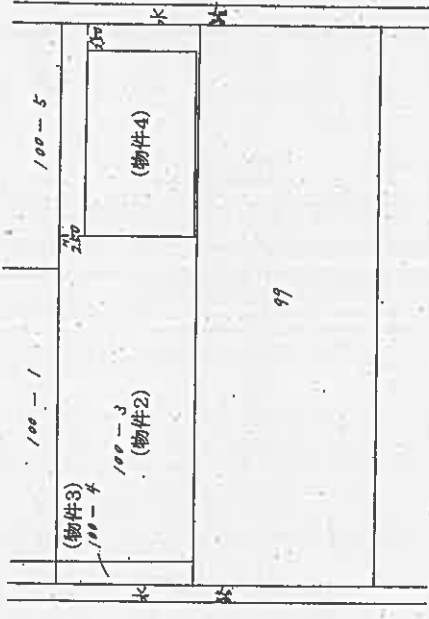
求積 18.20 x 18.52 = 198.7440

縮尺 = 1 : 200

縮尺	1/
----	----

(日測速13)

建物図面



縮尺 = 1 : 500

作製年月日	昭和50年1月14日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方法務局三条支局備付図面写し
(執行官加蓋)

昭和・平成50年1月21日登記

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和58年3月22日

684633

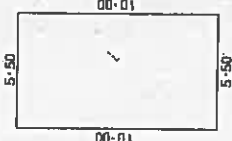
各階平面図

建物図面

家屋番号 100番3の3

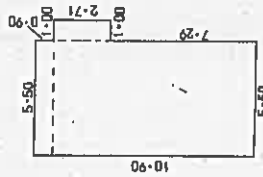
建物の所在 三條市大字吉田字馬場100番地3、100番地4

1階



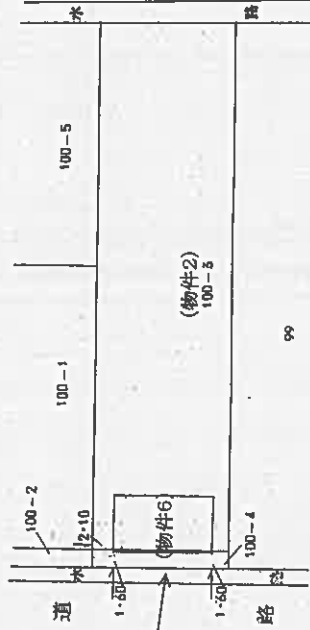
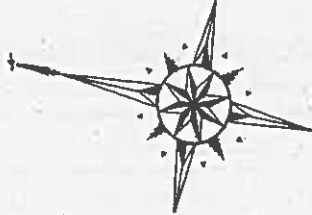
床面積

2階3階同型



床面積

62.6600 m²



作製者

新潟県土地家屋調査士会
[昭和58年 3月 18日作製]

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方方法務局三條支局備付図面写し
(執行部加筆)

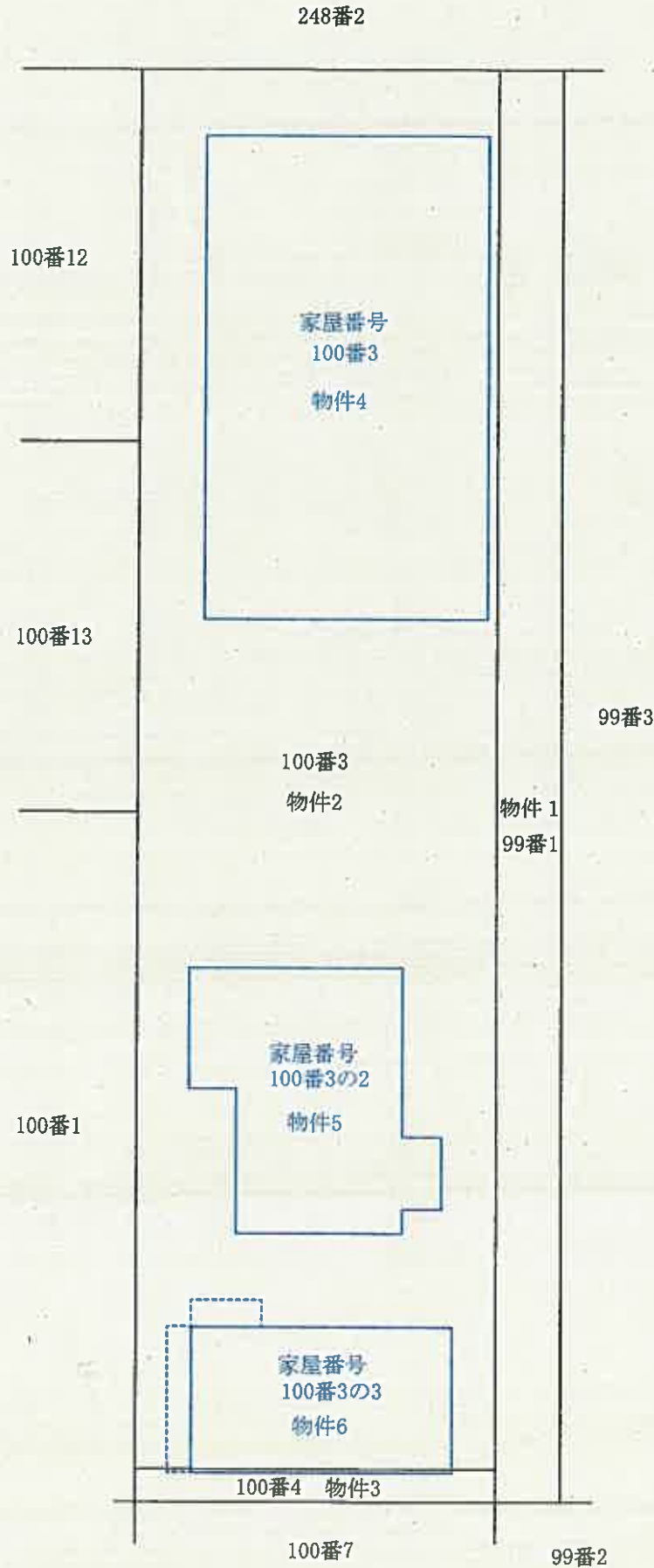
昭和58年3月22日登記

土地建物位置関係図(概略)

執行官加筆

○➤ 印は写真撮影位置、方向

S=1/250



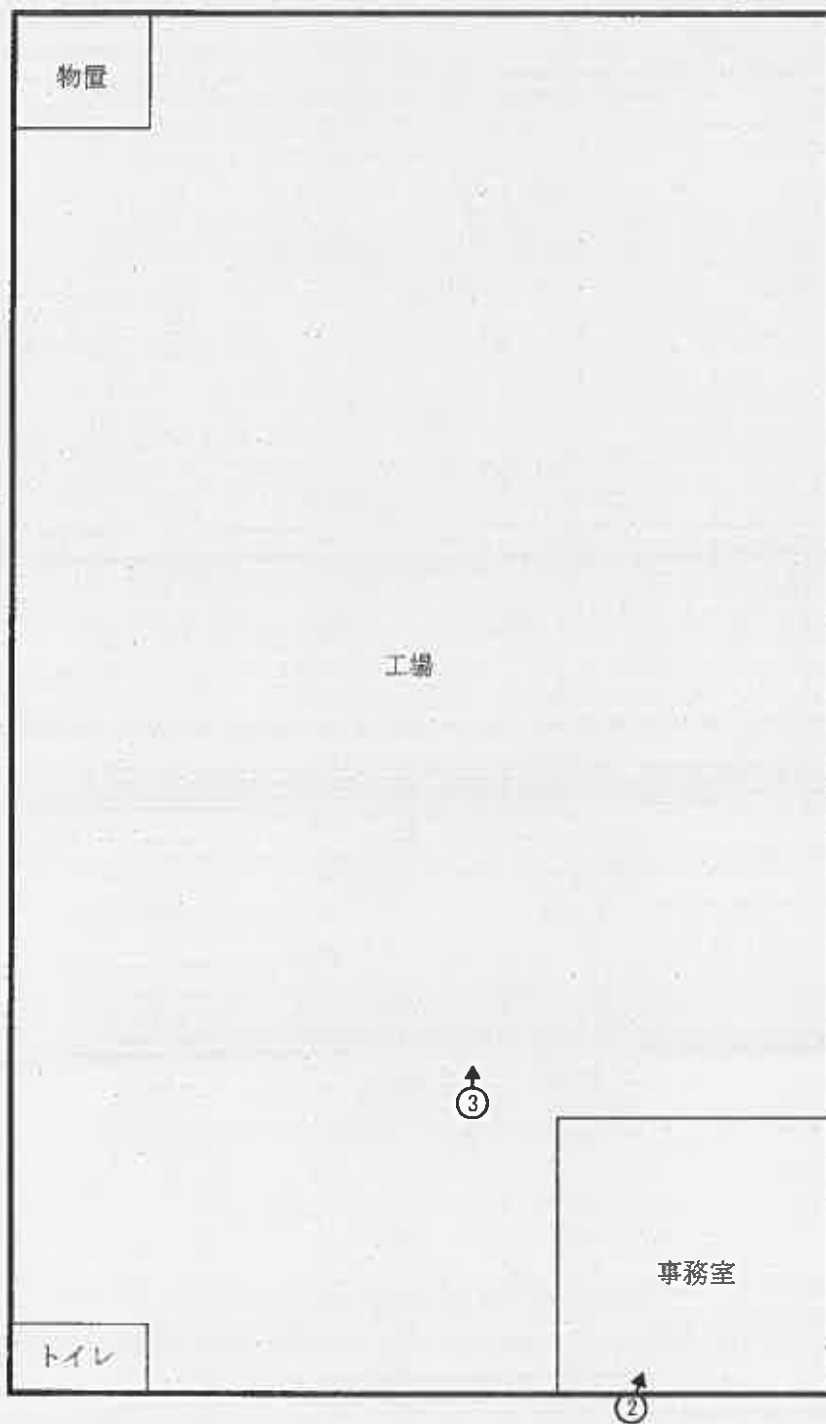
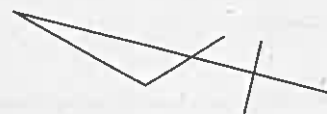
①

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4 S=1/100

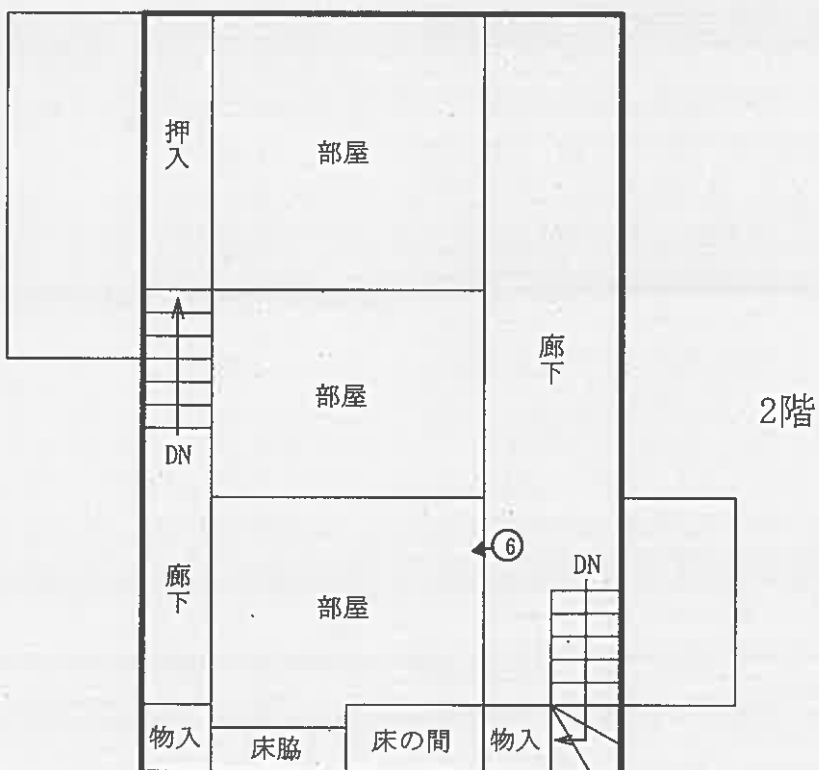
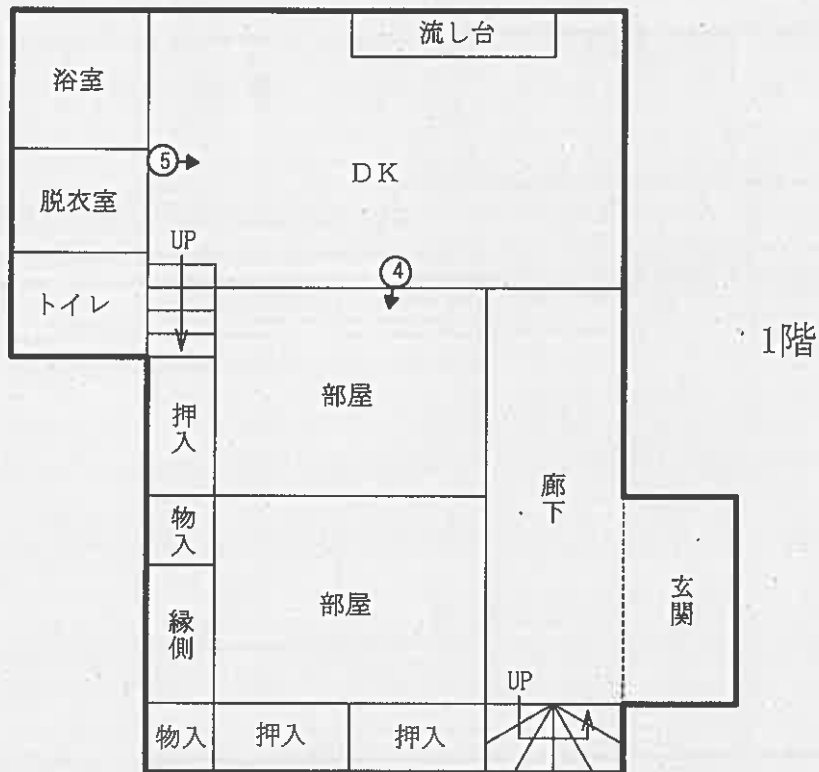
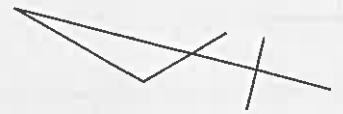


○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
評価人作成

建物間取図(概略)

物件5 S=1/100

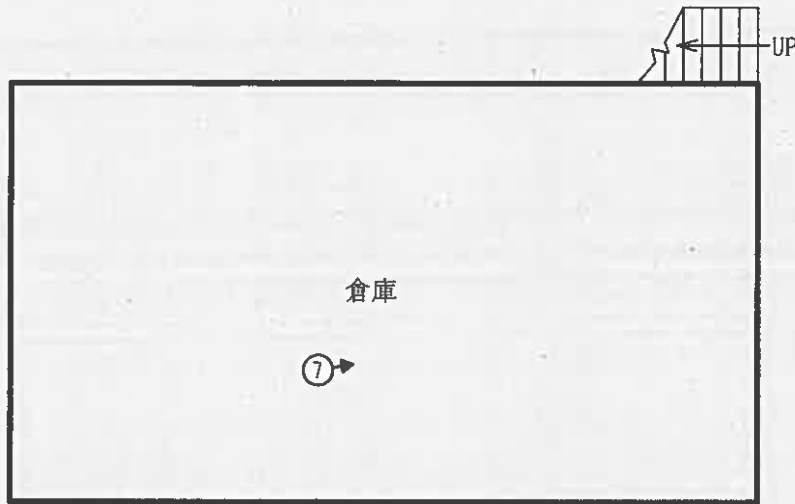
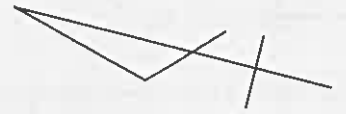


○➔ 印は写真撮影位置、方向

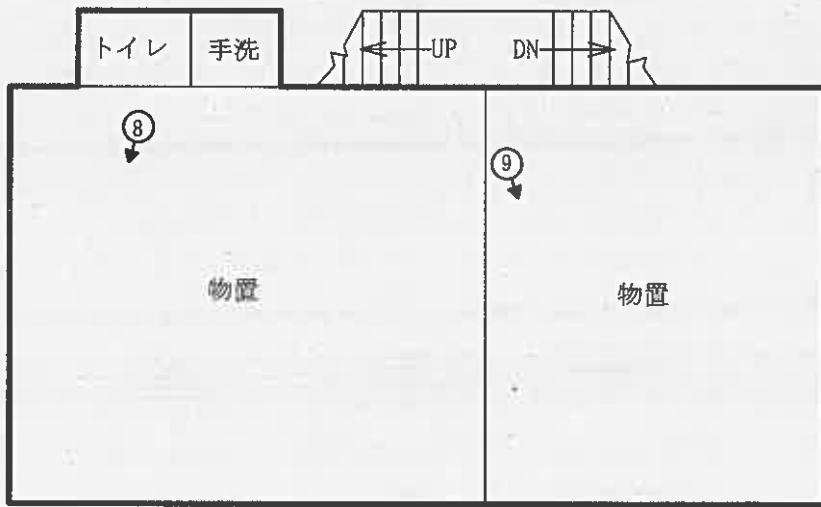
執行官加筆
評価人作成

建物間取図(概略)

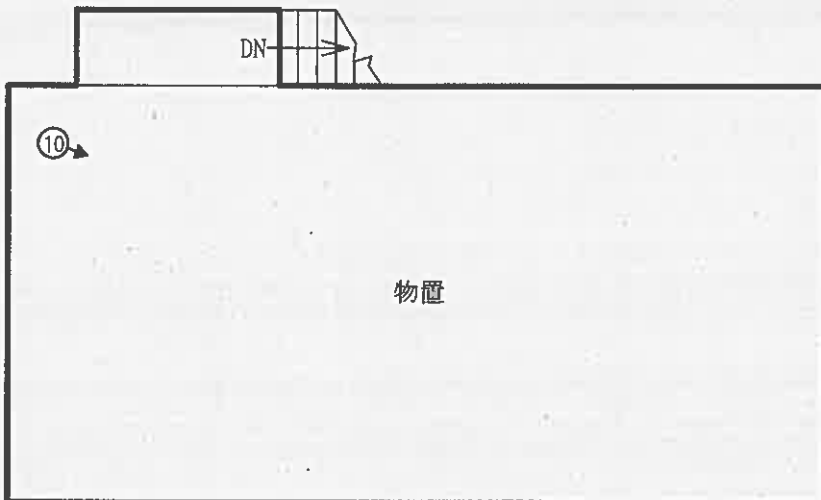
物件6 S=1/100



1階



2階



3階

○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
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



令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 12 月 2 日 現地調査
令和 7 年 12 月 5 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
本間 禎子

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,530,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金320,000円
2 (土地)	金1,710,000円
3 (土地)	金40,000円
4 (建物)	金1,370,000円
5 (建物)	金570,000円
6 (建物)	金520,000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1～3の土地の内訳価格は物件4～6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4～6の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 地目 地積	三条市吉田字馬場 99番1 宅地 135.29㎡	
2	所在地 地目 地積	三条市吉田字馬場 100番3 宅地 728.11㎡	
3	所在地 地目 地積	三条市吉田字馬場 100番4 宅地 17.09㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市吉田字馬場100番地3 100番3 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 198.74㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市吉田字馬場100番地3 100番3の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 76.16㎡ 2階 63.76㎡	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市吉田字馬場100番地3、100番地4 100番3の3 倉庫・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 55.00㎡ 2階 62.66㎡ 3階 62.66㎡	倉庫・物置
	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1～3）

位置・交通	JR信越線三条駅の南東方、道路距離約2.6kmに位置する。 バス停「本成寺公民館」の南東約900m。
付近の状況	近隣地域は、三条市のうち、三条駅の南東方、主要地方道長岡三条見附線の東側、県道大面保内線の北西側、西鱒田小学校の南東方に位置する。当地域は、工場、事業所、戸建住宅等が混在する地域であり、周辺には耕地が広がっている。地域要因に特に変動は無く、今後も同様の状況で推移するものと思われる。
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 用途指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 無し その他の規制 特になし
画地条件	物件1～3の土地は、長方形(間口約16m、奥行約54m)、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1～3一体地の西側で現況幅員約7.5m舗装道路(市道片口吉田線。建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は一体として、物件4～6の建物の敷地として利用されている。 物件1～3一体地の中央南側に、コンテナ(動産)が設置されている。
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 無し 下水道 処理区域内 (宅内に公共マスあり)
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況

①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49年12月30日 新築 経過年数 51.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 現し 天 井 現し 床 モルタル等 設 備 そ の 他
床 面 積	198.74㎡
現況用途等	現況用途 工場 間取り 工場 (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	極めて劣る
建物の利用状況	建物所有者が工場(稼働停止)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	<p>外壁材や屋根の錆や劣化等、経年及び保守管理不足による劣化がみられる。</p> <p>内部には工場共用物件は存在するが、現地調査時は稼働しておらず、従来どおりの製造加工は行えない。また、建物内部全体に、破損した備品や部材、段ボール等が散乱している。</p> <p>内部で多数の猫が放し飼いにされており、猫の糞尿や残った餌などが放置された状態となっている。</p>

②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 5 6 年 1 0 月 2 9 日 新 築 経 過 年 数 4 4 . 5 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0 . 0 年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ 等 内 壁 ク ロ ス 、 板 張 り 、 現 し 等 天 井 ク ロ ス 、 化 粧 合 板 、 現 し 等 床 板 等 設 備 そ の 他
床 面 積	1 階 7 6 . 1 6 m ² 2 階 6 3 . 7 6 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り (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	極 め て 劣 る
建 物 の 利 用 状 況	建 物 所 有 者 が 居 宅 (非 居 住) 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	天 井 材 の 崩 落 、 壁 紙 の 剥 離 、 ふ す ま や 障 子 の 破 損 、 床 材 の 劣 化 等 、 保 守 管 理 が 極 め て 劣 る 状 態 で あ る 。 内 部 で 多 数 の 猫 が 放 し 飼 い に さ れ て お り 、 床 一 面 に キ ャ ッ ト フ ー ド の 空 袋 が 散 乱 し て い る ほ か 、 猫 の 糞 尿 や 残 っ た 餌 な ど が 放 置 堆 積 し た 状 態 で あ り 、 室 内 に は 強 烈 な ア ン モ ニ ア 臭 が し て い る 。

③物件6

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 5 8 年 1 月 2 5 日 新 築 経 過 年 数 4 3 . 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 サ イ デ ィ ン グ 等 内 壁 ク ロ ス 、 板 張 り 、 現 し 等 天 井 ク ロ ス 、 化 粧 合 板 、 現 し 等 床 塩 ビ シ ー ト 、 モ ル タ ル 等 設 備 そ の 他
床 面 積	1 階 5 5 . 0 0 m ² 2 階 6 2 . 6 6 m ² 3 階 6 2 . 6 6 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 倉 庫 ・ 物 置 間 取 り (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	極 め て 劣 る
建 物 の 利 用 状 況	建 物 所 有 者 が 倉 庫 ・ 物 置 ・ 住 居 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	内 部 に は 備 品 や 家 財 の ほ か 段 ボ ー ル 等 が 山 積 し 、 目 視 可 能 な 範 囲 が 極 め て 限 ら れ て い た が 、 全 体 的 な 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1～3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	12,400	1.00	135.29	0.60	1,010,000
2	12,400	1.00	728.11	0.60	5,420,000
3	12,400	1.00	17.09	0.60	130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。なお、規準すべき地価公示地、又は、新潟県地価調査基準地が存しないため、規準不可能であった。

イ 個別格差：ほぼ標準的（0）

エ 建付減価補正率：建物の老朽化が進行しているため、建物と敷地との適合状態で劣る。（△40）

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
4	120,000	198.74	0.01	240,000
5	121,000	139.92	0.01	170,000
6	126,000	180.32	0.01	230,000

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
				ウ		
1	物件4	1,010,000	58.9%	0.50	法定地上権	300,000
	物件5		22.6%		法定地上権	110,000
	物件6		18.5%		法定地上権	90,000
2	物件4	5,420,000	58.9%	0.50	法定地上権	1,600,000
	物件5		22.6%		法定地上権	610,000
	物件6		18.5%		法定地上権	500,000
3	物件4	130,000	58.9%	0.50	法定地上権	40,000
	物件5		22.6%		法定地上権	10,000
	物件6		18.5%		法定地上権	10,000

(注) 面積割合 : 建物の配置や通路部分等、現実の利用状況を総合的に勘案し、建築面積比を基に配分した。

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	1,010,000	-500,000	-	0.90	0.7	320,000
2	5,420,000	-2,710,000	-	0.90	0.7	1,710,000
3	130,000	-60,000	-	0.90	0.7	40,000
4	240,000	+1,940,000	1.00	0.90	0.7	1,370,000
5	170,000	+730,000	1.00	0.90	0.7	570,000
6	230,000	+600,000	1.00	0.90	0.7	520,000
一括価格 (合計)						4,530,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 建物の配置や用途等、一体利用としては需要が限定されること、及び、備品や機械等の搬出に伴う時間的経済的費用等を勘案し、上記の通り判定した。

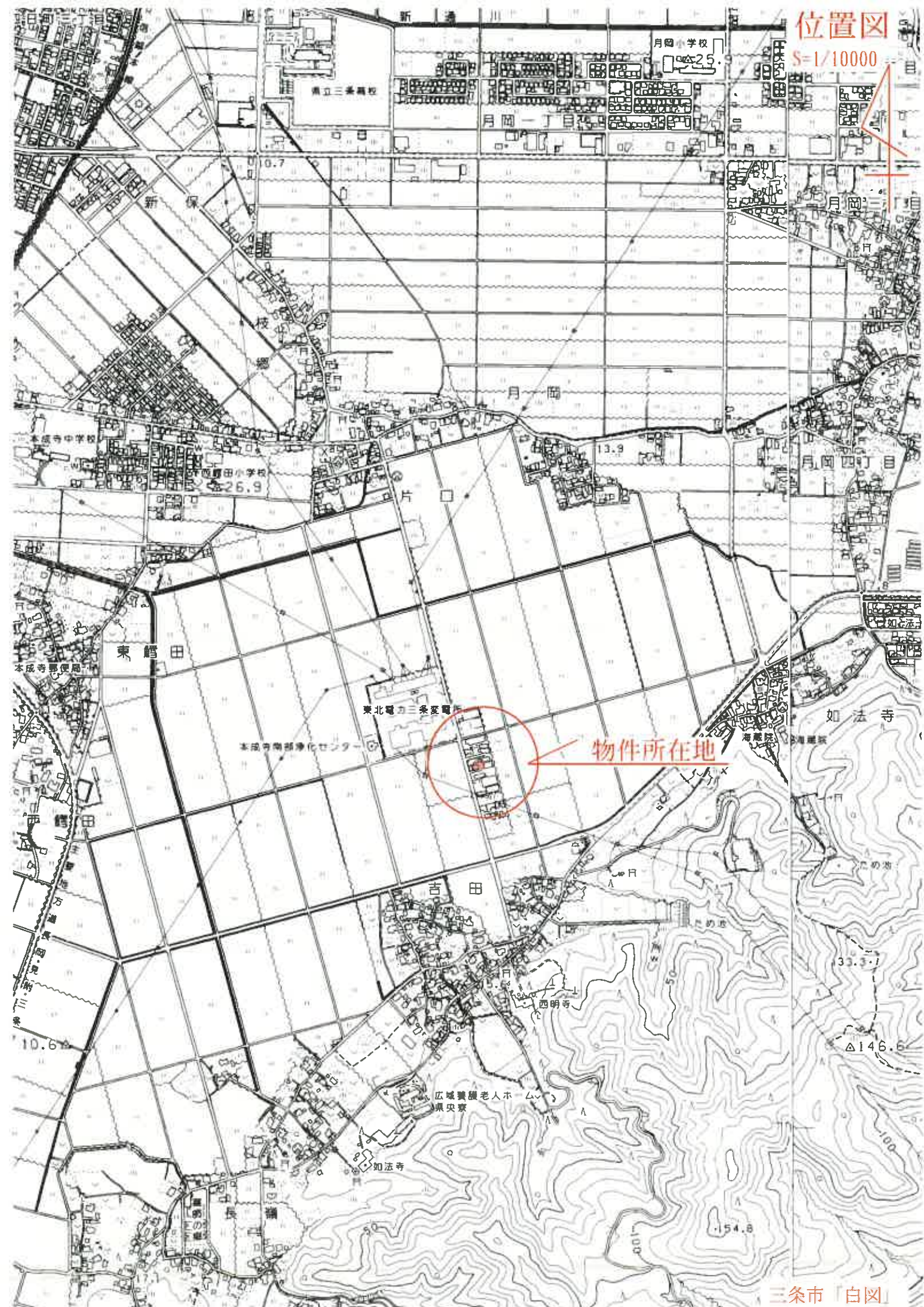
第6 附属資料の表示

- 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 建物間取図(概略)

以 上

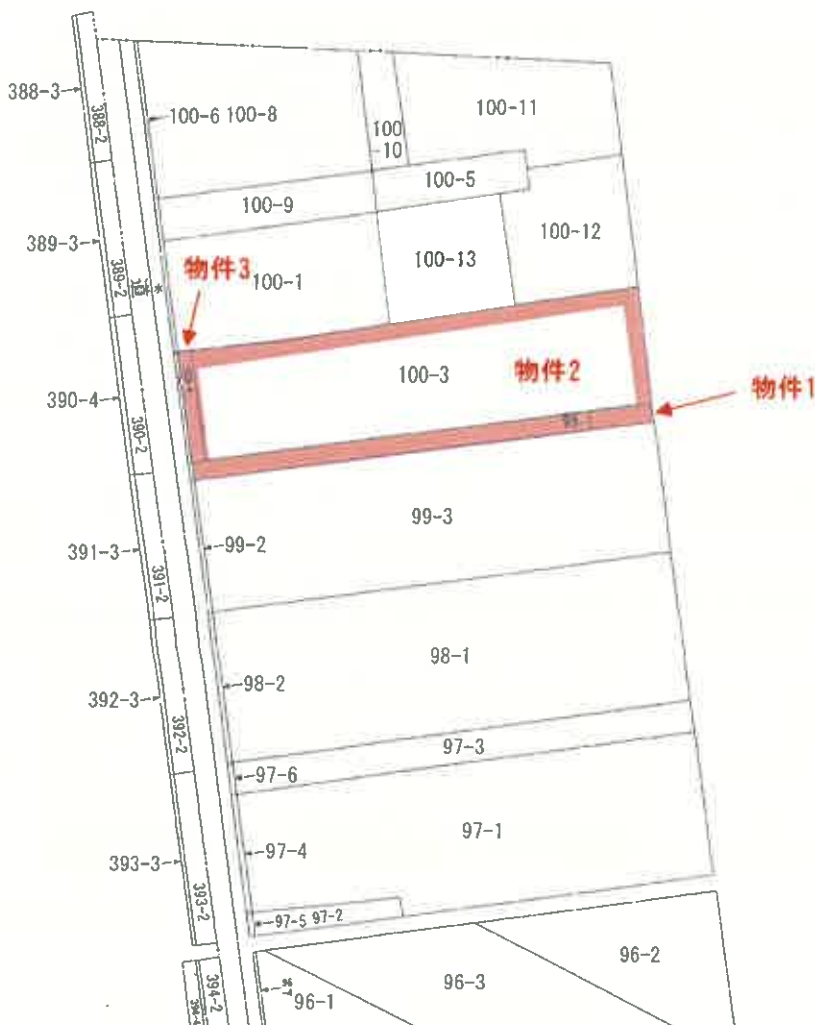
位置図

S=1/10000



物件所在地

1 100-7
0 394-3



(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	三条市吉田字馬場			地番	100番3	
出力縮尺	縮尺不明	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			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。

(新潟地方法務局三条支局管轄)

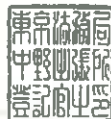
令和7年9月11日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M24648

登記官

中村達彦



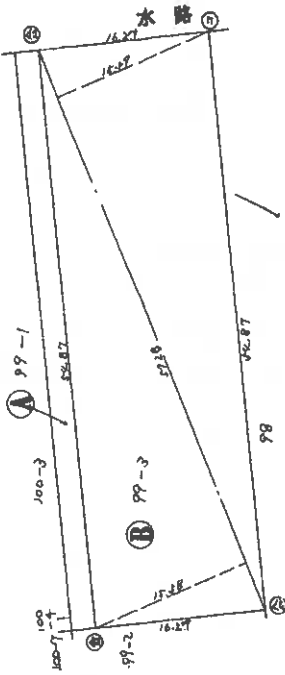
登記年月日：昭和62年10月8日

732760

① 99-1 後・新同一

地積測量図

地番	99-3 99-1
土地の所在	三條市米吉田町馬場



求積表

②	99-3	$47.28 \times (15.58 + 15.19) \times \frac{1}{2} = 892.7088$
①	99-1	$102.800 - 892.7088 = 135.2912$

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

(昭和62年10月7日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

昭和62年10月8日登記

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。

(新潟県地方検察庁三條支庁検察部)

令和7年9月11日

東京法務局中野出張所

登記官

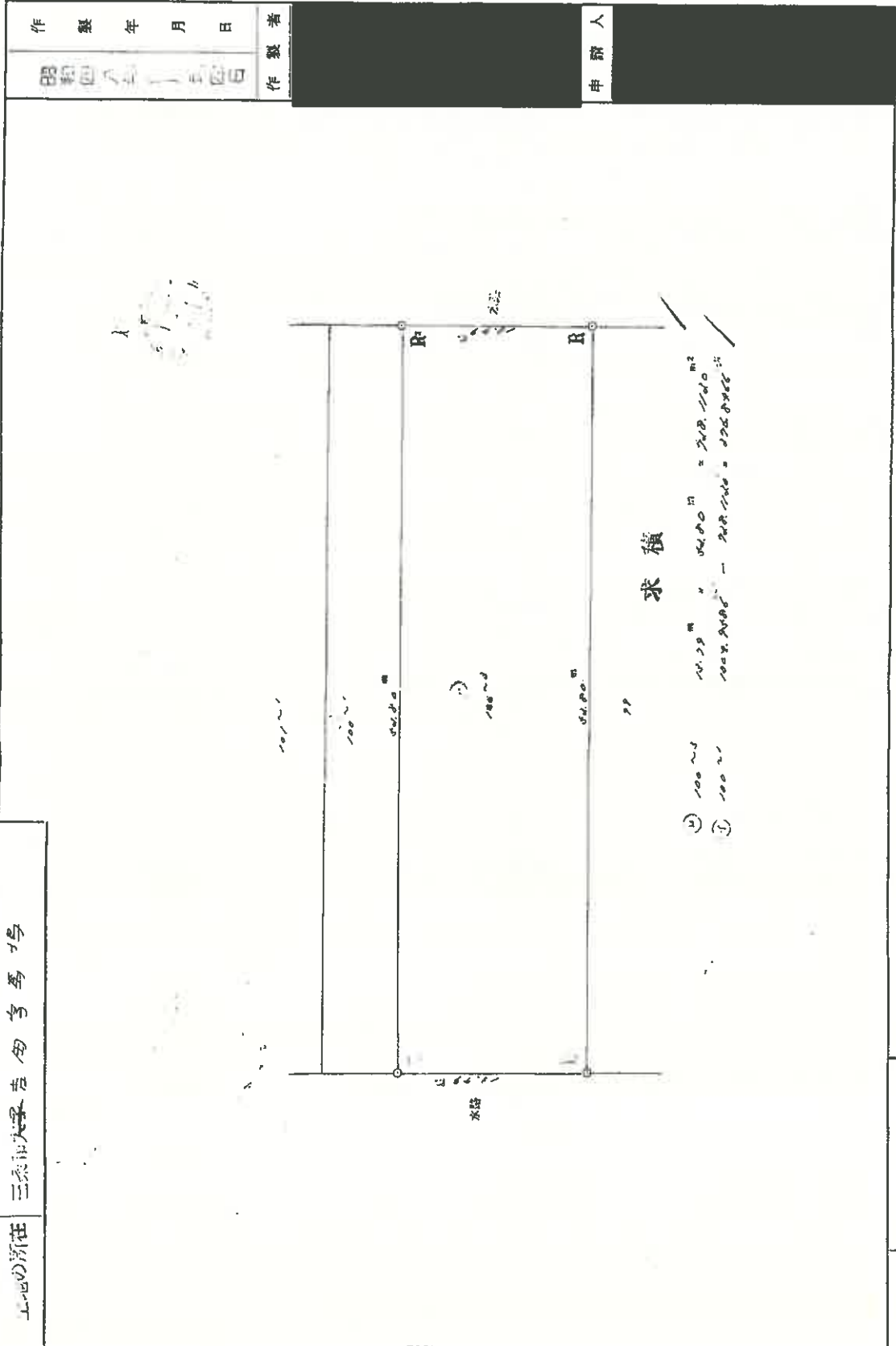
地図整理番号：M24642

登記年月日：昭和48年2月28日

732761 (前) 100-1 後新同一

地番	100-1 100~0
土地の所在	三糸市大字吉田字考場

地積測量図



縮尺	1/300
----	-------

昭和48年2月28日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局三条支局管轄)

令和7年9月11日 東京法務局中野出張所

登記書

地図整理番号：124643

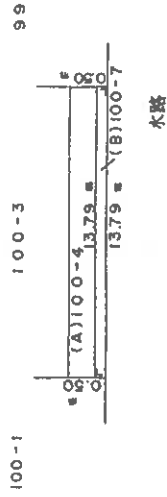
登記年月日：昭和62年3月19日

732765

前 100-4 後・新 同一

地積測量図

地番 100-7 100-4
土地の所在 三桑市大字吉田字馬場



求積

(B) 100-7
13.79 m × 0.50 m = 6.8950 m²

(A) 100-4
23.9946 m × 0.2833 m = 6.8950 m² (17.0996 m²)

作製者

昭和62年1月7日作製

嘱託者

縮尺

1/250

昭和62年3月19日登記

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。

(新潟地方支務局三桑支局管轄)

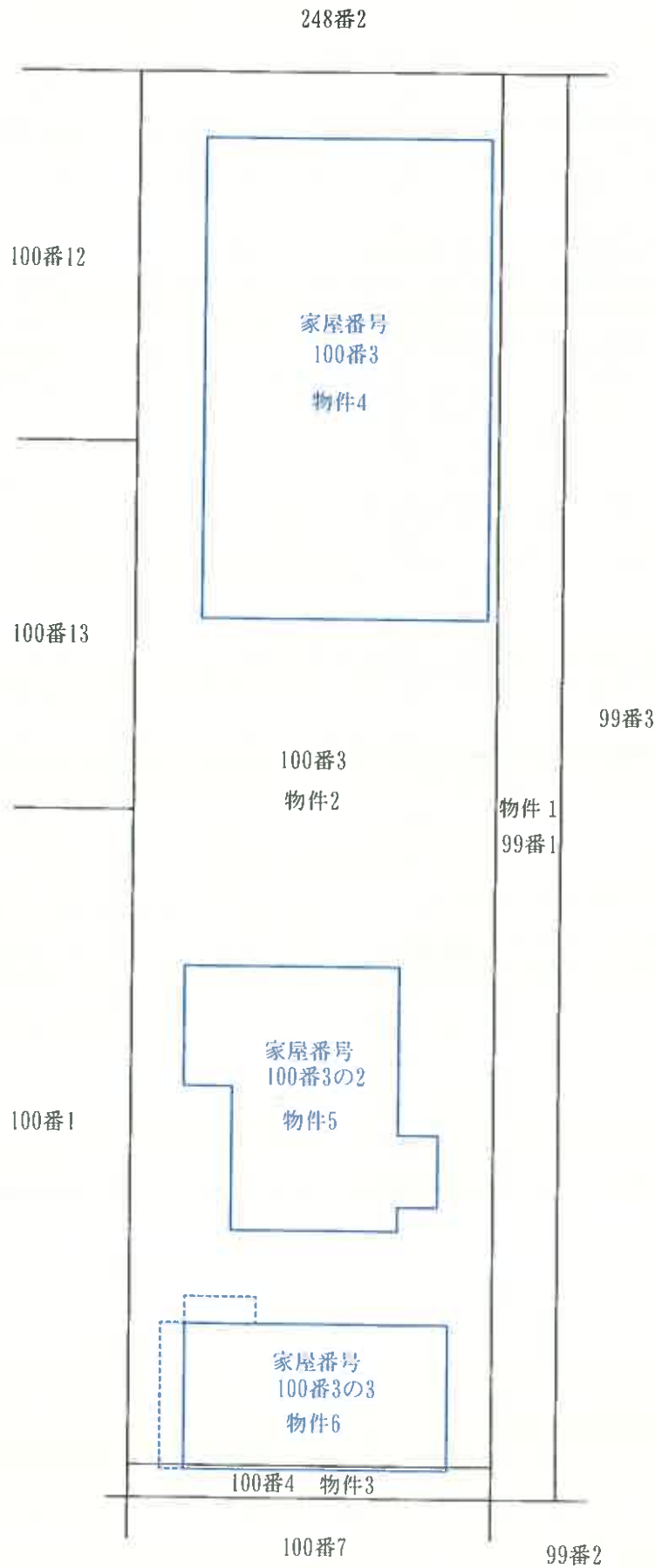
令和7年9月11日 東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：1124644

土地建物位置関係図 (概略)

S=1/250



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50年1月21日

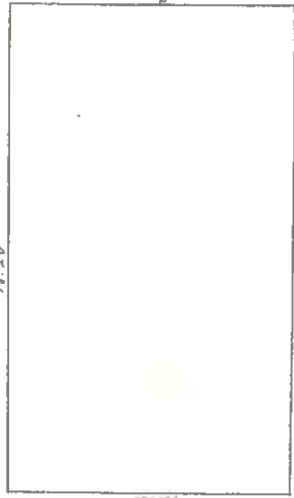
684631

家屋番号	100番-3
建物の所在	三條市本町吉田字馬場100番地3

各階平面図
建物図面

各階平面図

建物図面



求積

$18.20 \times 10.92 = 198.7440$

(日調基13)

縮尺 = 1 : 200

縮尺 = 1 : 500

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年1月21日登記

作製年月日	昭和50年1月14日	申請人	
作製者			

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局三條支局管轄)

令和7年9月11日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：昭和57年3月18日

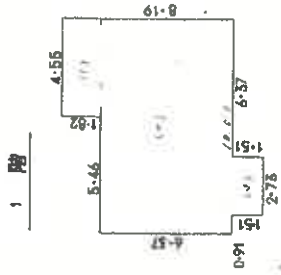
684632

各階平面図

家屋番号 100番3の2

建物図面

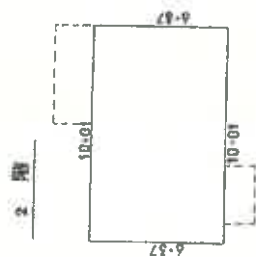
建物の所在 三條市本字吉田字馬場 100番地3



床面積

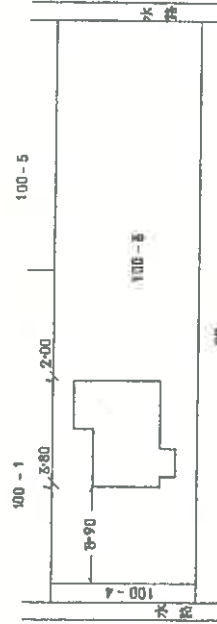
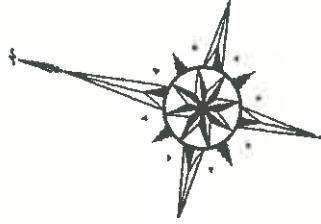
1-02 X 4-55 = 8-2810
 6-37 X 10-01 = 63-7637
 1-51 X 2-73 = 4-1225

76-1670 m²



床面積

6.37 X 10.01 = 63-7637 m²



作製者

昭和57年3月17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57年3月18日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法院第三民事部管轄)

令和7年9月11日

東京法務局中野出張所

登記簿

地図整理番号 Y24646

登記年月日：昭和58年3月22日

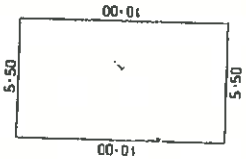
684633

各階平面図

建物図面

家屋番号	100番3の3
建物の所在	三桑市大字吉田字馬場100番地3、100番地4

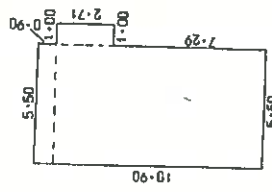
1階



床面積

10.00 × 5.50 = 55.0000 m²

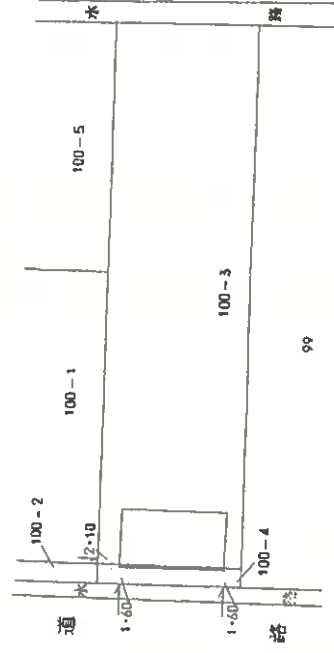
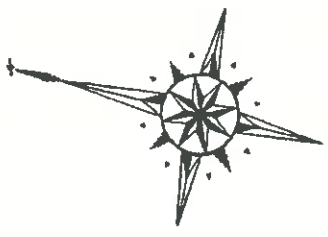
2階3階両型



床面積

10.90 × 5.50 = 59.9500
2.71 × 1.00 = 2.7100

62.6600 m²



製作者

昭和58年3月18日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年3月22日登記

縮尺 1/500

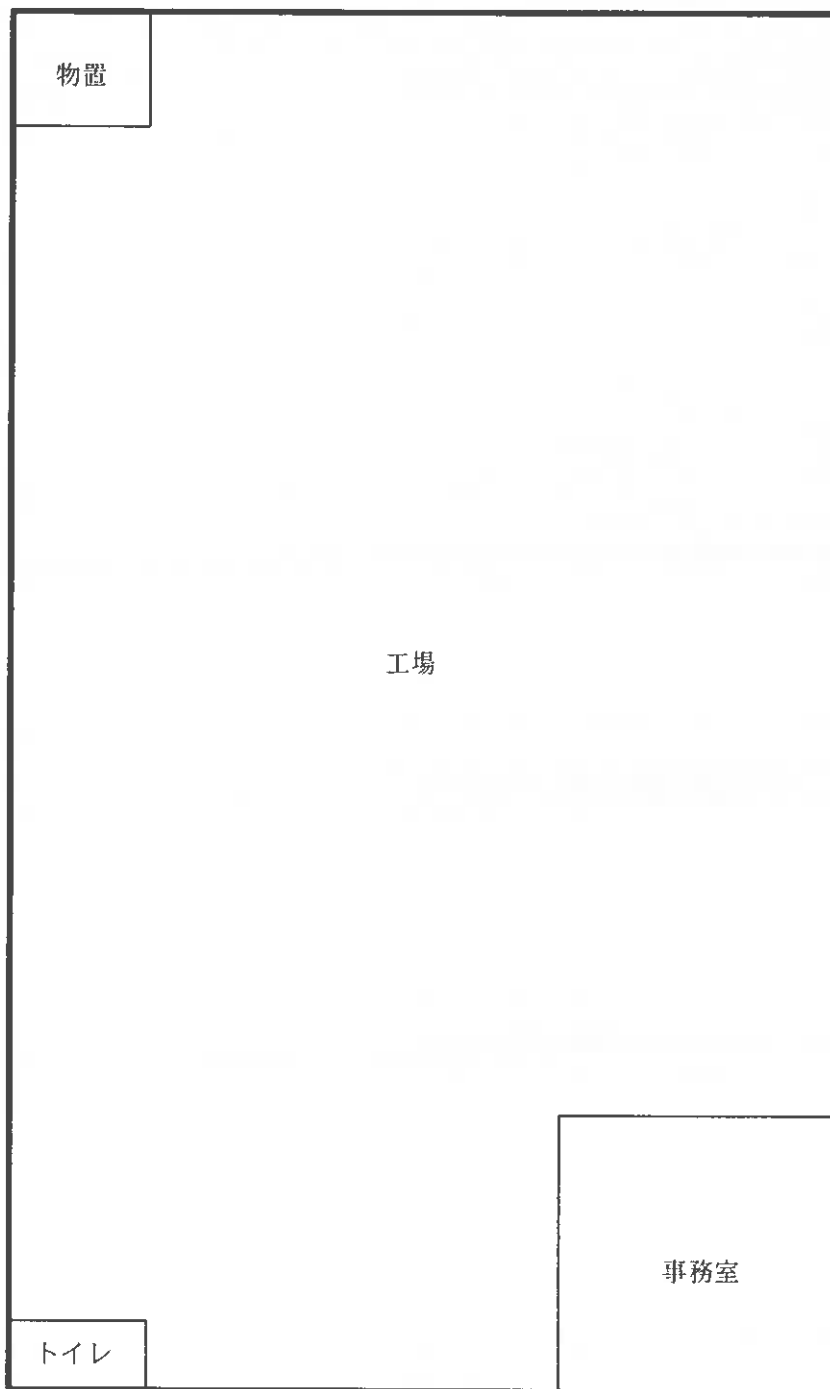
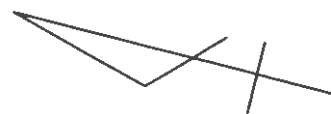
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新幹地方務局三条支局管理)
令和7年9月11日 東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：H24647

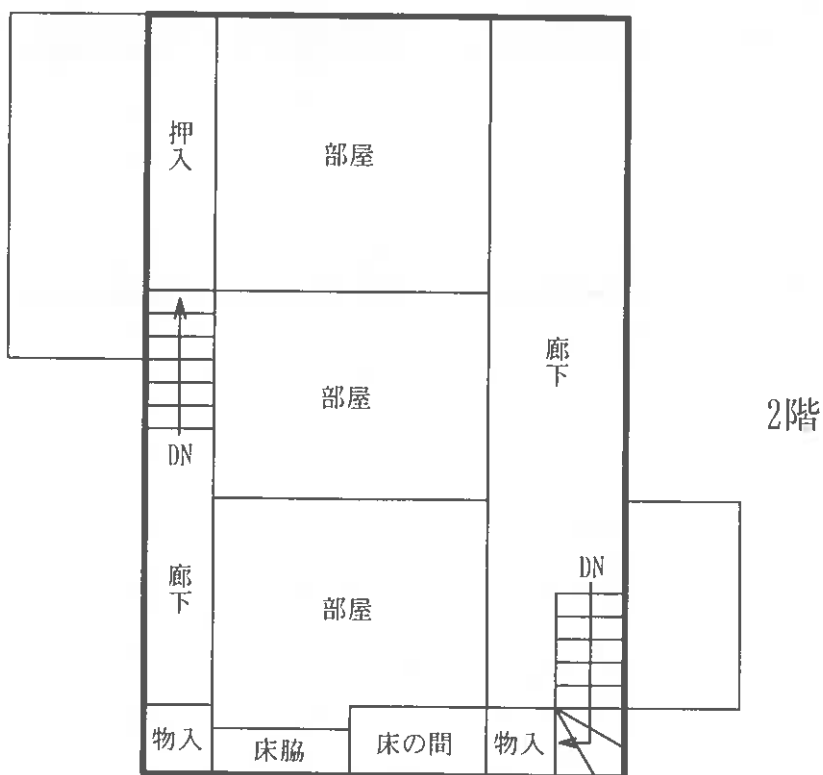
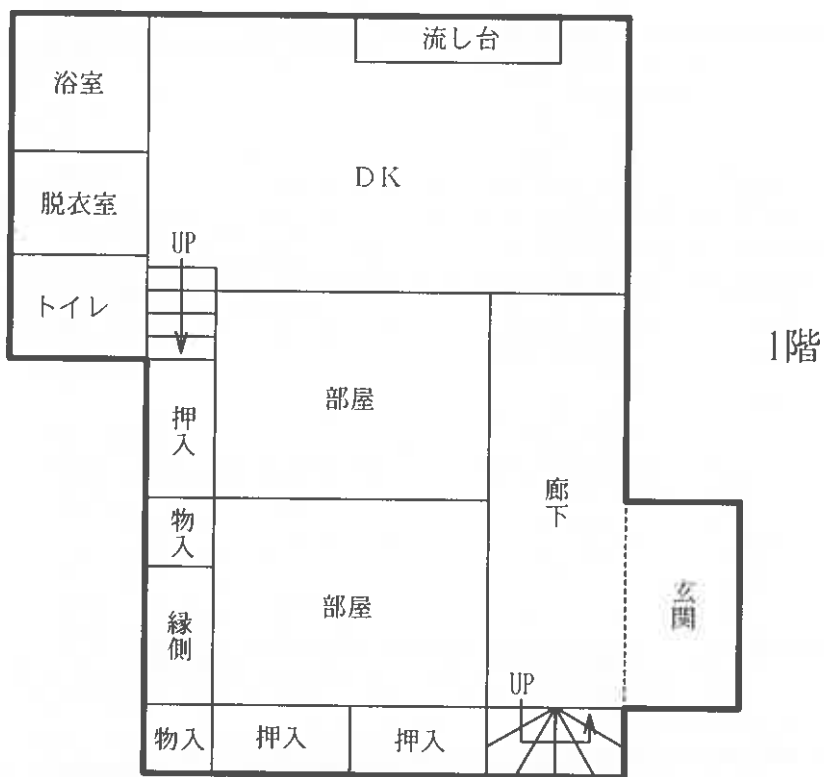
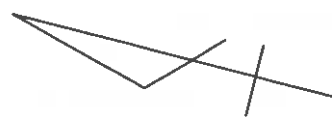
建物間取図 (概略)

物件4 S=1/100



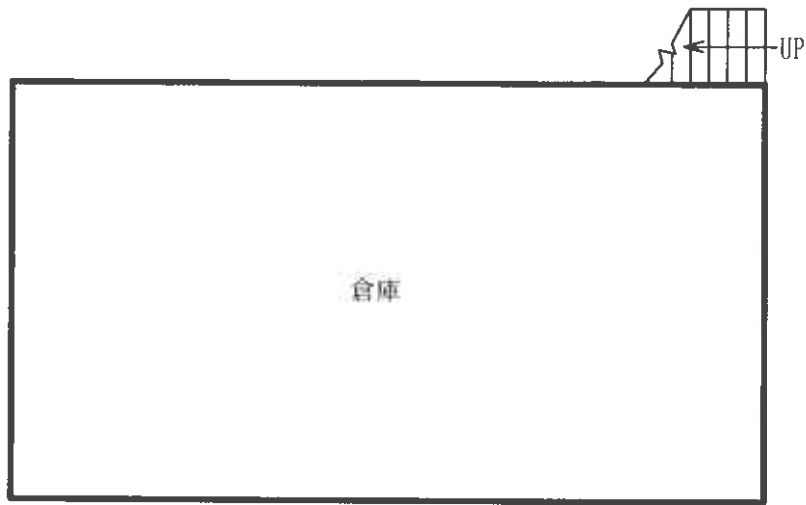
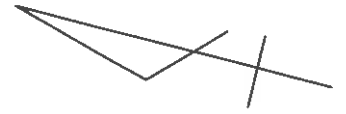
建物間取図 (概略)

物件5 S=1/100

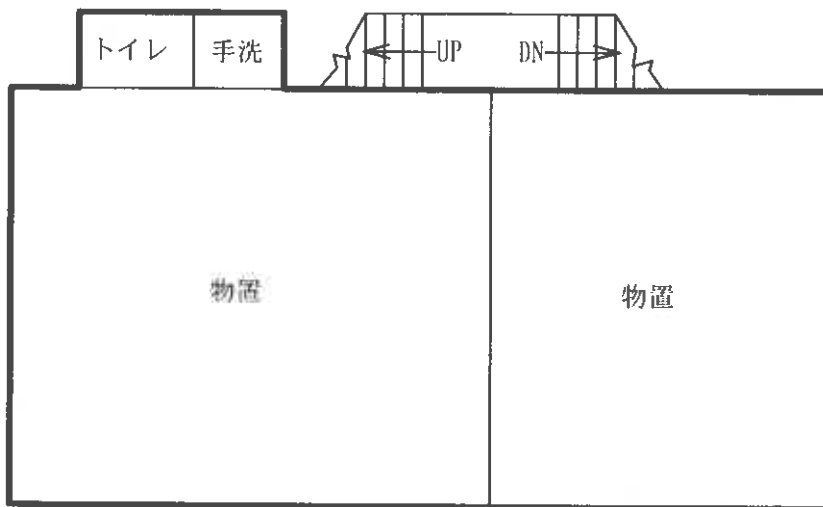


建物間取図 (概略)

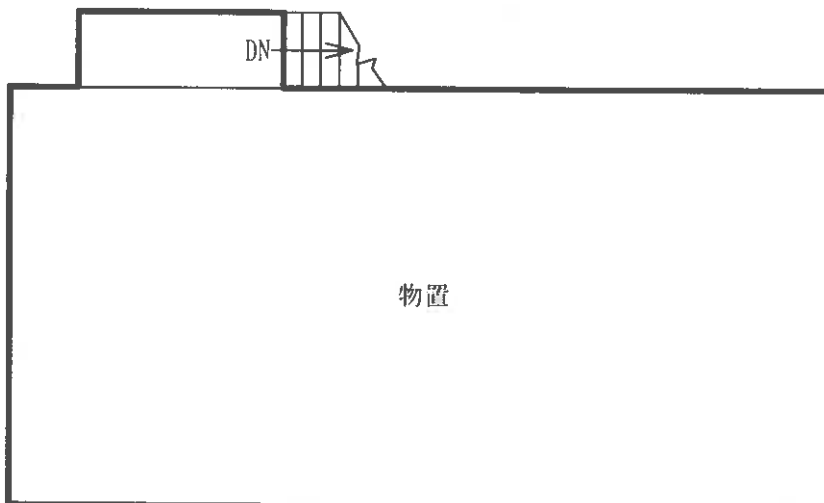
物件6 S=1/100



1階



2階



3階