

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月25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10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月25日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8年11月13日 午前 9時00分から 令和 8年11月13日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
1 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 9月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	38,700,000 30,960,000	一括	7,740,000	1,216,441	173,773
1	2,090,000				
2	1,640,000				
3	5,040,000				
4	210,000				
5	4,600,000				
6	140,000				
7	1,060,000				
8	290,000				
9	10,000				
10	23,620,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 585番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 458.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 585番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 359.05平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1109番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1106.01平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1109番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 45.61平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1110番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1008.78平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 5
	地	目	宅地
	地	積	29.55 平方メートル
7	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 15
	地	目	宅地
	地	積	231.47 平方メートル
8	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 16
	地	目	宅地
	地	積	64.31 平方メートル
9	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 17
	地	目	宅地
	地	積	2.52 平方メートル
10	所	在	三条市南新保1109番地、1110番地2、585 番地3、1111番地15、1111番地16、11 09番地2、1111番地17

物 件 目 録

家屋 番号	1109番
種 類	遊戯場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	2113.59平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 1 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 8. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 5 8 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 1 1 0 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 6. 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 1 1 0 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5. 6 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 1 1 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 8. 7 8 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 5
	地	目	宅地
	地	積	29.55 平方メートル
7	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 15
	地	目	宅地
	地	積	231.47 平方メートル
8	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 16
	地	目	宅地
	地	積	64.31 平方メートル
9	所	在	三条市南新保
	地	番	1 1 1 1 番 17
	地	目	宅地
	地	積	2.52 平方メートル
10	所	在	三条市南新保 1109 番地、1110 番地 2、585 番地 3、1111 番地 15、1111 番地 16、1109 番地 2、1111 番地 17

物 件 目 録

家屋 番号	1109番
種 類	遊戯場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	2113.59平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年10月17日受理
令和7年**11月25**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 三条市南新保

地 番 585 番 3

地 目 宅地

地 積 458.90 平方メートル
- 2 所 在 三条市南新保

地 番 585 番 10

地 目 宅地

地 積 359.05 平方メートル
- 3 所 在 三条市南新保

地 番 1109 番

地 目 宅地

地 積 1106.01 平方メートル
- 4 所 在 三条市南新保

地 番 1109 番 2

地 目 宅地

地 積 45.61 平方メートル
- 5 所 在 三条市南新保

地 番 1110 番 2

地 目 宅地

地 積 1008.78 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---|
| 6 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.55 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 231.47 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 64.31 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 1 番 17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.52 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 三条市南新保 1109 番地、1110 番地 2、585
番地 3、1111 番地 15、1111 番地 16、11
09 番地 2、1111 番地 17 |

物 件 目 録

家屋 番号 1109番

種 類 遊戯場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2113.59平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三条市南新保5番19号		
土地	物件1～9		
現況地目	☒ 宅地（物件1～9） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件10		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を遊技場として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	工作室隣の物入は、鍵が見当たらないとの理由で立入調査を実施することができなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件10関係)			
所 在	三条市南新保1110番2先		
地 番	(無地番)		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路		
地 積	(不明)		
所 有 者	(法定外公共物)		
その他の事項			
■関係人(■A(建物所有者の取締役) ■三条市役所建設課)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	令和 年 月 日		
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()]		
その他	現地において水路の形跡は見当たらない。		
執行官の意見	■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

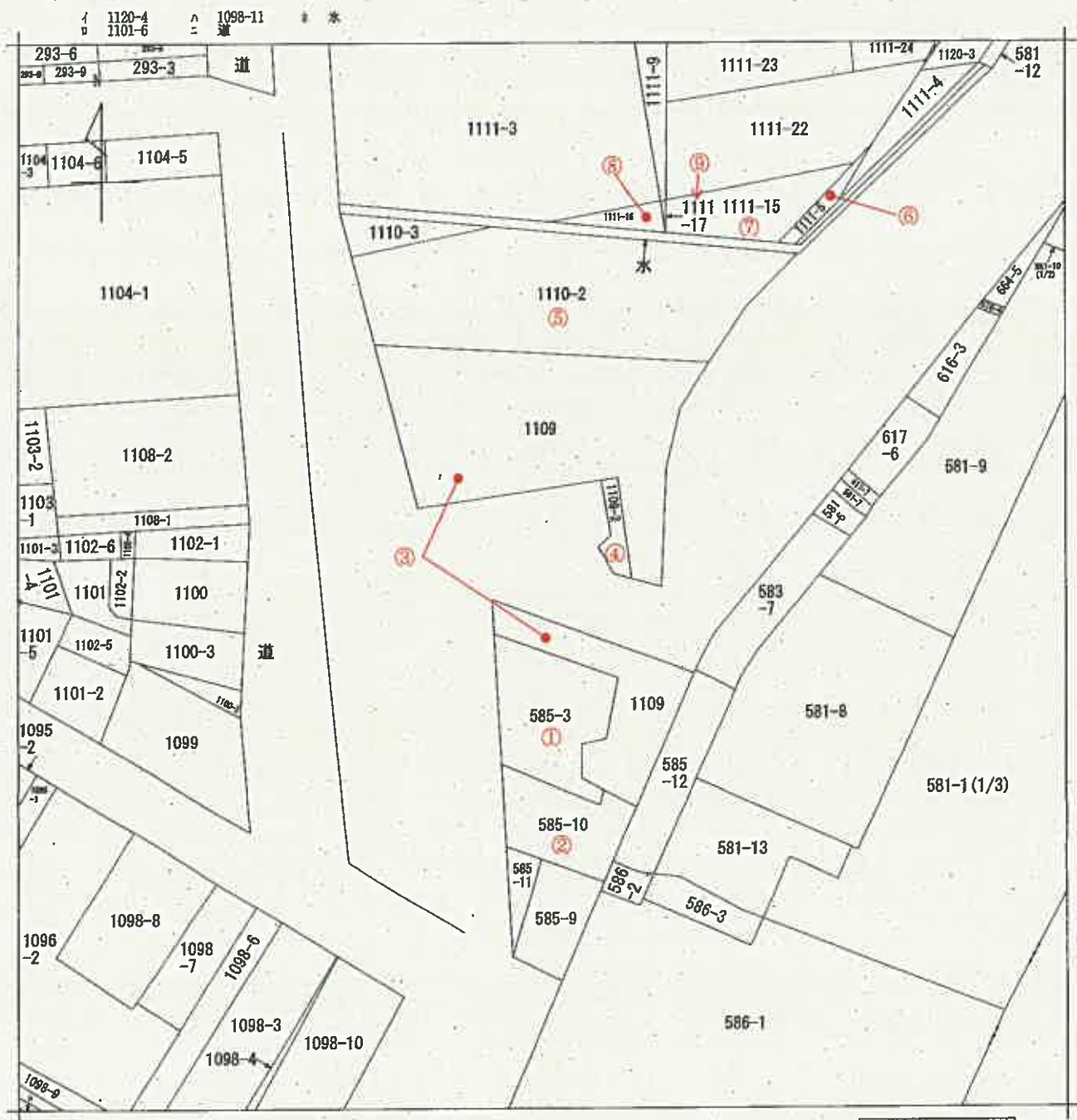
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (有限会社信越商事の取締役)	有限会社信越商事の代表取締役 B は父である。同人は令和 7 年 5 月に亡くなった。新たな代表者の選任手続はしていない。 物件 1 ～ 10 の土地建物は、「サカイボウル」の名称で有限会社信越商事が経営するボーリング場及び駐車場として使用している。 物件 10 の建物の敷地に水路が介在しているということは認識していなかった。そういえば、建物の北東側の水路があるという付近に水が出ていることがある。
■ 三条市役所建設課	物件 5、7 の土地に介在する公図上の水路は、三条市が委譲を受けた法定外公共物である。 物件 10 の建物が建設された当時は県の所管であった。南新保全体のデータを検索してみたが、許可等の手続の記録はない。引継ぎがあったかどうか分からない。 現状のまま利用するためには、本来払下げの手続が必要である。また、法定外公共物使用許可の可能性はあるので相談してほしい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月18日 (土) 9:20-9:28	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年10月23日 (木) 14:42-15:20	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、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年10月23日 (木) 15:26-15:41	三条市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年10月23日 (木) 15:49-16:00	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、写真撮影
7年10月27日 (月) 9:00-9:03	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書の請求及び受領
7年10月27日 (月) 10:06-10:11	三条市役所建設課	公図上の水路について聴取
7年10月30日 (木) 14:46-14:47	新潟地方裁判所執行官室	Aと電話で調査期日を調整
7年11月20日 (木) 10:40-12:34	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査 (A立会)、写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所 在				地 番				1109番	
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28年6月				備付年月日 (原図)			補記事項		

新潟県地方税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: 16-2
(1/1)

公用

登記年月日：昭和51年3月13日

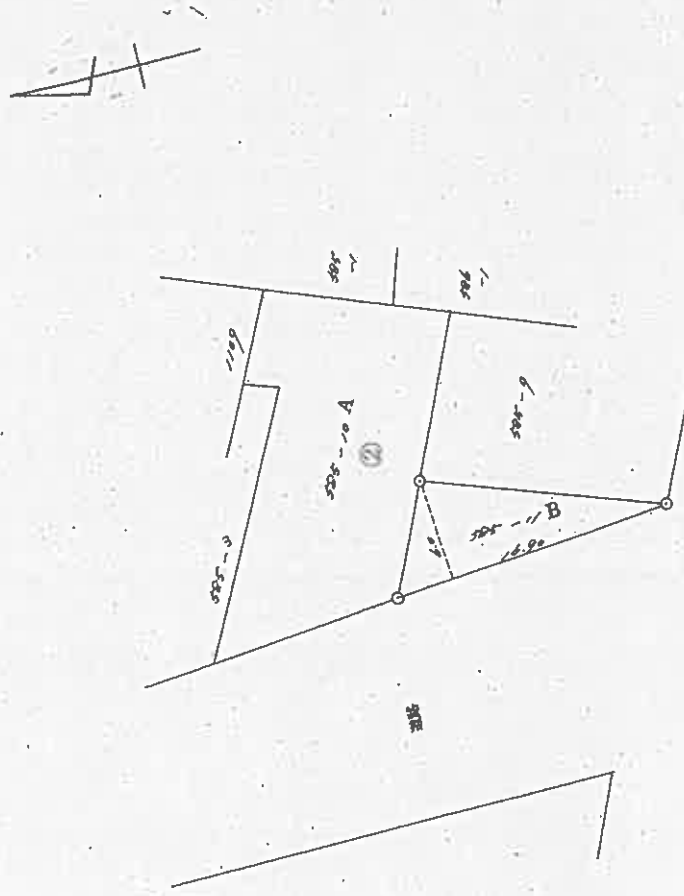
前 585-10 後・新 同一 647887

地番	585-10 585-11
土地の所在	三条市美峰町新保字

地積測量図



昭和 年 月 日	製作年 月 日
昭和 年 月 日	製作年 月 日
製作者	委託者



計算式

$$\begin{aligned} 585-11 B &= 16.90 \times 1.00 \div 2 = 8.45 \text{ m}^2 \\ 585-10 A &= 11.99 \times 1.00 \div 2 + 8.45 = 14.985 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺	1/300
----	-------

新潟地方建設局三条支局備付図面写し
(執行官加磁)
A3版をA4版に縮小

昭和51年3月13日

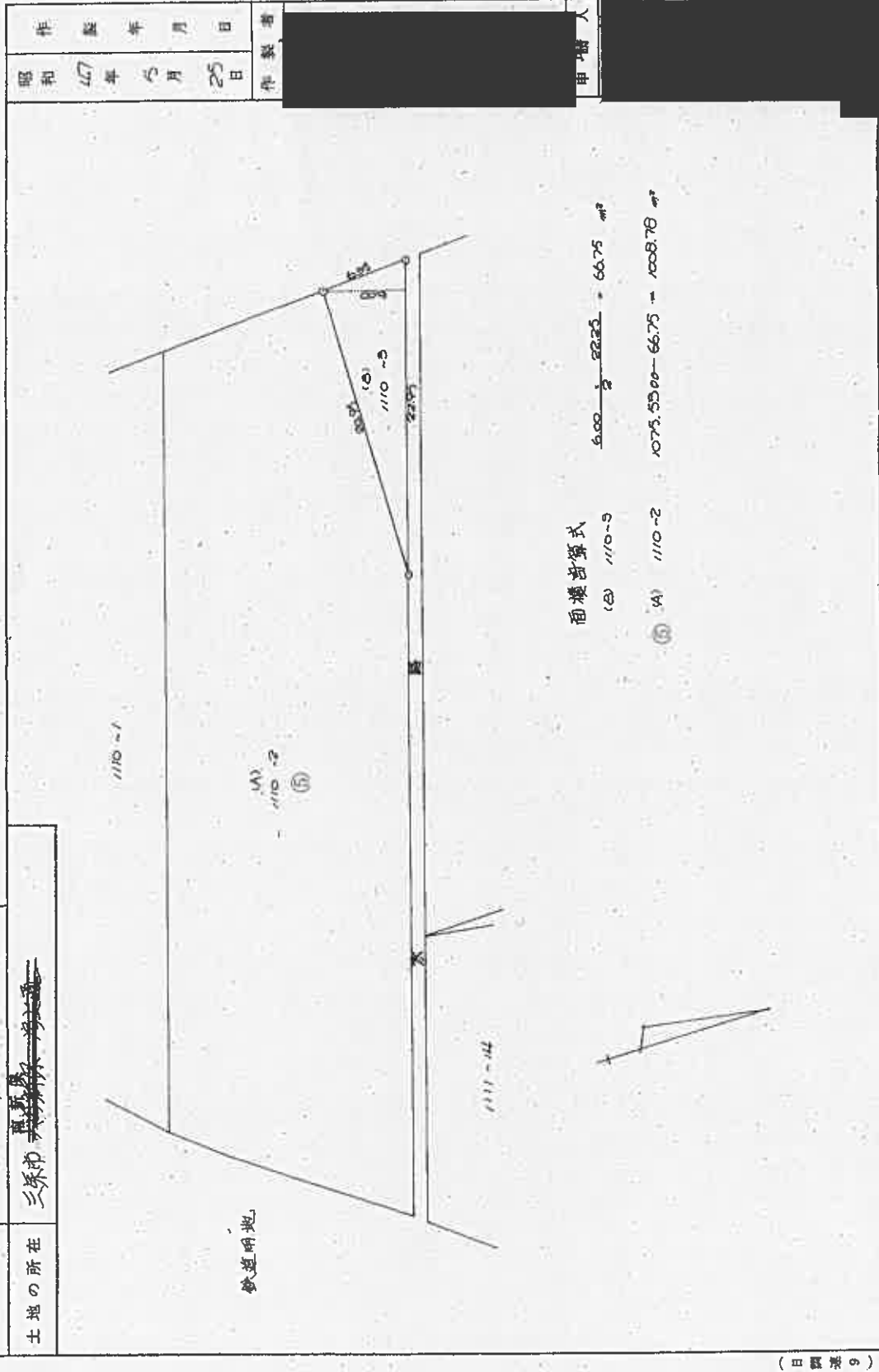
登記年月日：昭和47年5月25日

647994

① 1110-2 後新 同一

地番	1110-2, 1110-3
土地の所在	三條市 三條市 三條町 三條

地 積 測 量 図



昭和47年5月25日	作製者
1110-2	申請人

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

新潟地方支務局三条支局備付図面写し

(銀行書加算)

A3版をA4版に縮小

昭和47年5月25日

登記年月日：昭和47年5月26日

647997

前 1111-14 新 1111-15

地番	1111-14 1111-15
土地の所在	三好市 東条保城

地積測量図

作製年月日	昭和47年5月25日
作製者	

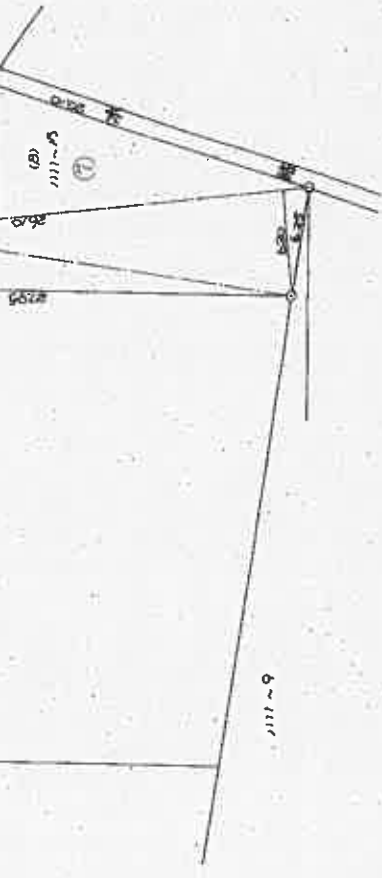
鉄道用地



沿道式

⑦ (B) 1111-15
 $335 \div 2025 = 46.8163 \text{ m}^2$
 $(335 \div 2025) \times 2025 = 184.6575 \text{ m}^2$
 計 231.4738 m^2
 ⑤ 1111 合筆
 $1309.719 \div 331.117 = 97.802 \text{ m}^2$
 $1309.5100 - 231.4738 = 1078.0362 \text{ m}^2$

(A) 1111-14



(日 国 道 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

新潟地方方法務局三条支局備付図面写し

(銀行官加蓋)

A3版をA4版に縮小

昭和47年5月26日登記

647998

647998
⑧ 111-8
⑨ 111-3
⑩ 111-16

神 聖

1111-8

千博の監査

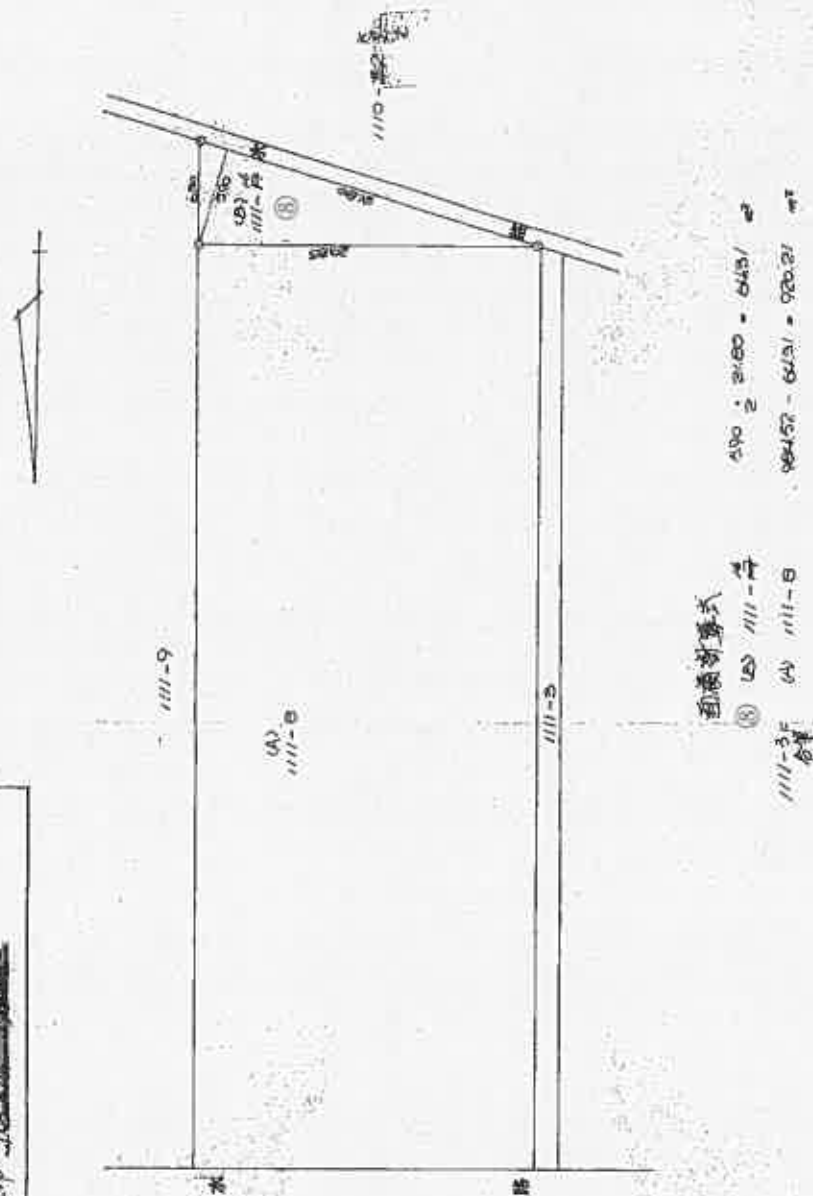
張大猷

地積測叶

作製年月日	昭和47年5月25日
-------	------------

和服

申請人



【田區別】

縮尺	1/300
----	-------

(第三分會第十期國際展覽會)

新潟地方方法務局三条支局備付留面等し

(執行官加蓋)

A3版をA4版に縮小

民國三十七年五月二十六日登記

地圖整理番号：W91553

647999

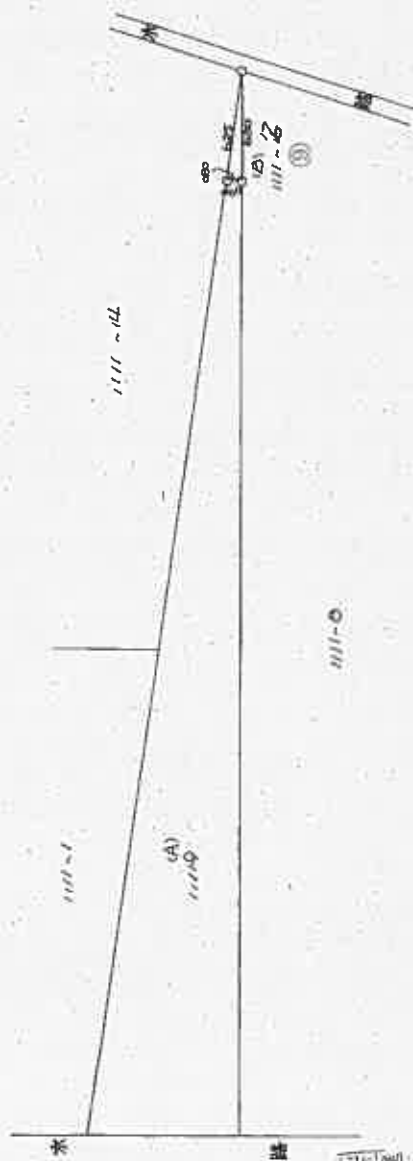
前 1111-9 後・新同一

地 震

6-1111-17

區新保

土地の所在



白樹計算式

⑤ (a) 11112

6-1111-9

$$252 = \frac{252}{1} \times \frac{1}{1}$$

278.8000
252 - 278.28 m

(田 原 州 の)

尺箱

 $\frac{1}{300}$

(日本土地政策調査会土倫運合會用紙)

新潟地方方法務局三条支局備付國產寧ろ

(總行在加爾各答)

A3版をA4版に縮小

昭和47年5月26日登記

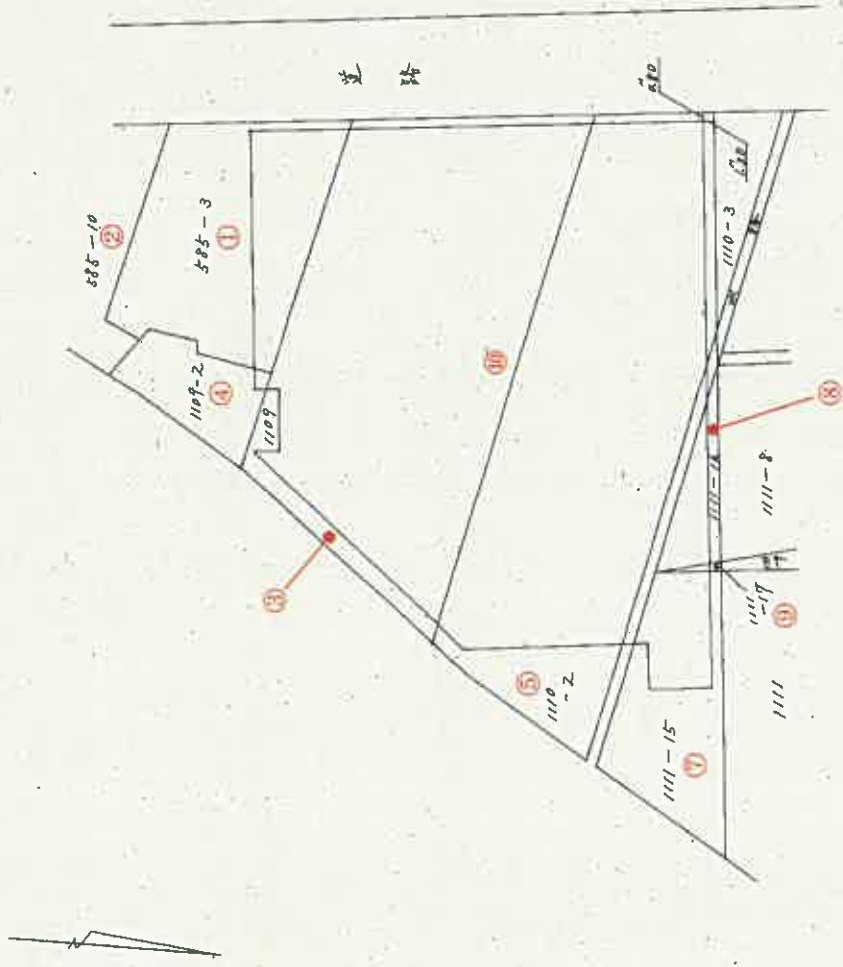
登記年月日：昭和48年1月31日

681991

建物図面

家屋番号	1109
建物の所在	三宅町 1109番地2 1109番地3 1109番地15 1109番地16

昭和48年1月29日	製作年月日
作製者	作製者



(日調通 13)

昭和・平成48年/月3/日登記

(日本土地家屋調査士会連合金用紙)

新潟地方建設局三条支局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(1/2)

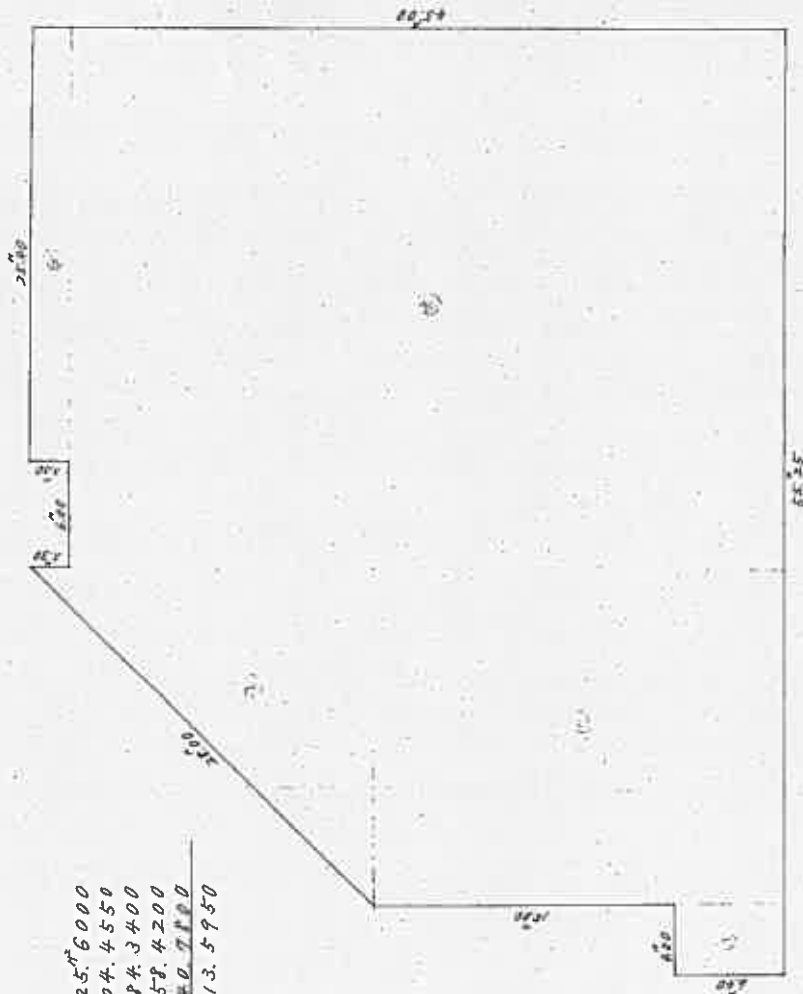
請求番号：16-3

各階平面圖

[illegible]

求積

4.00	x	6.40	=	25.72
9.85	x	20.60	x	$\frac{1}{2}$
19.85	x	2.40	=	204.4550
25.40	x	2.30	=	48.3400
31.40	x	4.20	=	132.0700
				2113.5950



(日阿基14)

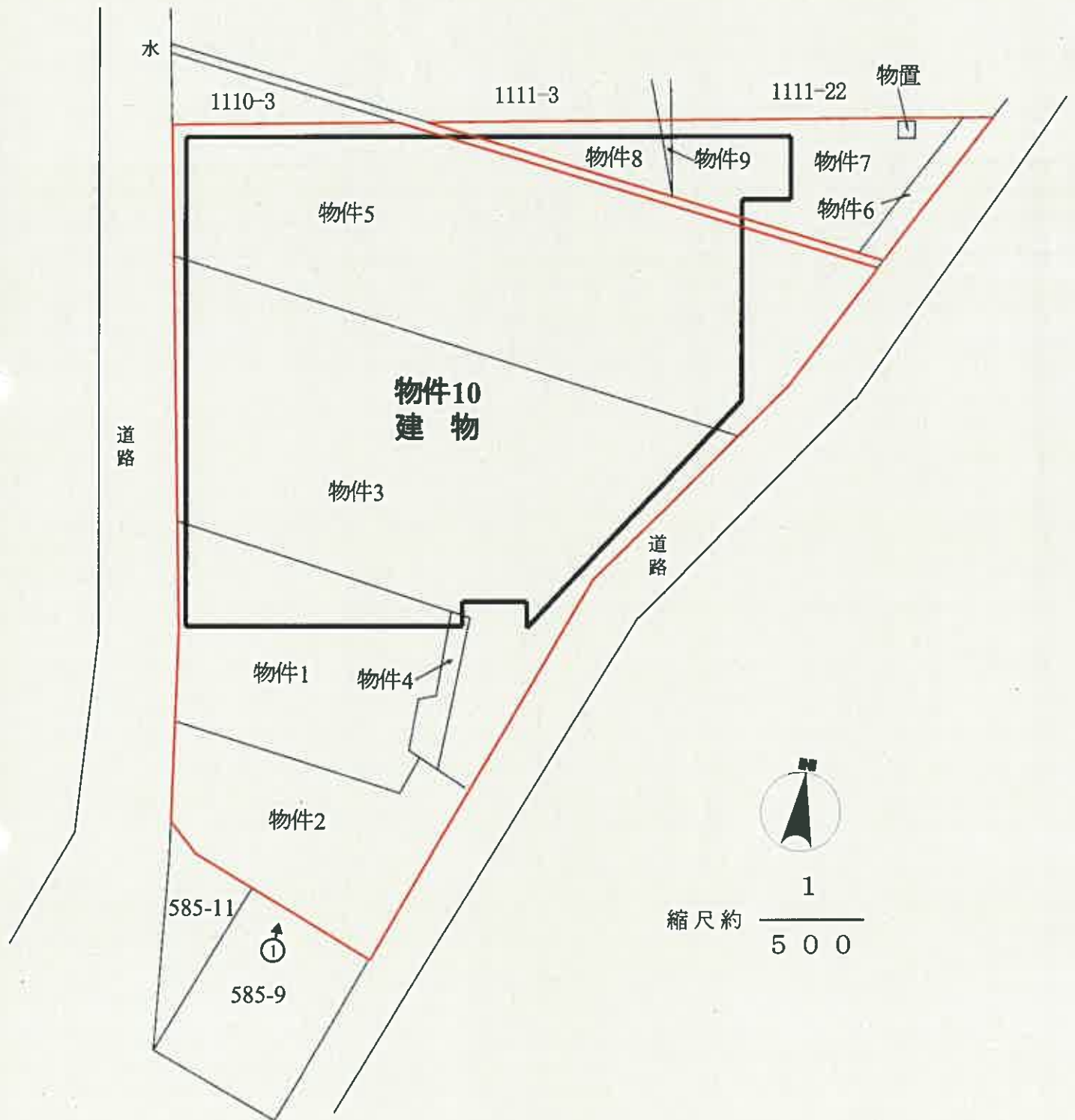
縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(日本土地家屋調査会連合会所用紙) 昭和・平成48年/月3/日登記

新編地方方法務局三條支局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図(概略)



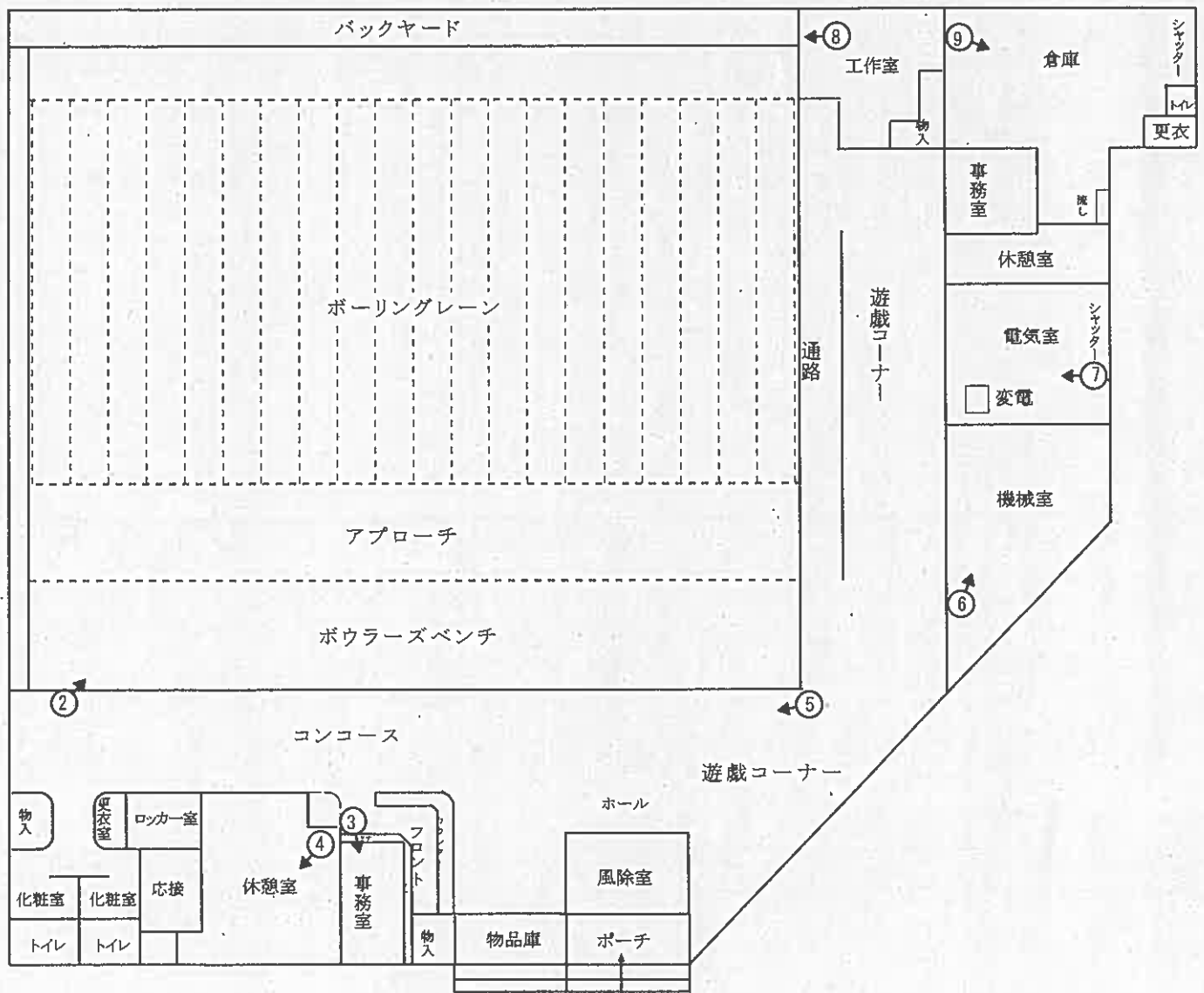
公図不連続のため、建物図面及び地積測量図等を基に現地調査により調整して作成。

〔評価人作成〕

執行官加筆

間取図(概略)

物件 1 0



縮尺約 $\frac{1}{300}$

○➡ 印は写真撮影位置、方向

〔評価人作成〕

執行官加筆

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

令和7年(ケ)第27号

令和7年11月20日 現地調査
令和7年11月26日 //

令和7年12月3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

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金64,490,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金3,490,000円
2 (土地)	金2,730,000円
3 (土地)	金8,400,000円
4 (土地)	金350,000円
5 (土地)	金7,660,000円
6 (土地)	金230,000円
7 (土地)	金1,760,000円
8 (土地)	金490,000円
9 (土地)	金20,000円
10 (建物)	金39,360,000円

- ① 一括価格は、物件1～10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1～9の土地の内訳価格は、物件10の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10の内訳価格は当該土地利用権等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。

従って、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取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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 585番3 宅地 458.90m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 585番10 宅地 359.05m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1109番 宅地 1106.01m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1109番2 宅地 45.61m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1110番2 宅地 1008.78m ²	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1111番5 宅地 29.55m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1111番15 宅地 231.47m ²	

8	所在地 地番 地目 地積	三條市南新保 1111番16 宅地 64.31m ²	
9	所在地 地番 地目 地積	三條市南新保 1111番17 宅地 2.52m ²	
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三條市南新保1109番地、1110番地2、 585番地3、1111番地15、1111番地16、 1109番地2、1111番地17 1109番 遊戯場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2113.59m ²	
番号	特記事項		
1～9	土地は、公図上の水路と一体となって利用されている。		

第4.目的物件の位置・環境等

1.対象土地の概況及び利用状況等(物件1～9)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR信越本線「三条」駅から北西方へ道路距離約40mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、JR信越本線「三条」駅の駅前広場・駐車場に隣接する店舗や事業所が建ち並ぶ地域である。道路は巾員7.5～8m舗装県道が標準で、北側から南に向かう一方通行路で交通利便性がやや劣る。当該地域を含む既成の商店街は、駅東側の新保裏館線や通称嵐南バイパスへの大型店舗の開店により、顧客が流出して繁華性の減退が進んでおり、当面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 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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1～9の土地は、公図上の水路と一体となって、南西側が消雪パイプ布設済みの巾員7.5m舗装道路に等高に、南東側が巾員5.5～6m舗装道路に等高～0.3m程度低く接面する南西側間口約63m・最大奥行約75mのほぼ台形の画地である。なお、公図上「水」部分は埋立て済みで、境界が明確にできない状態である。また南西角が現況角切りされた状態で公図と異なるが、所有者は経緯は不明とのことであった。	
接面道路	南西側道路は県道(主要地方道三条停車場線)、南東側道路は市道(四日町小学校東通り線)で、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～9は、物件10の建物の敷地に利用されている。土地建物位置関係図のとおり北東側に物置(動産)があるが、目的外建物はない。前述の接面道路との関係のとおり北東側隣接地はやや高くなっているが、他の隣接地とはほぼ等高である。	
供給、処理施設	上 水 道 あり(引込済) 都市ガス あり(引込済) 下 水 道 ない(処理区域外)	
特 記 事 項	三条市建設課より、一体利用されている公図上の水路は、法定外公共物で、払下げ等の手続きが必要となるとの説明を受けた。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件10)

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(登記記載) 昭和47年12月27日新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ALC板、吹付 内壁 クロス等 天井 クロス、石膏ボード等 床 長尺シート、カーペット等 設備 ボーリング場施設(経年劣化しているが稼働中) その他 特にない。
床面積(現況)	2,113.59㎡ (現況は登記簿のとおり)
現況用途等	階層 平家建 現況用途 遊技場 間取り 遊技場(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価のほか、外壁の剥がれや塗装の褪色が目立ち、鉄部の腐食が進んでいる。内部のボーリング場として営業している部分は改装されているが、東側の機械室から倉庫部分にかけては建築当時のまと思われる、内壁の汚れや剥がれが見らる。また電気室の天井の耐火被覆にアスベストの使用が疑われる。建物内部の営業で使用されている部分の維持管理は、ほぼ普通の状態であるが、外壁やポーチ周りの維持管理は劣る状態となっている。
建物の利用状況	所有者が遊技場(ボーリング場)として営業している。
特記事項	建築時期を考慮すると、現行の耐震基準を満たしていない可能性が高く、電気室の天井吹付や外壁材等にアスベスト含有の建材を使用している可能性が考えられる。また電気室に高圧受変電設備があり、PCB含有の可能性も考えられる。これら専門機関による調査を実施していないことから調査を要する。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1～9)

物件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た。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	38,800	0.86	458.90	0.85	13,020,000
2	38,800	0.86	359.05	0.85	10,180,000
3	38,800	0.86	1,106.01	0.85	31,370,000
4	38,800	0.86	45.61	0.85	1,290,000
5	38,800	0.86	1,008.78	0.85	28,610,000
6	38,800	0.86	29.55	0.85	840,000
7	38,800	0.86	231.47	0.85	6,570,000
8	38,800	0.86	64.31	0.85	1,820,000
9	38,800	0.86	2.52	0.85	70,000
計					93,770,000

ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示:三条5-1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,900\text{円/㎡} \times & 98.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/121 & \div & & 38,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差:環境条件や道路条件が優ることを考慮。+21%

イ.個別格差:a.形状不整形 -5%、b.二方路 +1%、c.規模過大 -10%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{個別格差相乗} & & \text{a} & & \text{b} & & \text{c} \\ & & (1-0.05) \times & (1+0.01) \times & (1-0.10) \div & & 0.86 \end{array}$$

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件10)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、一部改装されているものの、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を3%と査定し、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
10	230,000	2,113.59㎡	0.03	14,580,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	13,020,000	100	0.55	法定地上権	7,160,000
2	10,180,000	100	0.55	法定地上権	5,600,000
3	31,370,000	100	0.55	法定地上権	17,250,000
4	1,290,000	100	0.55	法定地上権	710,000
5	28,610,000	100	0.55	法定地上権	15,740,000
6	840,000	100	0.55	法定地上権	460,000
7	6,570,000	100	0.55	法定地上権	3,610,000
8	1,820,000	100	0.55	法定地上権	1,000,000
9	70,000	100	0.55	法定地上権	40,000
計					51,570,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,020,000	-7,160,000	1.00	0.85	0.7	3,490,000
2	10,180,000	-5,600,000	1.00	0.85	0.7	2,730,000
3	31,370,000	-17,250,000	1.00	0.85	0.7	8,400,000
4	1,290,000	-710,000	1.00	0.85	0.7	350,000
5	28,610,000	-15,740,000	1.00	0.85	0.7	7,660,000
6	840,000	-460,000	1.00	0.85	0.7	230,000
7	6,570,000	-3,610,000	1.00	0.85	0.7	1,760,000
8	1,820,000	-1,000,000	1.00	0.85	0.7	490,000
9	70,000	-40,000	1.00	0.85	0.7	20,000
10	14,580,000	+51,570,000	1.00	0.85	0.7	39,360,000
一括価格(合計)						64,490,000

ウ.占有減価修正:必要ない。

エ.市場性修正

立地条件が良いものの、土地・建物の規模が大きく、建物にアスベスト含有材が使用されている可能性やキュービクルにPCBが含有されている可能性を否定できないこと、一体とした画地中に水路が介在することから市場性の減退を総合的に考慮。-15%

オ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格

公示地番号：三条5-1

所 在：三条市本町3丁目514番

住居表示：本町3-6-21

価 格：47,900円／㎡

位 置：JR弥彦線「北三条」駅から道路距離約550m

価格時点：令和7年1月1日

地 積：259㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接面街路：南側が巾員15mの舗装県道に接面。

用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域、建ぺい率80%・容積率400%、
準防火地域

地域の概要：小売店舗、銀行等の建ち並ぶ中心的商業地域

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

4 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写

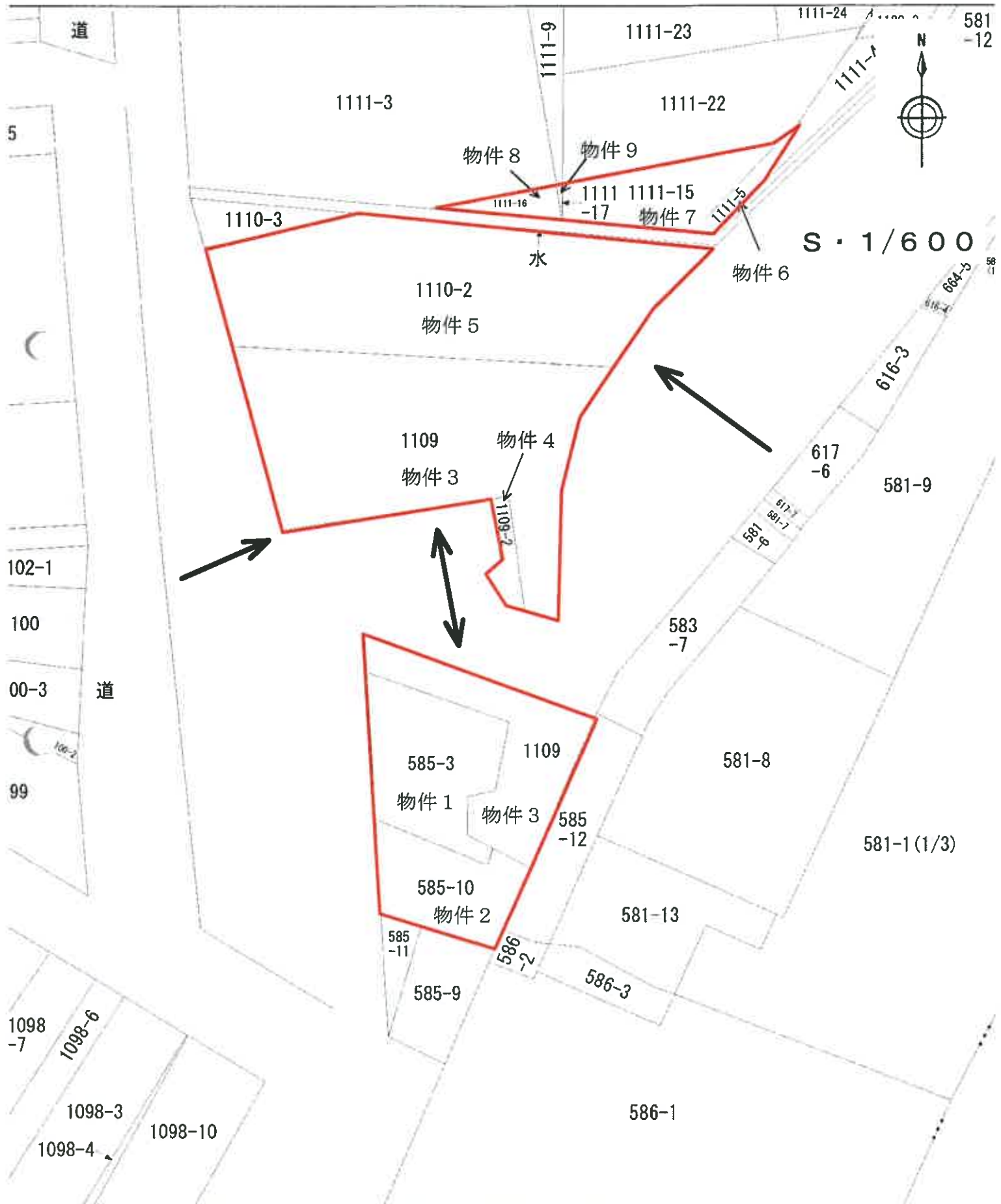
6 間取図(概略)

－ 以 上 －

位置図



公 図 写



647997

前 111-14 新 111-15

地 番
1111-14 1111-15

在所の地土

物体7

九思道真

回禮新式

335 1/2 27.95 = 468.63 _{app. 2}

$$\frac{(795 + 620) \cdot 26.10}{2} = 184.6575 \text{ mg}^2$$

합계 111

70-111 (A)

(A) 111-22

1-1111

2nd 20820-47782-077821

Figure 1

(田 部 九)

尺 縮

$$\frac{1}{300}$$

(日本土地家屋調査士会連合会(地用))

昭和47年5月26日登記

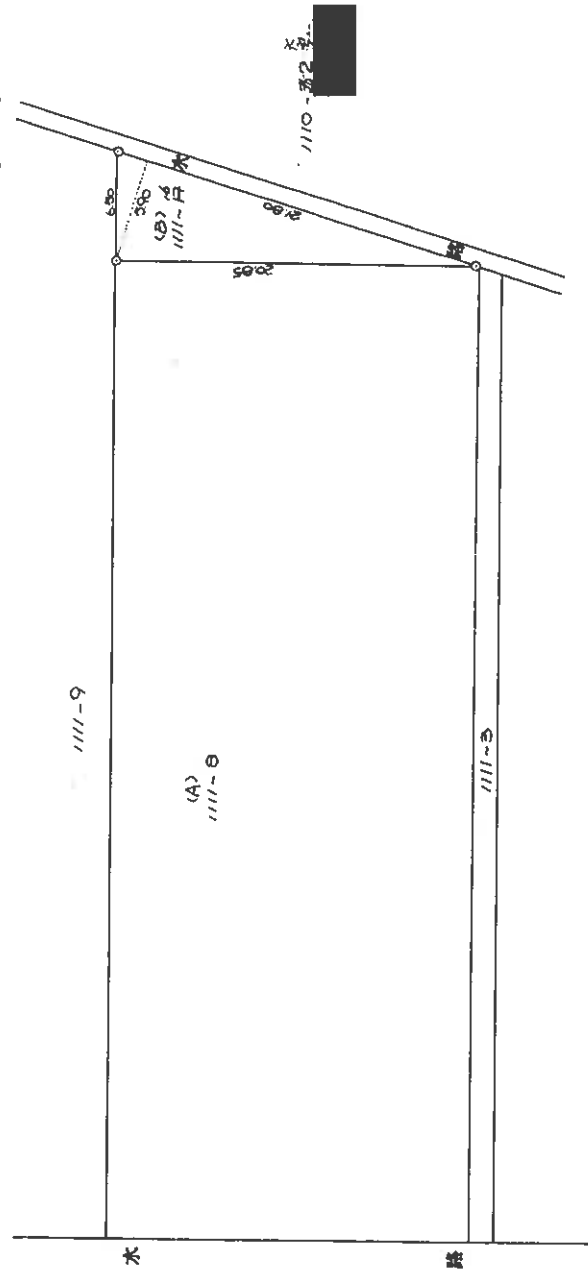
647998

前 647998 新 647998

地番	647998 1111-8
土地の所在	三栄市 三栄町 三栄1丁目 1番地

地積測量図

物件8



面積計算式
(B) 1111-4
1111-3
1111-5
1111-8
1111-3
1111-5
1111-8

390 ÷ 2180 = 643/ m²
98452 - 6431 = 92021 m²

昭和47年5月25日	製作年月日
作製者	申請人

縮尺 1/300

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年5月26日登記

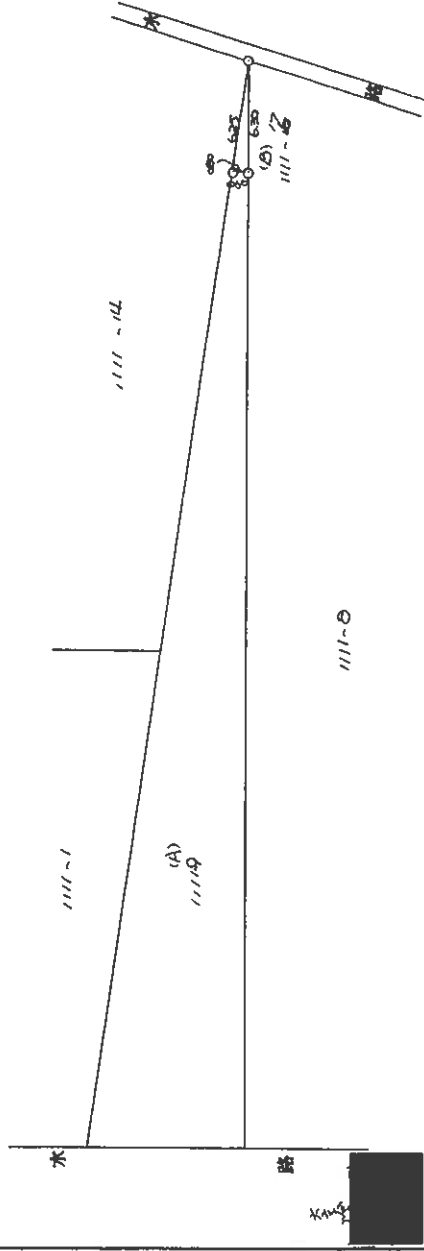
647999

前 111-9 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番	111-9 111-17
土地の所在	三原市 三原市 三原市 三原市

物件9



石積式算式

(B) 111-17

(A) 111-9

0.00 2 630 = 252 m²

2349000 - 252 = 2348748 m²

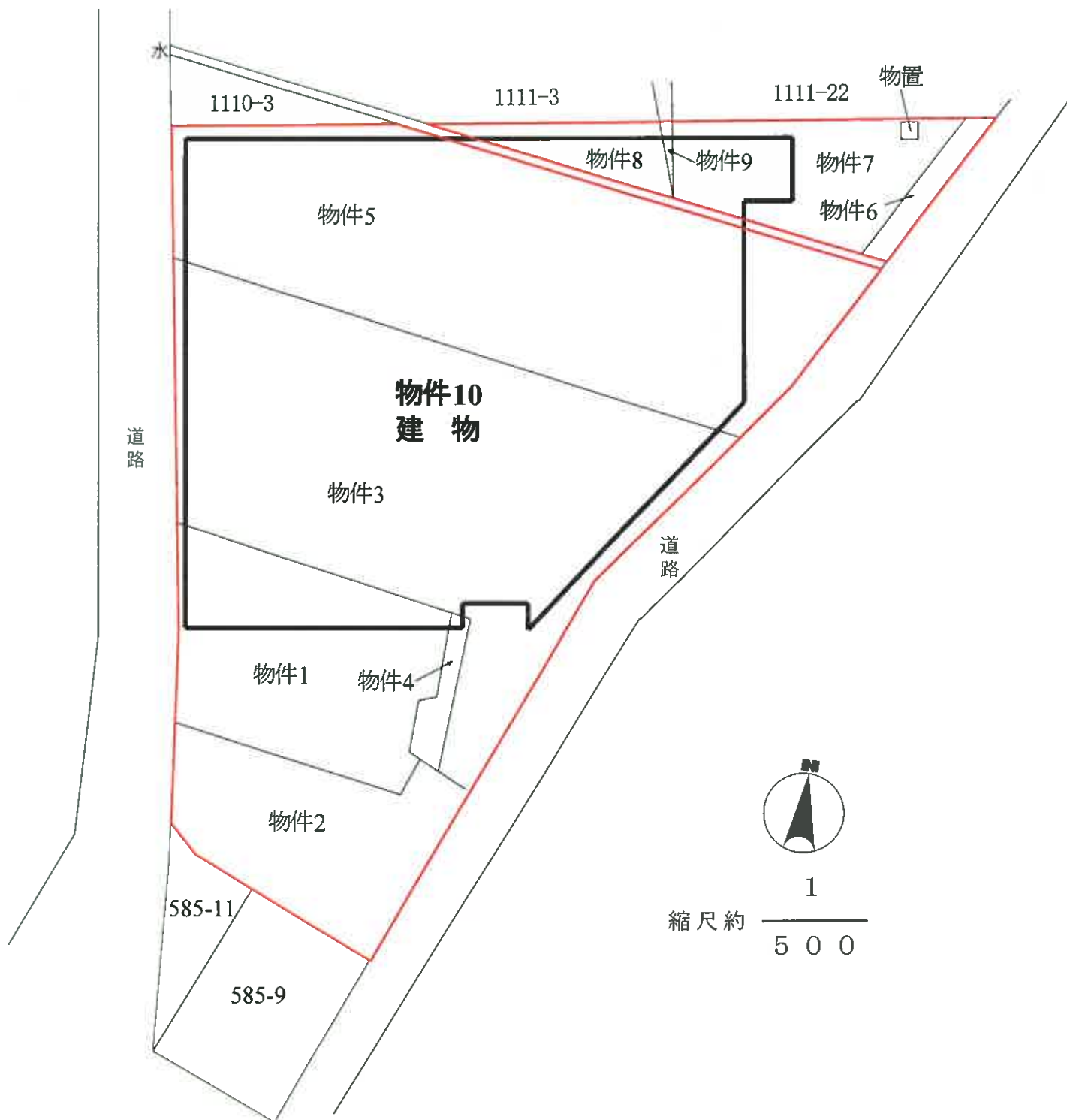
2349000 - 252 = 2348748 m²

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

昭和47年5月26日登記

土地建物位置関係図(概略)



公図不連続のため、建物図面及び地積測量図等を基に現地調査により調整して作成。

〔評価人作成〕

登記年月日：昭和48年1月31日

681991

面
区
物
建

家屋番号

1109

建築物の所在

[illegible]

物件10

昭和48年1月29日

作者

五 人 牢

(日 期 連 13)

尺

$$\frac{1}{500}$$

(昭和)平成48年/月3/日登記

 $1/2)$

(A3版をA4版に縮小)

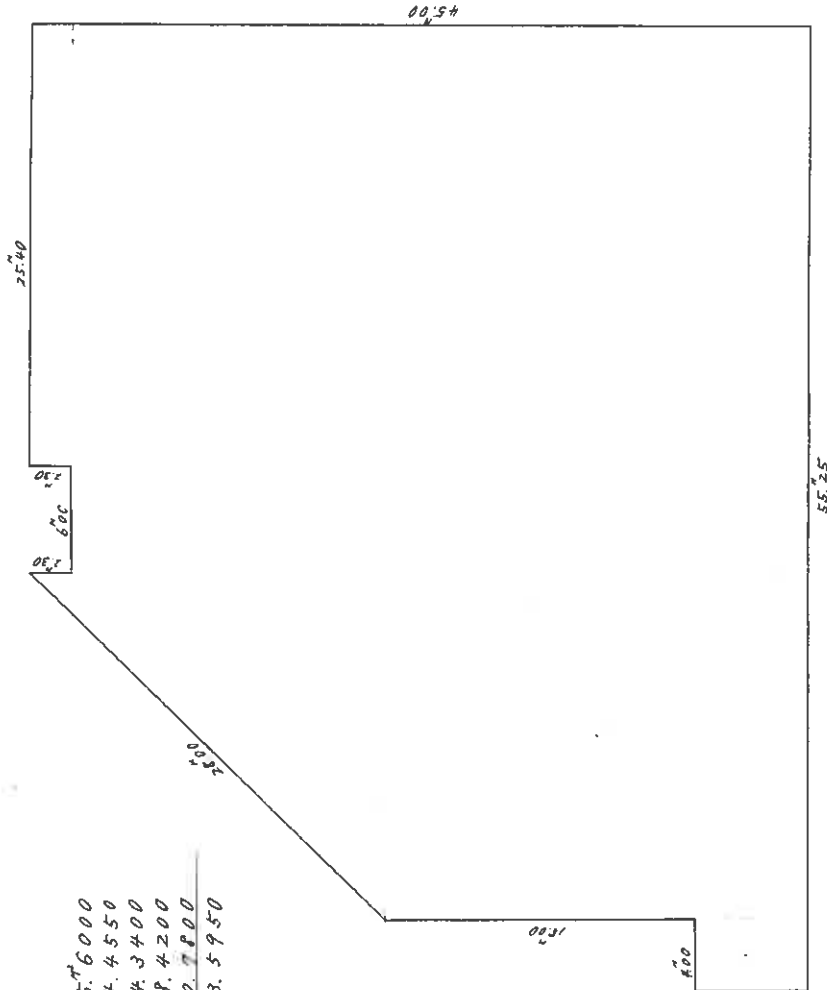
681992

家屋番号	可新鑑 1109
建物の所在	三木市大字大森町1109番地2 三木市大字大森町1109番地3 三木市大字大森町1109番地15 三木市大字大森町1109番地16 三木市大字大森町1109番地17

各階平面図

求積

$$\begin{array}{rcl} 4.00 & \times & 6.40 \\ 19.85 & \times & 20.60 \\ 19.85 & \times & 22.40 \\ 25.40 & \times & 2.30 \\ 31.40 & \times & 42.70 \\ \hline & & 25.6000 \\ & & 204.4550 \\ & & 484.3400 \\ & & 58.4200 \\ & & 1340.7800 \\ \hline & & 2113.5950 \end{array}$$



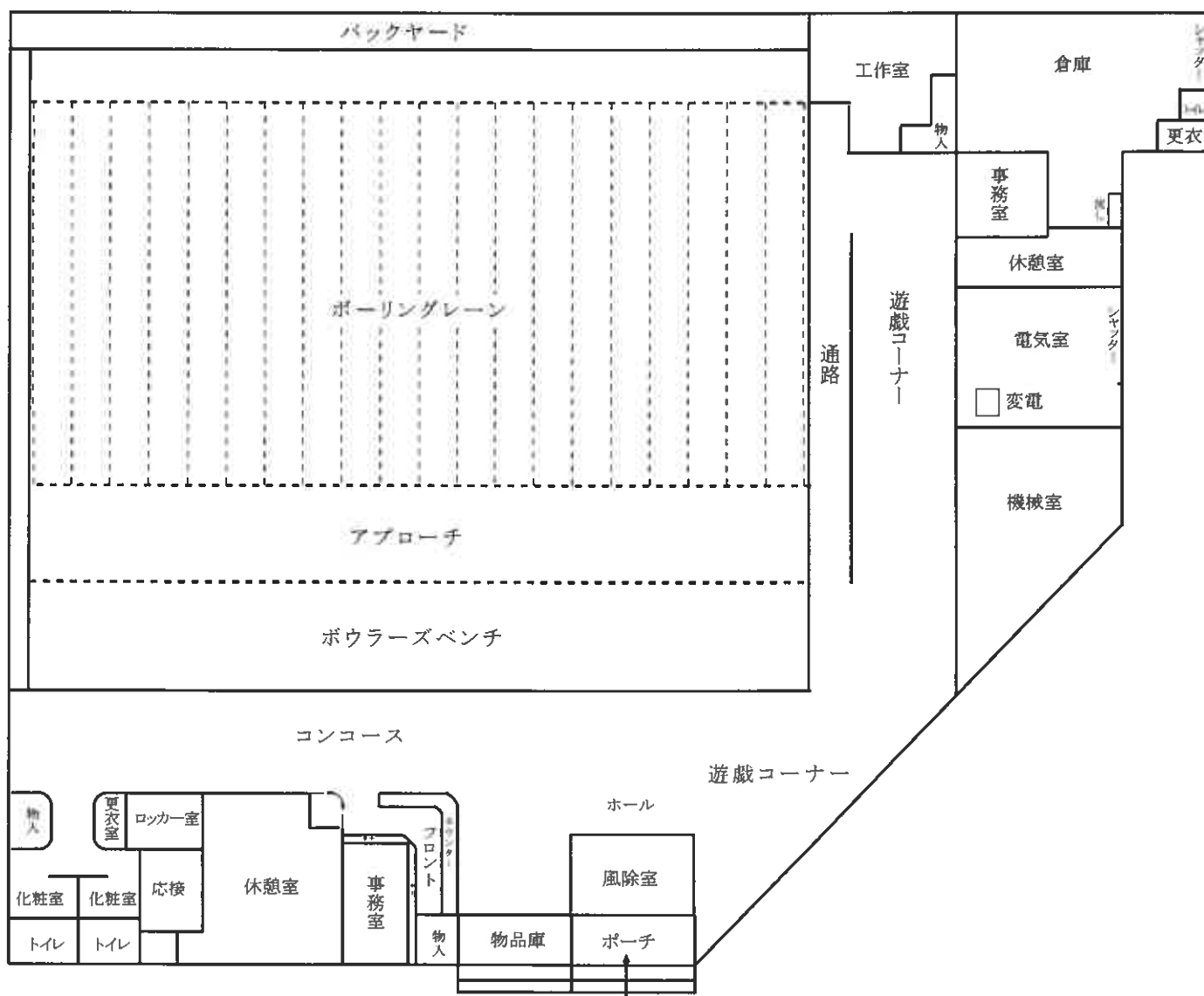
作製年月日	昭和48年1月29日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) (昭和・平成48年/月3/日登記)

間取図(概略)

物件 1 0



縮尺約 $\frac{1}{300}$

〔評価人作成〕

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 585番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 458.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 585番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 359.05平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1109番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1106.01平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1109番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 45.61平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市南新保 |
| | 地 | 番 | 1110番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1008.78平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	三条市南新保
	地	番	1111番5
	地	目	宅地
	地	積	29.55平方メートル
7	所	在	三条市南新保
	地	番	1111番15
	地	目	宅地
	地	積	231.47平方メートル
8	所	在	三条市南新保
	地	番	1111番16
	地	目	宅地
	地	積	64.31平方メートル
9	所	在	三条市南新保
	地	番	1111番17
	地	目	宅地
	地	積	2.52平方メートル
10	所	在	三条市南新保1109番地、1110番地2、585番地3、1111番地15、1111番地16、1109番地2、1111番地17

物 件 目 録

家屋 番号	1109番
種 類	遊戯場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	2113.59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	3,490,000	2,090,000	0
2	2,730,000	1,640,000	0
3	8,400,000	5,040,000	0
4	350,000	210,000	0
5	7,660,000	4,600,000	0
6	230,000	140,000	0
7	1,760,000	1,060,000	0
8	490,000	290,000	0
9	20,000	10,000	0
10	39,360,000	23,620,000	0
1～10	64,490,000	38,700,000	一括
(備 考)			