

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）
3～5, 8	2,280,000 1,824,000	一括	456,000	83,699	11,955
3	270,000				
4	260,000				
5	360,000				
8	1,390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 409番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 409番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 410番7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 188平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 8 | 所 在 | 三条市南新保 410番地7 |
| | 家屋 番号 | 410番7 |
| | 種 類 | 倉庫・工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.61平方メートル
2階 105.70平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 約180平方メートル
2階 約132平方メートル

所 在 三条市南新保409番地5、409番
地6、410番地7、410番地8

(未登記附属建物)

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約138平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月25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3～5、8】

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3～5、8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

- ・隣地（地番410番8）との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号8】

売却基準価額は目的外土地である隣地（地番410番8）の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 4 0 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 9 3平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 4 0 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 0 0平方メートル |
| 5 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 4 1 0 番 7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 8 8平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 8 | 所 在 | 三条市南新保 4 1 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 1 0 番 7 |
| | 種 類 | 倉庫・工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 0. 6 1平方メートル
2階 1 0 5. 7 0平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

構 造 木・鉄骨造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 約180平方メートル
2階 約132平方メートル

所 在 三条市南新保409番地5、409番
地6、410番地7、410番地8

(未登記附属建物)

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約138平方メートル

令和7年(ケ)第18号
令和7年8月5日受理
令和7年10月**21**日提出

現況調査報告書

(物件3～5, 8)

新潟地方裁判所三条支部

執行官 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

3	所 在	三条市南新保
	地 番	409番5
	地 目	宅地
	地 積	142.93平方メートル
4	所 在	三条市南新保
	地 番	409番6
	地 目	宅地
	地 積	138.00平方メートル
5	所 在	三条市南新保
	地 番	410番7
	地 目	田
	地 積	188平方メートル
8	所 在	三条市南新保 410番地7
	家屋 番号	410番7
	種 類	倉庫・工場
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	床 面 積	1階 110.61平方メートル 2階 105.70平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市南新保19番6号		
土地	物件3～5		
現況地目	☒ 宅地（物件3～5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件8		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木・鉄骨造セメント瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建 ☒ 床面積：1階 約180㎡ 2階 約132㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨・木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約138㎡ }		
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倉庫・工場（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件8関係)			
所 在	三条市南新保		
地 番	410番8		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	188.20平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (A、C、D、E、F)		
そ の 他 の 事 項	上記Aの持分は6分の2、その他の者は各6分の1である。		
■関係人(■A(建物所有者) □ ()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	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 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 (平成 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 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他	建物所有者が上記目的外土地を物件8の敷地であるとの認識がないため、敷地利 用権は不明とせざるを得ない。		
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

そ の 他 の 事 項

■物件5の登記上の地目は田であるが、三条市農業委員会によればいずれも農地法第5条の転用許可が出されており、現況は非農地で買受適格証明書は不要である。なお、いずれも使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。

■物件3～5及び目的外土地は一体として物件8の敷地として使用されており、相互の境界は不明である。

■物件3～5の南側に水路があり乗り入れが設置されている。債務者代表者によれば水路の占用許可は得ていない。

■未登記附属建物の南側に焼却炉が複数設置されている。

■隣地所有者等 410番6 公衆用道路 75㎡ 所有者 三条市

■物件8は平成16年7月の水害により床上浸水の被害を受けている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者、債務者代表者)	1 物件8は木工製品の加工・塗装を行っていた債務者会社が倉庫・工場として使用していたが、同社は昨年8月で廃業し、現在は使用していない。 なお、物件8の倉庫部分にある青いドラム缶3本には塗料が入っている。 2 物件8の主たる建物は、増築は何回かしているが、昭和43年8月30日の新築時からずっと現在の場所にあり、曳家など移動はしていない。隣地である410番8上の掛かって建っているということは全く知らなかった。当該隣地所有者は私や親族であるが、当然地代のやり取りは無い。また、昭和43年8月30日当時の当該隣地所有者であるGという人とは全く面識が無く、当然地代のやり取りなどはなかった。 3 物件8の東側にある未登記の倉庫は亡父Bが建てたものである。何年頃建てられたかははっきりと分からない。 4 物件8は平成16年10月の水害により床上浸水の被害を受けている。 5 物件3～5の南側に水路があり乗り入れを設置して通行できるようにしているが、水路の占用許可は得ていない。

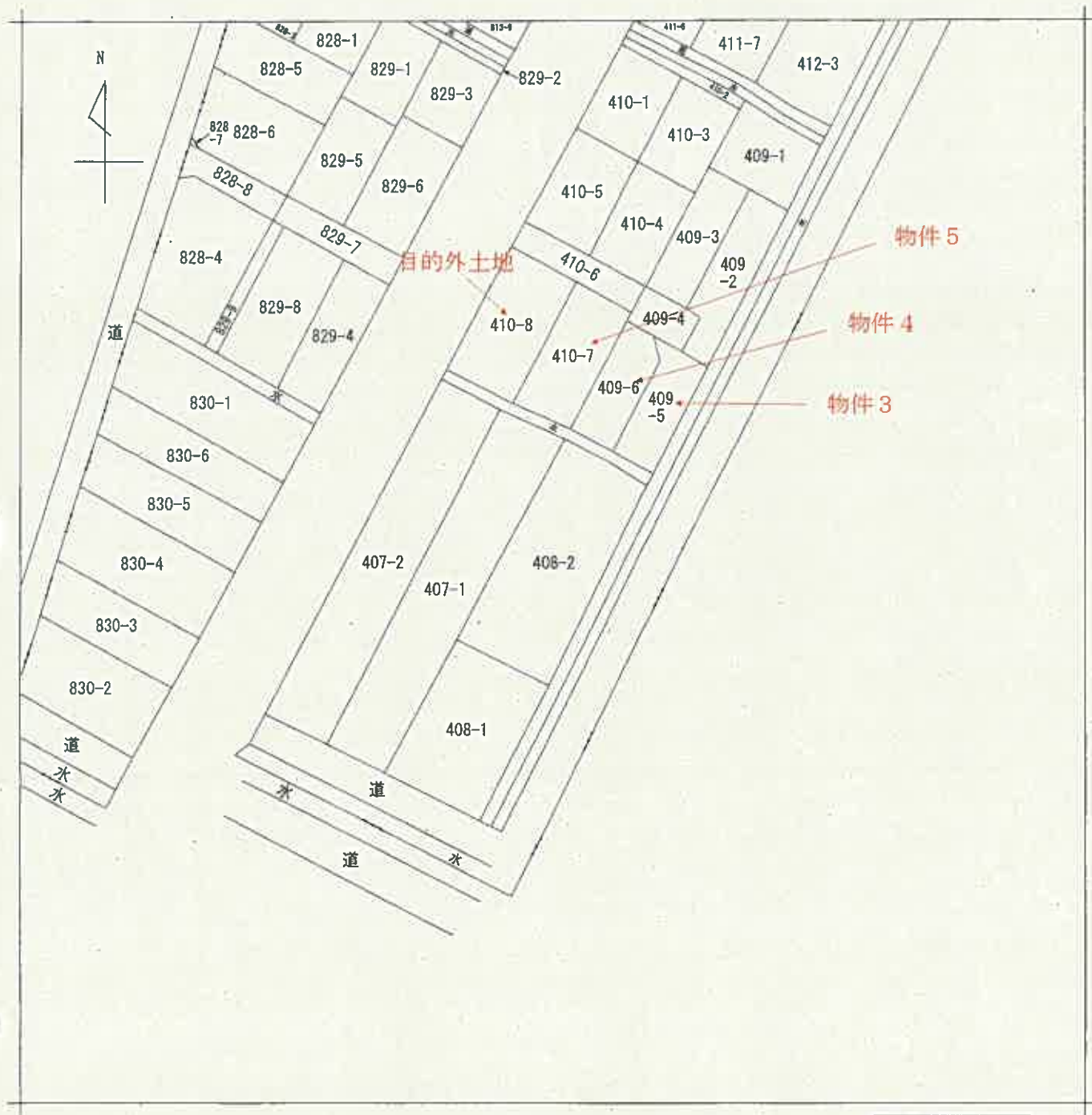
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月5日 (火) 16:55-17:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月7日 (木) 11:00-11:30	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年8月7日 (木) 11:35-12:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年8月7日 (木) 12:10-12:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月2日 (火) 14:50-14:55	所有者A宅	全戸不在、連絡文書差し置き
7年9月2日 (火) 15:20-15:30	三条市農業委員会事務局	担当者と面談、物件1, 2, 5について書面照会
7年9月2日 (火) 16:40-16:45	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月24日 (水) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
7年10月1日 (水) 11:35-11:40	新潟地方法務局三条支局	物件5の隣地の閉鎖登記簿謄本等 (請求)
7年10月1日 (水) 15:10-15:20	新潟地方法務局三条支局	物件5の隣地の閉鎖登記簿謄本等 (受領)
7年10月9日 (木) 16:35-16:45	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A B 三条市 三条市

請求部	所在	三条市南新保			地番	408番2		
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類 土地改良所在図
作成年月日	大正10年9月27日			備付年月日(原図)		補記事項		

647833

④前 409-5 後・新同一

地	番	40905. 40906
---	---	--------------

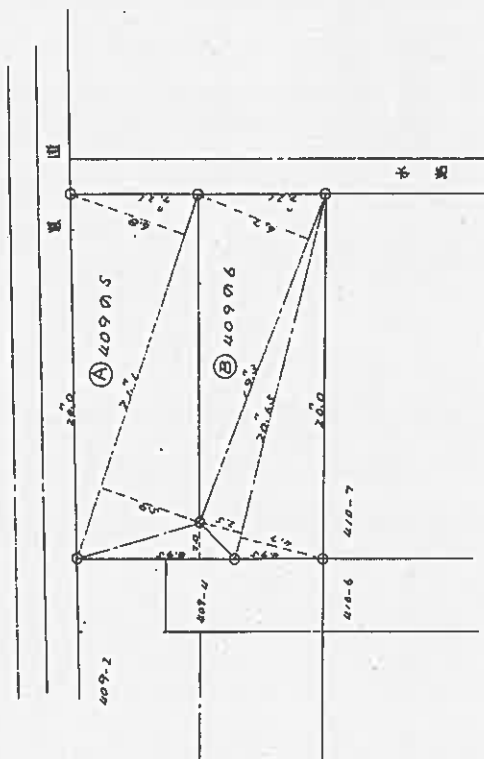
土地の所在

地積測量圖

新潟地方法務局三条支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

昭和44年9月9日	作製年 月 日
-----------	---------



水痘表

④ 409.95... 24.1. x (Δ. 0. + 5. 9) x 1/2 = 132.995

0.95...	x	20	x	1/2	=	0.95
				計		142.935

② $40.906 \dots 20.65 \times (2.5 + 4.7) \times \frac{1}{2} = 74.34$
 $\dots 19.3 \times 6.7 \times \frac{1}{2} = 64.655 \dots$
 $\frac{1}{2} \quad 138.995$

(目 次)

箱尺

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

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

平成44年9月10日發記

登記年月日：昭和43年5月13日

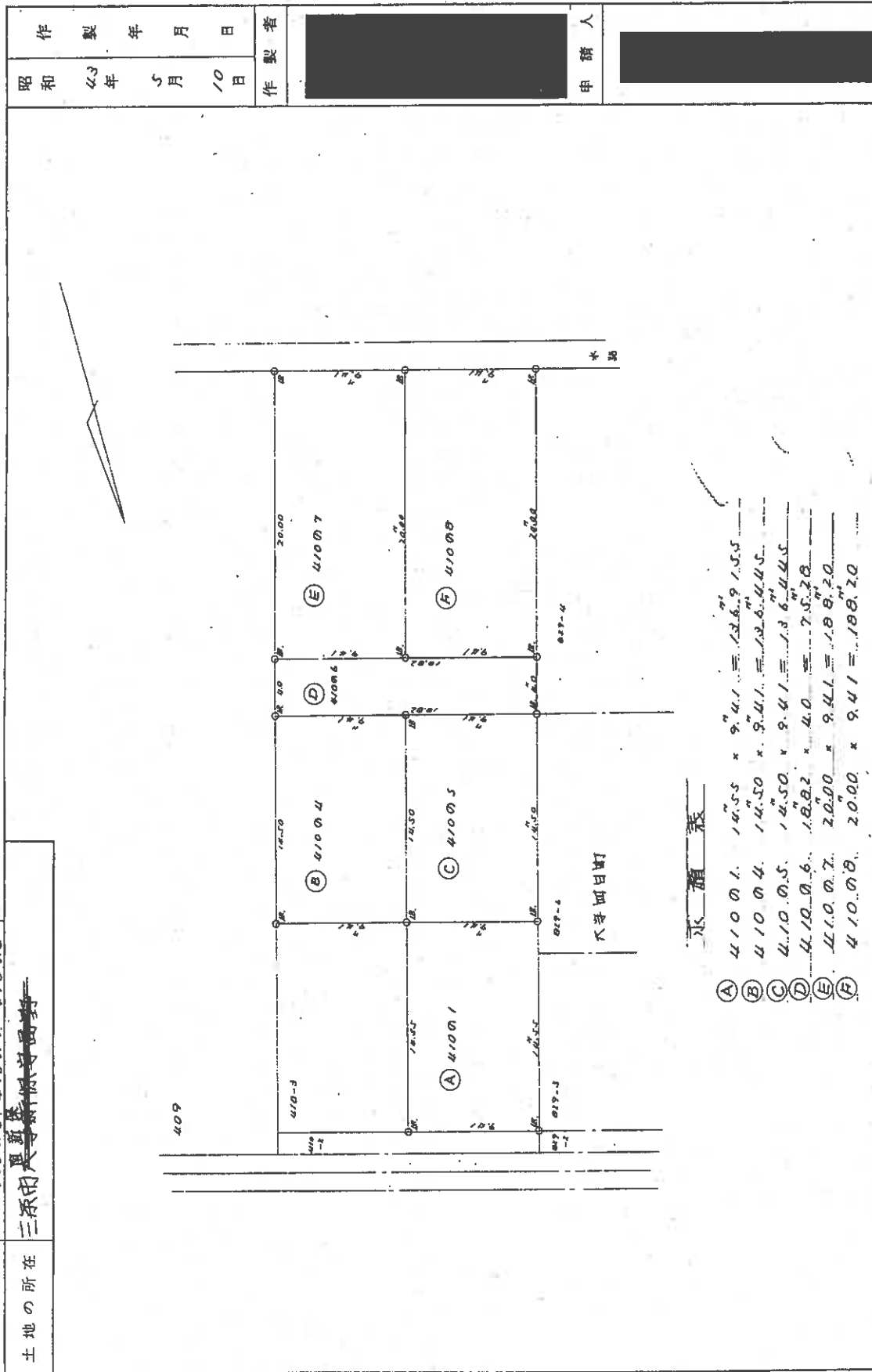
647835

後新同一

前410-4

地番	41001. 41004. 41005. 41006. 41007. 41008
土地の所在	三系市 豊新保 新保町 新保町 新保町

地積測量図



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

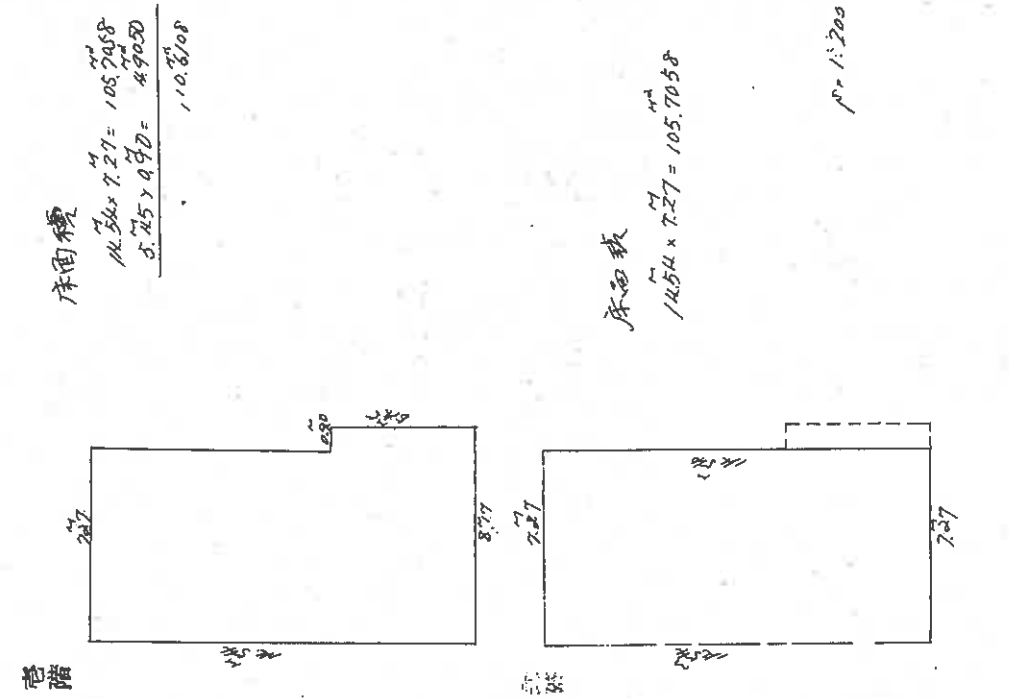
昭和43年5月13日登記

登記年月日：昭和44年7月21日

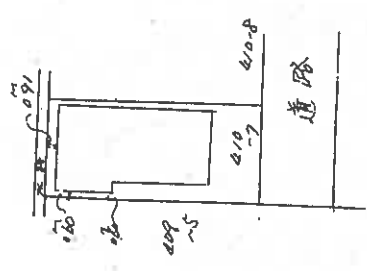
681806

家屋番号	410-7
建物の所在	新潟県新潟市東区保子町410番地7

建築物平面図



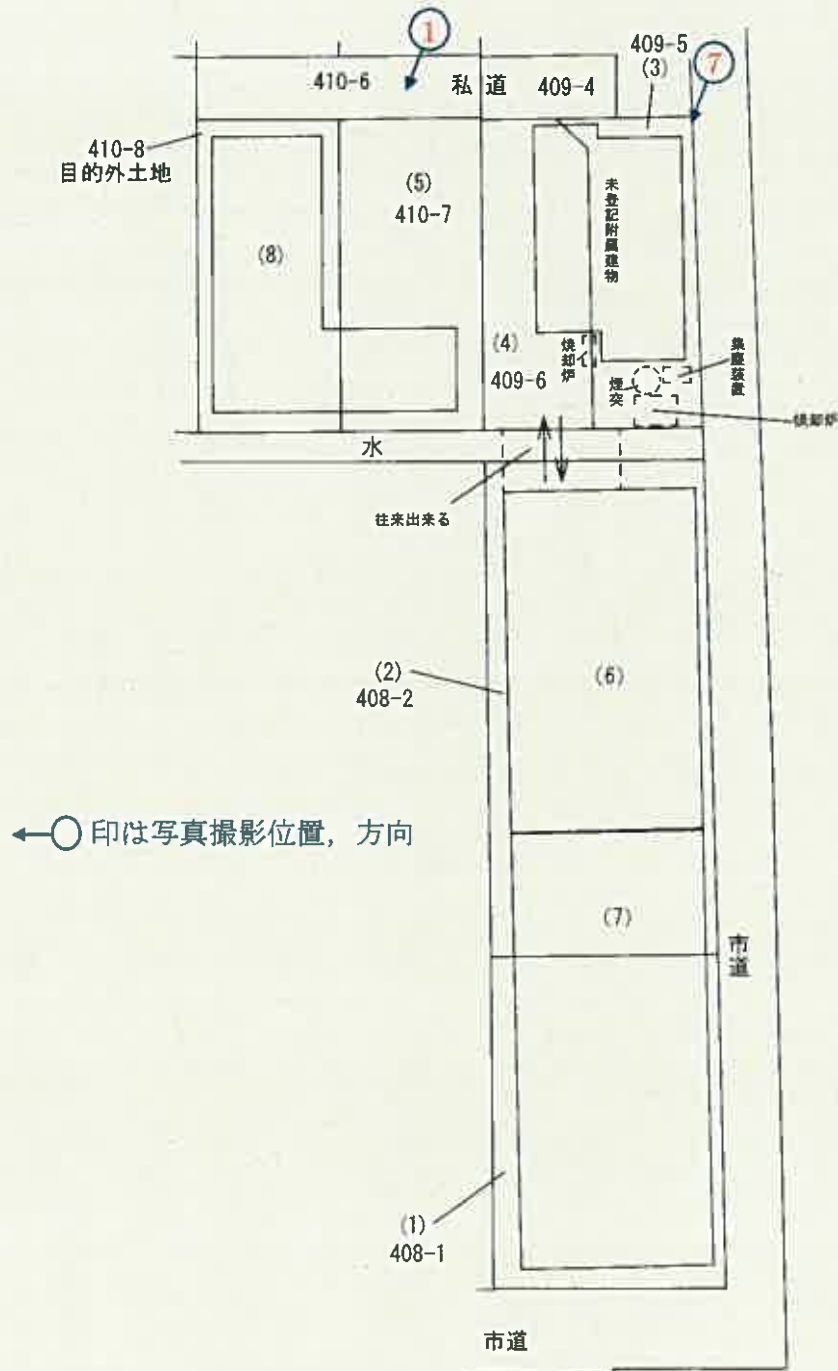
作製年月日	昭和44年7月15日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成44年7月21日登記

土地建物位置等関係図(概略) 縮尺1/500



※カッコ内は物件番号

物件 1, 2 及び物件 3 ~ 5、目的外土地410-8の土地は一体として利用されており筆界は不明である。
地積測量図、公図、建物図面等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

2/2

未登記附屬建物



倉庫

物置

リフト

物置

ロッカー

休憩室

下る

6

5

←○印は写真撮影位置，方向

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



令和7年（ケ）第18号
物件3,4,5,8
令和7年9月24日現地調査日
令和7年10月29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3,810,000円	
物件番号	内訳価格
3	金450,000円
4	金440,000円
5	金600,000円
8	金2,320,000円

- 1 一括価格は、物件3,4,5,8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3～5の土地の内訳価格は物件8の建物及び未登記附属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3～5の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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

(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
3	所在地 地目 地積	三条市南新保 409 番 5 宅地 142.93 m ²	
4	所在地 地目 地積	三条市南新保 409 番 6 宅地 138.00 m ²	
5	所在地 地目 地積	三条市南新保 410 番 7 田 188 m ²	宅地
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三条市南新保 410 番地 7 410 番 7 倉庫・工場 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 110.61 m ² 2 階 105.70 m ²	三条市南新保 409 番地 5、409 番地 6、410 番地 7、410 番地 8 木・鉄骨造セメント瓦垂鉛メッキ 鋼板交葺 2 階建 1 階 180 m ² (概測) 2 階 132 m ² (概測)
物件番号	特記事項		
3, 4, 5	・物件 5 は登記上の地目は田であるが農地法第 5 条の転用許可が提出されており現況非農地、買受適格証明書は不要。使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。 ・物件 3～5 南側に法定外公共物（水路）があり下屋、コンクリート板を設置しているが占用許可は出していない。三条市建設課にて確認。		

8	・主である建物は、下記の目的外土地及び物件 5 の敷地に存する。 目的外土地所在・地番等 三条市南新保 410 番 8 宅地 188.20 m² 所有者 A, C, D, E, F 建物所有者が上記目的外土地を物件 8 の敷地であるという認識がないため敷地 利用権は不明。詳細は現況調査報告書参照。 ・下記の未登記附属建物が物件 3, 4 の敷地に存する。 種類：倉庫 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：138 m²(概測) ・平成 16 年 7 月の水害により床上浸水の被害を受けている。 ・未登記附属建物の南側に焼却炉（二個）、集塵装置及び煙突のような設備が設置 されている。 ・未登記附属建物に小型コンデンサ類が複数あるが、P C B の有無は不明であ 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3～5，目的外土地）

位置・交通	J R 信越本線「三条」駅の南方道路距離約 500m、三条市循環バス「嵐南公民館」停留所の東方道路距離約 450mに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	J R 信越本線沿いに中小工場、作業所、一般住宅等が混在する既成住宅地域である。道路距離約 550mに「三条市立嵐南小学校」、「三条市立第一中学校」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 工業地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	・物件3～5は、北側幅員約 4.0m舗装私道（位置指定道路）に等高に接面する間口約 18.4・奥行約 20m、ほぼ長方形の公簿地積 468.93 m²の宅地（中間画地）である。 尚、目的外土地（410 番 8）とともに一団を成し、目的外土地を含む一団の土地は公簿地積 657.13 m²（間口約 27.8m・奥行約 20m、ほぼ長方形）となる。	
接面道路	・北側、幅員約 4.0m舗装道路（位置指定道路） 指定状況は次のとおりである。 a. 指定番号：第 75 号、指定年月日：昭和 44 年 3 月 14 日、 延長：51.2m、幅員：4.0m b. 指定番号：第 568 号、指定年月日：昭和 45 年 2 月 5 日、 延長：8.8m、幅員：4.0m いずれも建築基準法第 42 条 1 項 5 号に該当する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件3～5、目的外土地（410 番 8）が物件 8 及び未登記附属建物の敷地として利用されている。 ・周辺は中小工場、作業所、一般住宅等が建つ。南側は法定外公共物（水路）を介して工場が存する。	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 なし
特記事項	・目的外土地所在地番等 三条市南新保 410 番 8 宅地 188.20 m² 所有者 A, C, D, E, F 建物所有者が上記目的外土地を物件 8 の敷地であるという認識がないため敷地利用権は不明。詳細は現況調査報告書参照。 ・新潟県三条地域振興局環境センターに「土壌汚染に関する土地利用履歴等の照会」を行い該当なしの回答を得た。ただし、当該物件について土壌汚染等の調査は行ったことはないため、その有無を確定するものではない。

2 建物の概況及び利用状況

(物件 8)

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 43 年 8 月 30 日新築 経過年数：新築後約 57 年経過。 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：木・鉄骨造 屋根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：あらわし、合板等 天井：あらわし、ボード等 床：ビニルシート、コンクリート土間、ベニヤ合板等 設備：便所、水道、電気・ガス設備等有
床面積(現況)	1 階 180 m ² (概測) 2 階 132 m ² (概測) 延) 312 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 倉庫・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	外部、内部の仕上、設備は簡易なものであり経年相応による老朽化が著しい、また機能的陳腐化も認められる。建物内は残置物が多く残され、利用状況並びに保守管理の状態は劣ると判断した。

建物の利用状況	建物所有者が倉庫・工場（空き家）として使用している。
特 記 事 項	倉庫内のドラム缶は木工用の塗料とのことである。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：軽量鉄骨・木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：あらわし 天井：あらわし 床：コンクリート土間 設備：電気設備有
床面積（現況）	約 138 m ² （概測）
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 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	簡易な建物で経年相応による老朽化が著しい、建物内は残置物が多く残され、利用状況並びに保守管理の状態は相当に劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫（空き家）として利用している。
特 記 事 項	・未登記附属建物の南側に焼却炉（二個）、集塵装置及び煙突のような設備が設置されている。利用状態等、適切に管理されていたかは不明である。 ・未登記附属建物に小型コンデンサ類が複数あるが、P C Bの有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～5（土地）

物件3～5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。尚、目的外土地を含む画地条件の個別格差を反映するが、敷地利用権は不明なため目的外土地の価格は考慮しない。

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 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	26,300	0.8	142.93	0.6	1,800,000
4	26,300	0.8	138.00	0.6	1,740,000
5	26,300	0.8	188	0.6	2,370,000

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。

地価公示 三条-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $37,300 \text{ 円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/140 \div 26,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：地価公示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 1.40（+40%）

イ 個別格差：画地規模大 0.8（-20%）

ウ 地 積：公簿地積による

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 0.6（-40%）

② 物件8、未登記附属建物（建物）

物件8は新築後約57年経過し、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。未登記附属建物は建築年月日不詳で経過年数は不明だが、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物件8は2%、未登記附属建物は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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
8	120,000	312	0.02	750,000
未登記附属建物	100,000	138	0.01	140,000
合計				890,000

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件3～5については敷地利用権等価格を控除し、物件8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る。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ = ウ
3	1,800,000	0.55	法定地上権	990,000
4	1,740,000	0.55	法定地上権	960,000
5	2,370,000	0.55	法定地上権	1,300,000

敷地利用権の及ぶ範囲は物件8の主である建物、未登記附属建物の位置、利用状況を考慮して物件3, 4, 5の敷地全体に及ぶと判断した。目的外土地については建物所有者が目的外土地を物件8の敷地であるという認識がないため敷地利用権は不明、考慮しない。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格(円) (1①オ, 1②エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ)イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	1,800,000	－990,000		0.8	0.7	450,000
4	1,740,000	－960,000		0.8	0.7	440,000
5	2,370,000	－1,300,000		0.8	0.7	600,000
8	890,000	＋3,250,000	1.0	0.8	0.7	2,320,000
一括価格 (合計)						3,810,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：経緯不明な目的外土地の上に利用状況の劣る建物が存すること等の市場性を考慮した。0.8（－20％）

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

地価公示価格 三条-2

所 在：三条市北新保2丁目1027番6「北新保2-10-7」

価 格：37,300円/㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅から道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北側、幅員約6m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅に倉庫等が見られる既成住宅地域

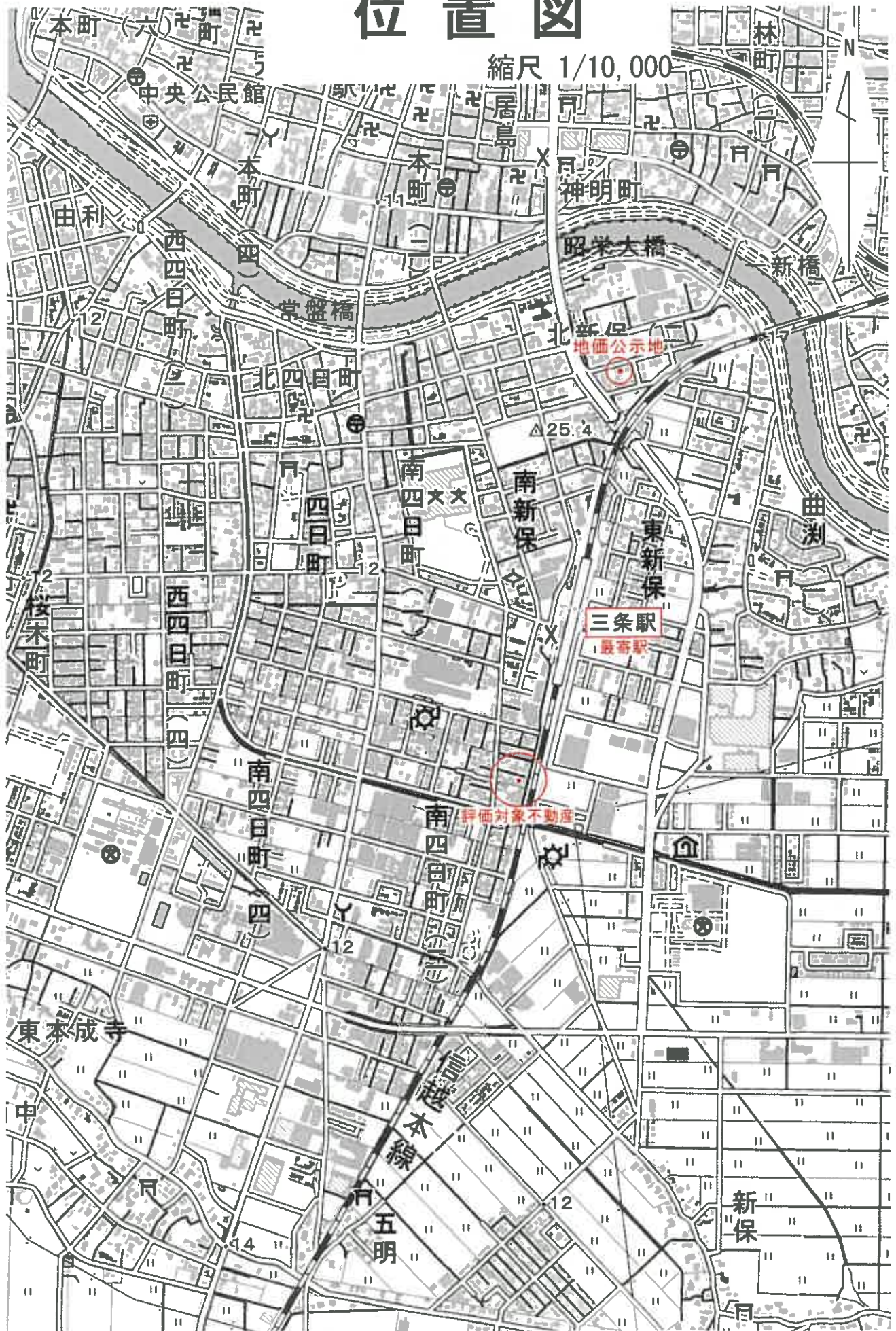
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置等関係図(概略)
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物求積図
- 7 建物間取図

以 上

位置図

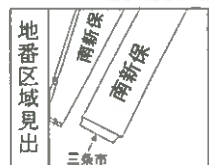
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600



A B 三条市 三条市

請 求 部 分	所 在	三条市南新保				地 番	408番2			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	大正10年9月27日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項				

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-1

(1/1)

公用

647833

同・新・後

40905. 40906

卷之四

地積測量圖

昭和 44 年 9 月 9 日

作 製 者

申請人



求積表

(A) $109.05 \quad 21.7 \times (6.0 + 5.9) \times \frac{1}{2} = 133.985$
 $8.95 \times 2.0 \times \frac{1}{2} = 8.95$
 $\frac{142.935}{\text{ft}}$

(B) 40906 $20.65 \times (2.5 + 4.7) \times \frac{1}{2} = 74.34$
 $19.3 \times 6.7 \times \frac{1}{2} = 64.65$
 計 138.995

(日 時 分)

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

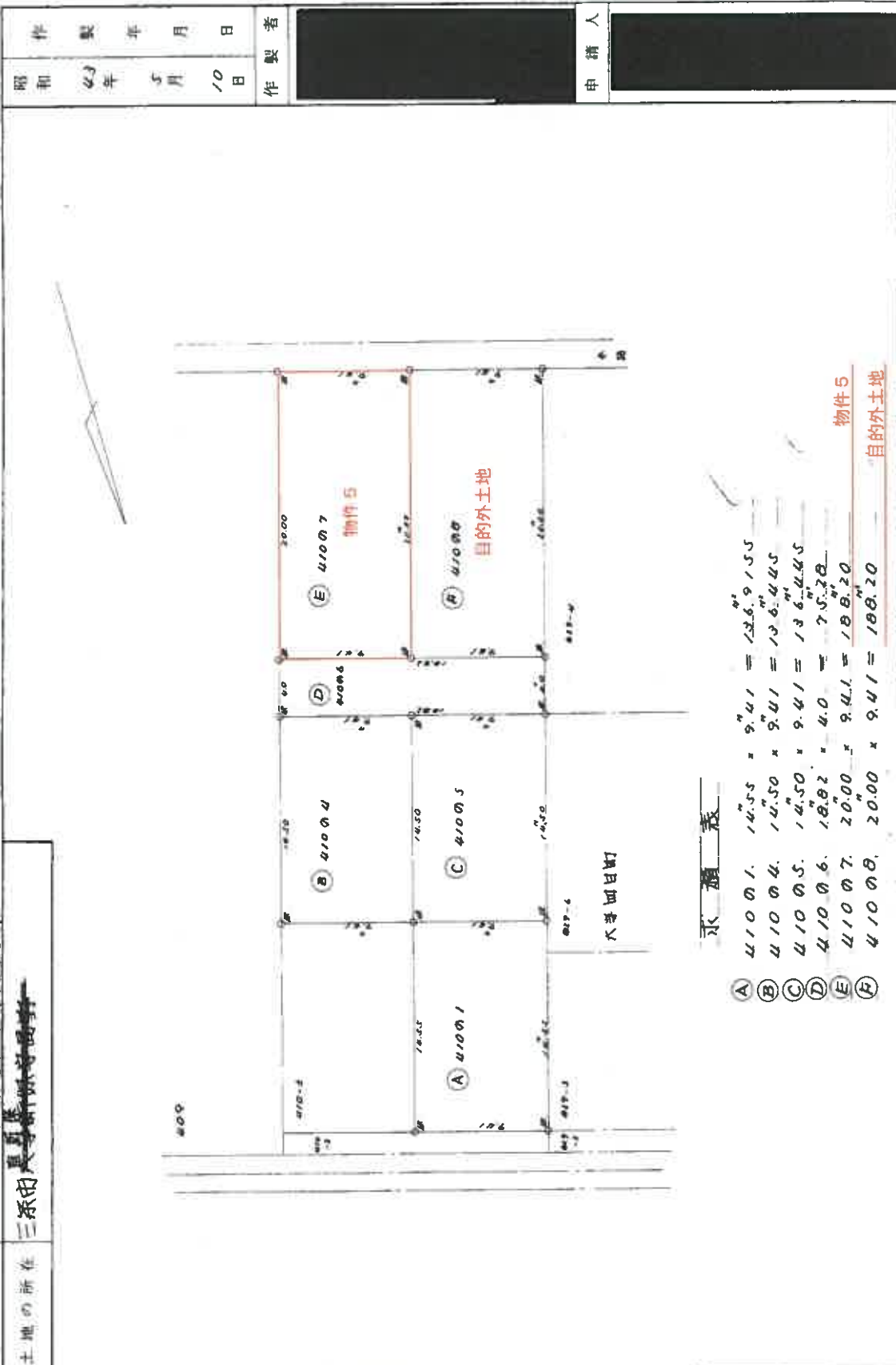
A3判をA4判に縮小

647835 後・新 同一
前 410-4

地番 41001 41004 41005
41006 41007 41008

土地の所在 三系内 墨江郡 新井町 新井

地積測量図



求積表

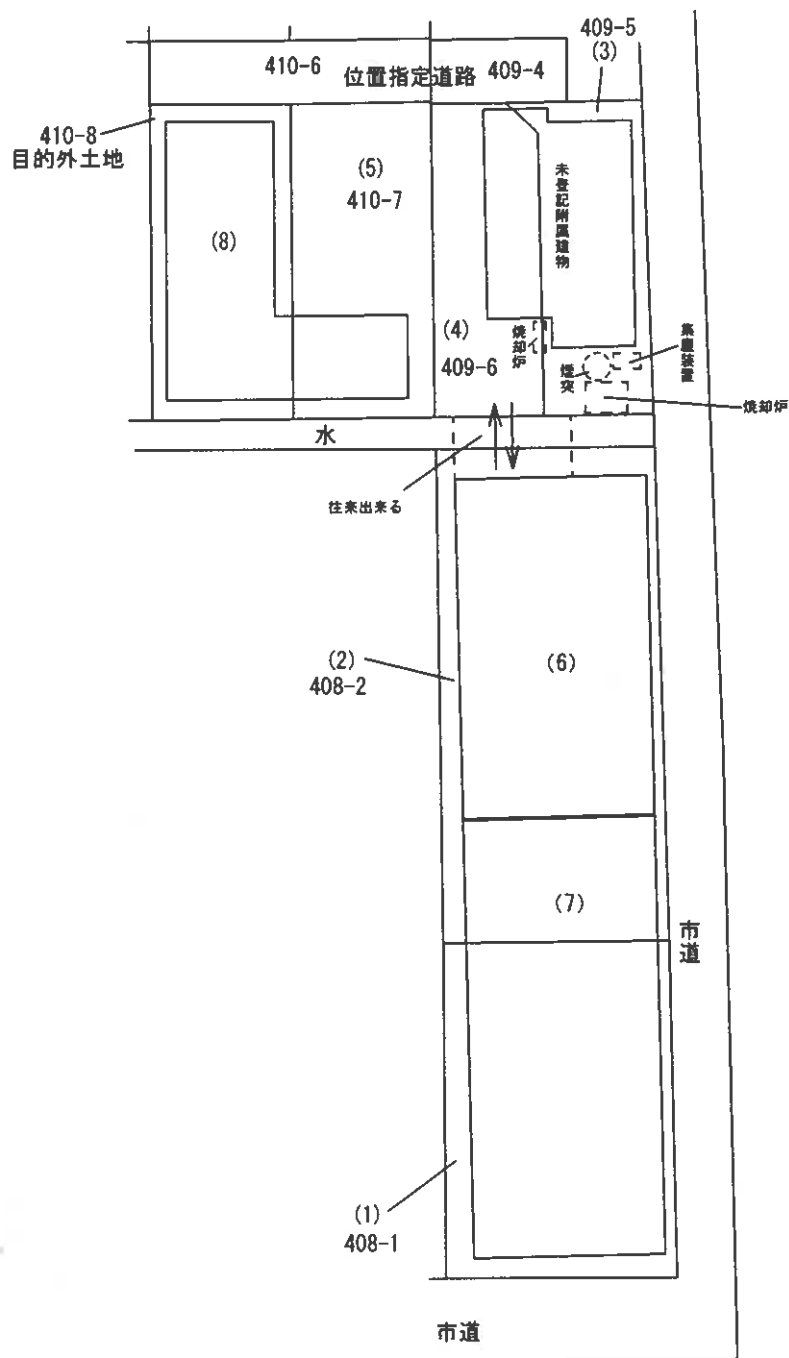
A	41001	14.55	$\times 9.41$	$= 136.9155$
B	41004	14.50	$\times 9.41$	$= 136.445$
C	41005	14.50	$\times 9.41$	$= 136.445$
D	41006	18.82	$\times 4.0$	$= 75.28$
E	41007	20.00	$\times 9.41$	$= 188.20$
F	41008	20.00	$\times 9.41$	$= 188.20$
				物件5
				自的外土地

縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置等関係図(概略) 縮尺1/500



※カッコ内は物件番号

物件1、2及び物件3～5、目的外土地410-8の土地は一体として利用されており筆界は不明である。
地積測量図、公図、建物図面等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

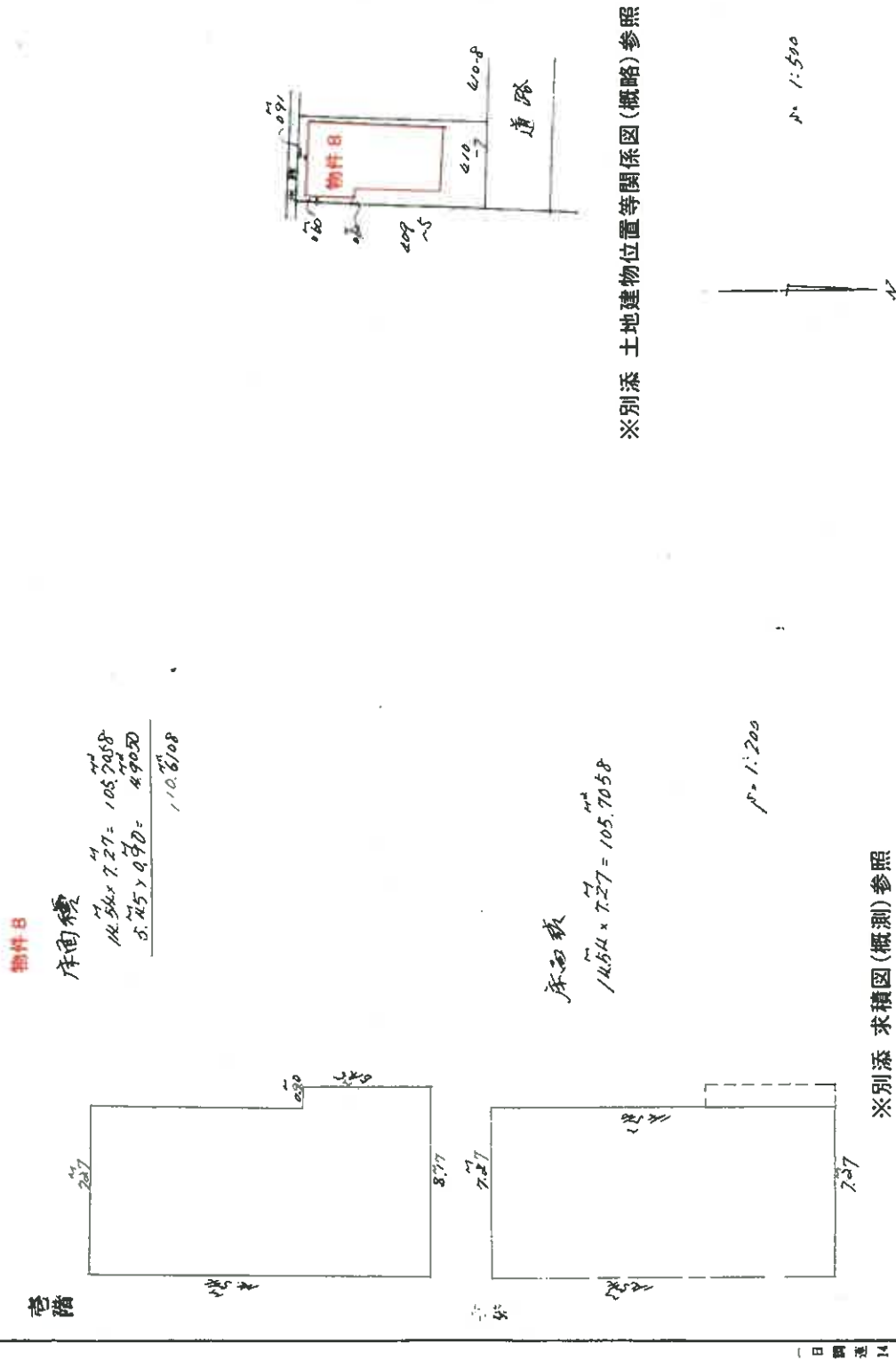
登記年月日：昭和44年7月21日

681806

建築物平面図

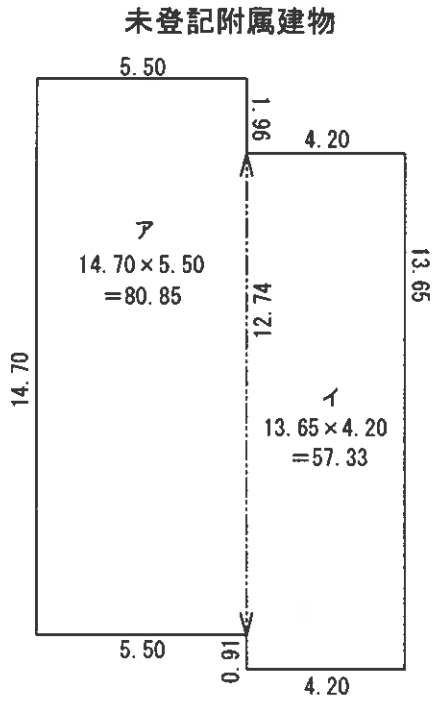
家屋番号	4410-7
建物の所在	東京都練馬区保谷4-10番地7

昭和44年7月15日	製作年月日
製作者	
申請人	

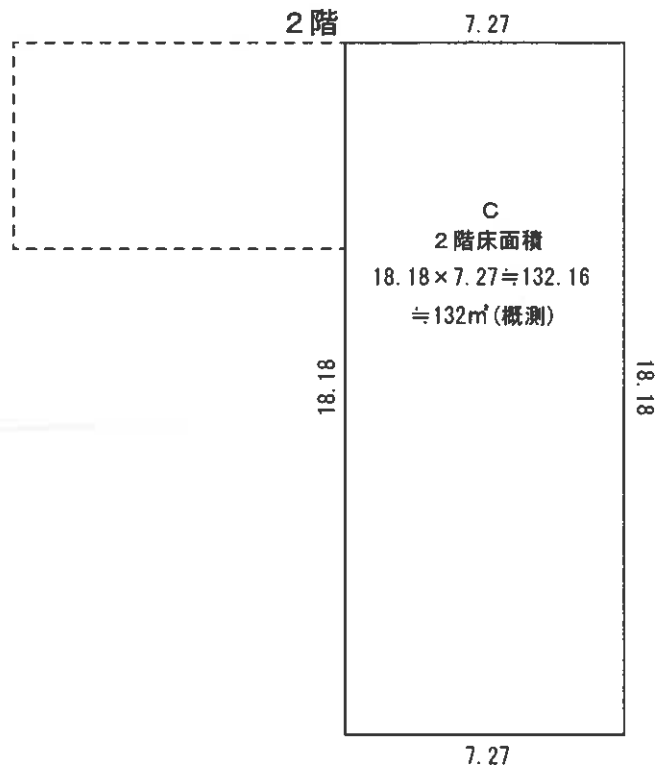
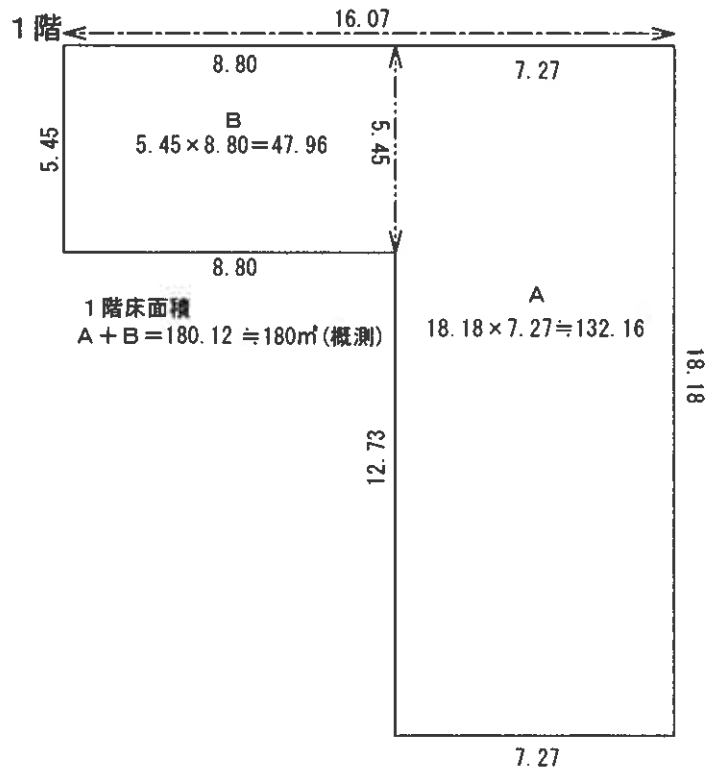




物件 8、未登記附属建物 求積図(概測) 縮尺1/200

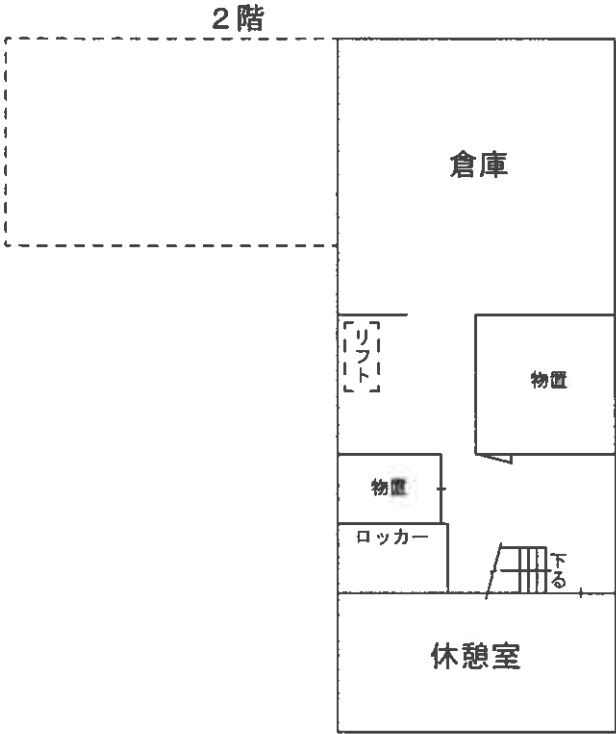
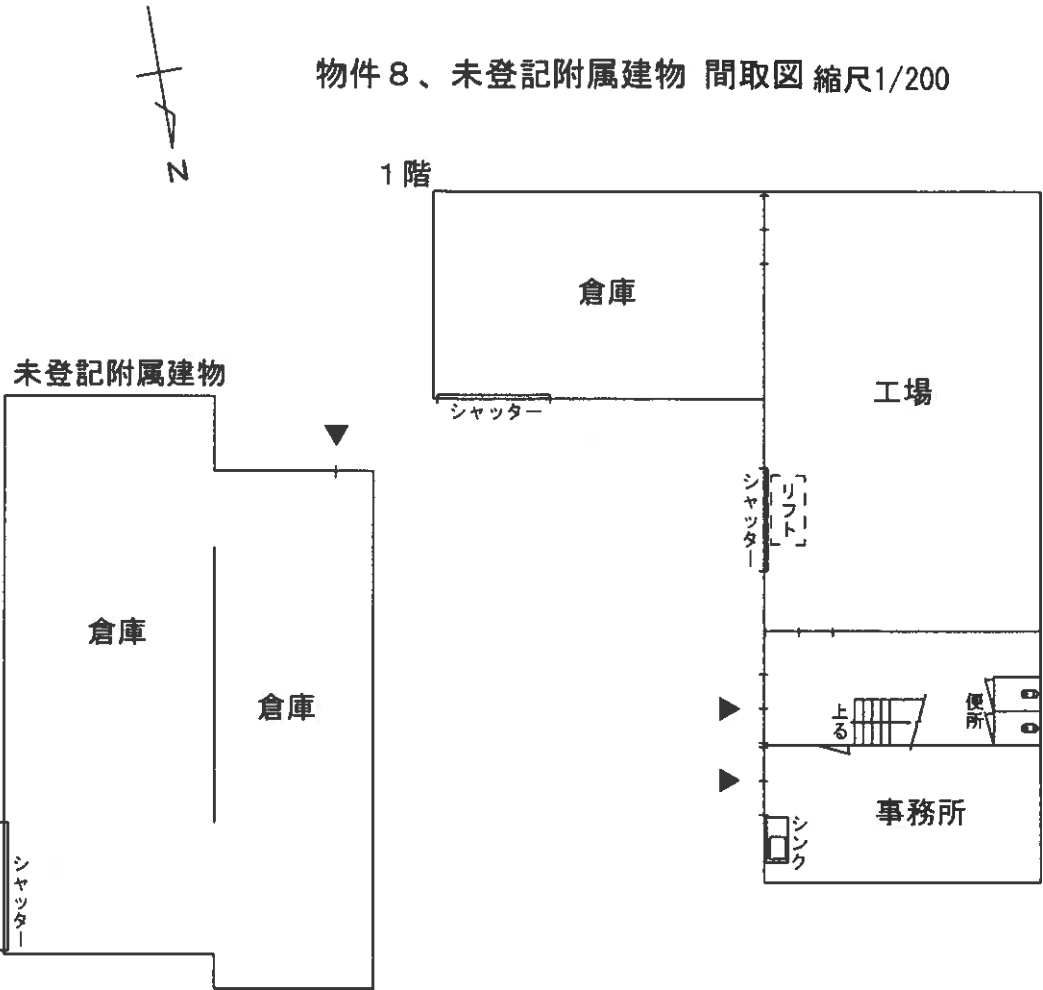


未登記附属建物床面積
ア+イ = $138.18 \div 138\text{m}^2$ (概測)



評価人作成

物件 8、未登記附属建物 間取図 縮尺1/200



求意見書

渡 辺 茂 郎 殿

令和 8 年 3 月 23 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 債

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

- 1 売却基準価額の変更は、

☒ 相当である。

☐ 不相当である

- 2 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 (%)

- ### 3 その他の意見

令和 8 年 3 月 23 日

評価人

渡辺茂郎



物 件 目 録

3 所 在 三条市南新保
 地 番 409番5
 地 目 宅地
 地 積 142.93平方メートル

4 所 在 三条市南新保
 地 番 409番6
 地 目 宅地
 地 積 138.00平方メートル

5 所 在 三条市南新保
 地 番 410番7
 地 目 田
 地 積 188平方メートル

8 所 在 三条市南新保 410番地7
 家屋 番号 410番7
 種 類 倉庫・工場
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.61平方メートル
 2階 105.70平方メートル

(未登記附属建物)

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約138平方メートル

(別紙)

[illegible]