

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 16 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 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 10 月 23 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）
4～6	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	152,707	0
4	340,000				
5	2,730,000				
6	610,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----|--------------------------------------|
| 4 | 所 | 在 | 燕市南二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 6 2 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 燕市南二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 6 4 番 2 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 2 . 8 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6 |
| | 家屋 | 番号 | 6 6 6 4 番 2 6 |
| | 種 | 類 | 工場 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 7 9 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 2 0 . 3 2 平方メートル |
| | | 3 階 | 6 . 2 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 3 階建 |
| | 所 | 在 | 燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6、6 6 6 2 番地 1 9 |

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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4～6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

- 4 所 在 燕市南二丁目
地 番 6 6 6 2 番 1 9
地 目 宅地
地 積 4 6 . 2 8 平方メートル
- 5 所 在 燕市南二丁目
地 番 6 6 6 4 番 2 6
地 目 宅地
地 積 3 7 2 . 8 9 平方メートル
- 6 所 在 燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6
家屋 番号 6 6 6 4 番 2 6
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 3 7 9 . 1 3 平方メートル
2 階 1 2 0 . 3 2 平方メートル
3 階 6 . 2 9 平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 3 階建
所 在 燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6、6 6 6 2 番地 1 9



令和7年(ケ)第7号
令和7年5月7日受理
令和7年8月**26**日提出

現況調査報告書

(物件4～6)

新潟地方裁判所三条支部

執行官 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 燕市南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 6 2 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 6 4 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 2 . 8 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 6 6 6 4 番 2 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 9 . 1 3 平方メートル
2 階 1 2 0 . 3 2 平方メートル
3 階 6 . 2 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県燕市南二丁目7番21号		
土地	物件4, 5		
現況地目	☒ 宅地(物件4, 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	1 物件4, 5は一体として物件6の敷地となっており、相互の境界は不明である。 2 隣地所有者等 6662番4 雑種地 846㎡ 所有者 燕市		
建物	物件6		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建 ☐ 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	1 機械器具を始め動産類はほとんど存在しない。 2 債務者代表者によれば操業中に有害物質を使用していたとのことである。 3 現況所在 燕市南二丁目6664番地26、6662番地19		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4, 5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □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 ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (債務者代表者)	1 債務者会社は令和6年4月19日まで営業していたが、現在は営業しておらず、物件6は空き家の状態で誰も使用していない。 2 前の債務者代表者Bは私の亡夫である。夫の死後私が代表者となったが、債務者会社の詳しいことはよく分からない。 3 物件4、5は私の所有で物件6は債務者の所有であるが、地代などのやり取りは無い。 4 物件4、5の私の前の所有者は亡父Cである。Cは亡夫の前の債務者代表者であった。 5 物件6内にあった機械器具等はすべて搬出している。なお、操業中は物件6内で有害物質を使用していた。

(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5月8日 (木) 12:10-12:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (請求)
7年5月8日 (木) 14:00-14:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月8日 (木) 15:40-15:45	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
7年5月9日 (金) 13:40-14:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (受領)
7年5月13日 (火) 11:30-11:35	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
7年5月14日 (水) 14:35-14:45	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年6月3日 (火) 10:00-11:55	物件所在地	立入調査、債務者代表者に占有関係等調査、写真撮影

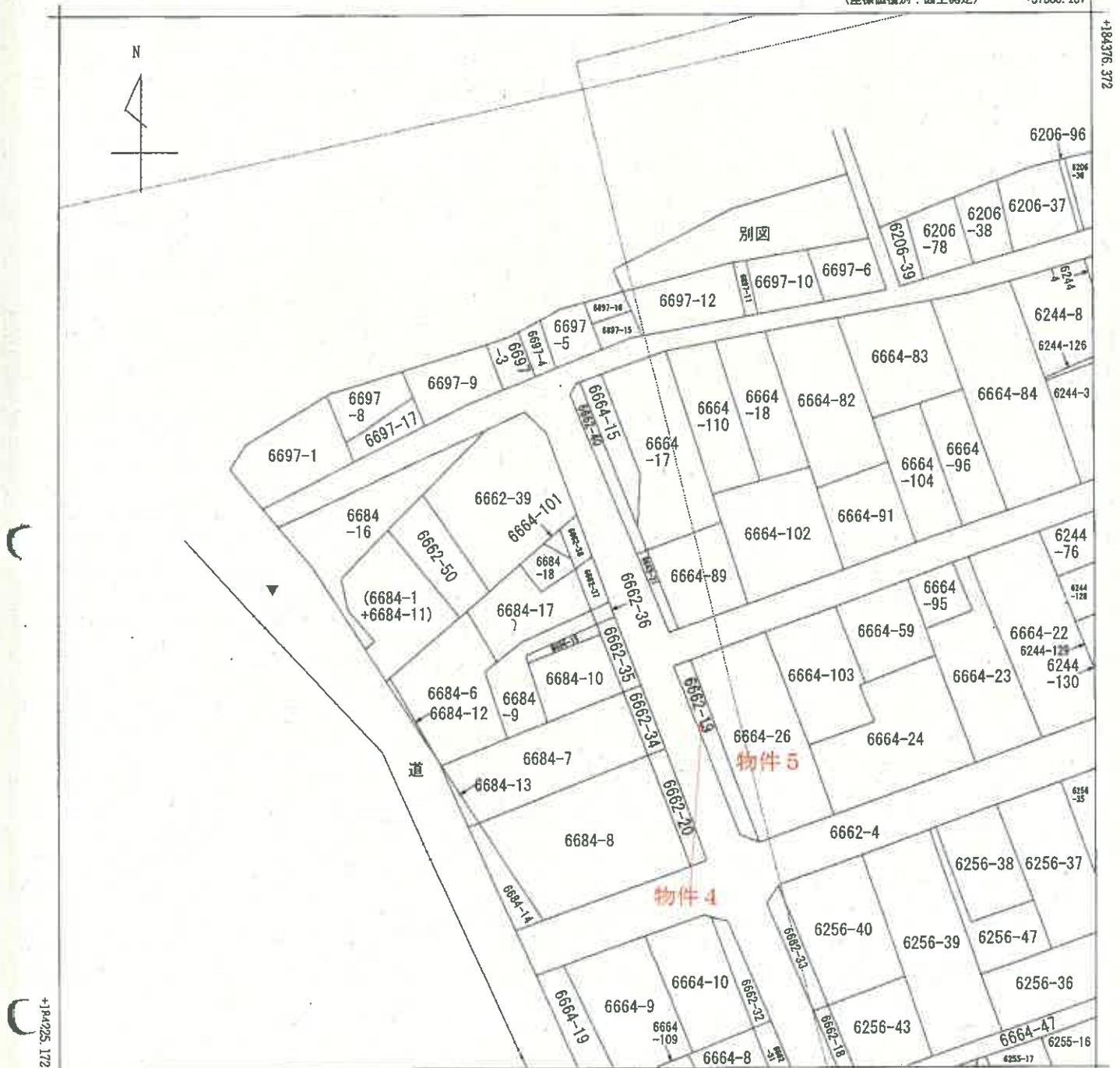
(特記事項)

- ☐ 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
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6月20日 (金) 12:55-15:05	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



+37435.137 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



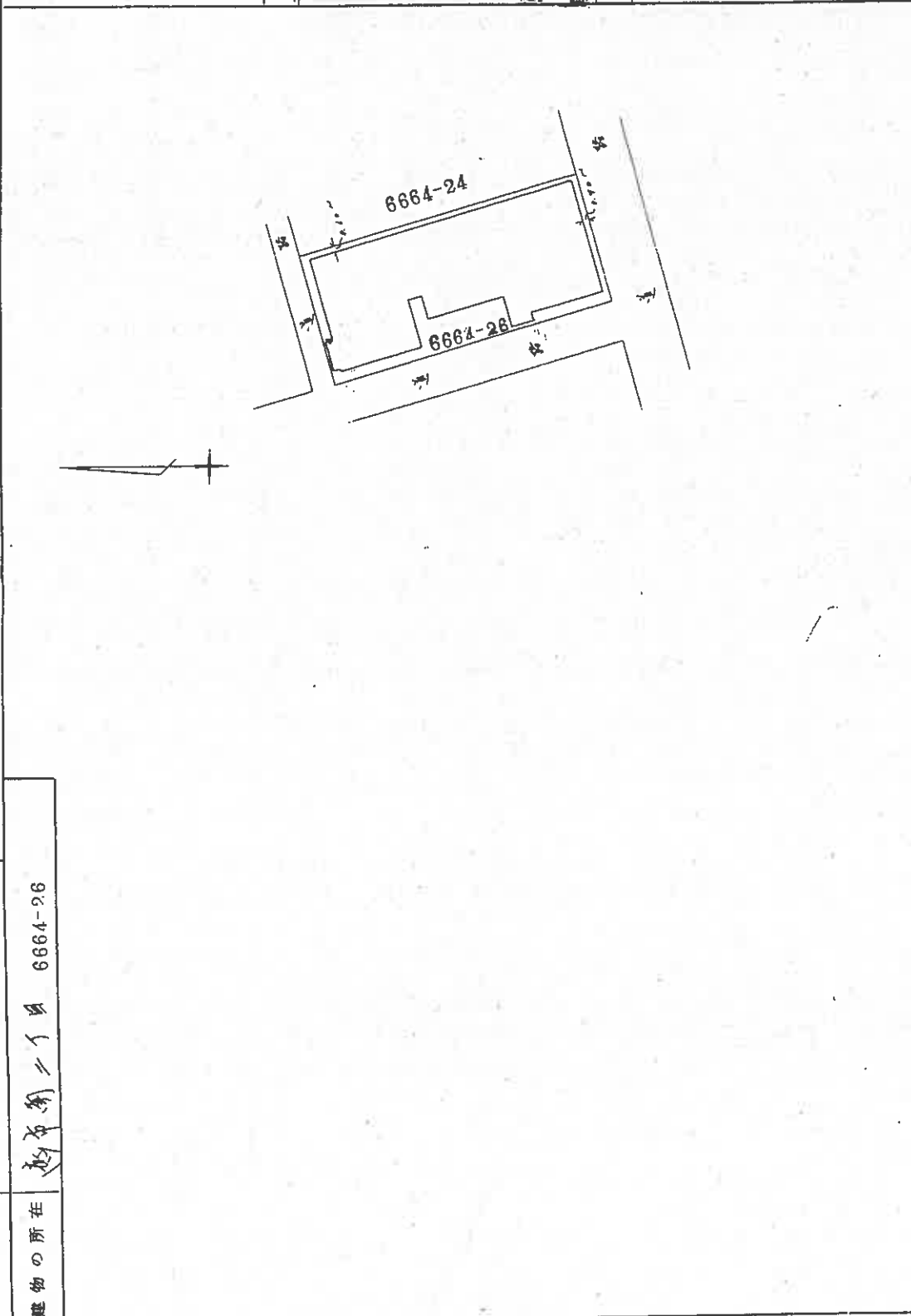
請求部分	所在地	燕市南二丁目				地番	6662番38			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）			補記事項		

登記年月日：昭和43年1月19日

473065

建築物図面

家屋番号	6664-26
建物の所在	新潟県新潟市東区 6664-26

作製年月日	昭和43年1月19日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
					

縮尺	1/500
----	-------

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小

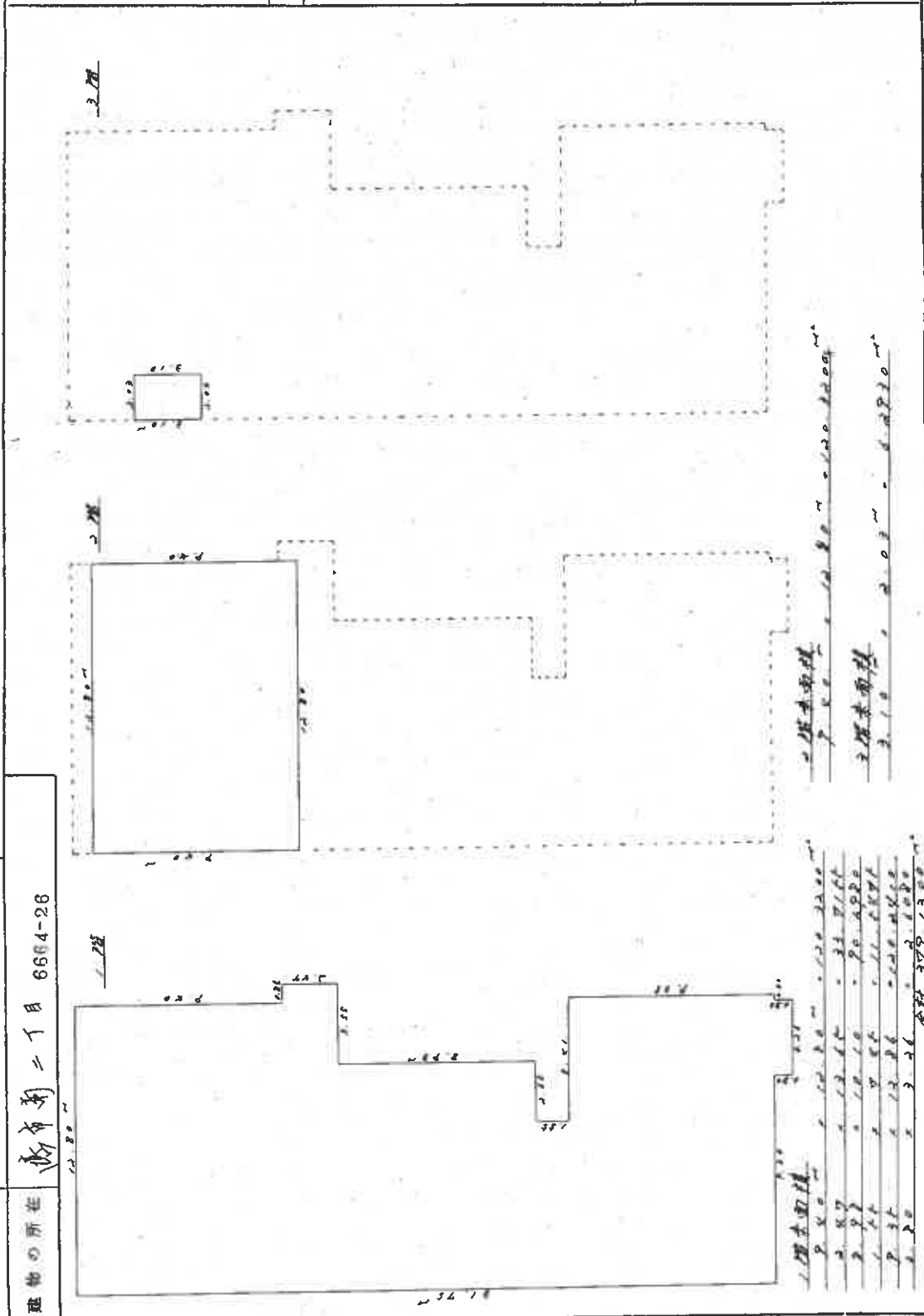
昭和43年1月19日登記

登記年月日：昭和43年1月19日

473064

家屋番号	6664-26
建物の所在	新潟市南二丁目 6664-26

各階平面図



作製年月日	昭和43年1月19日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

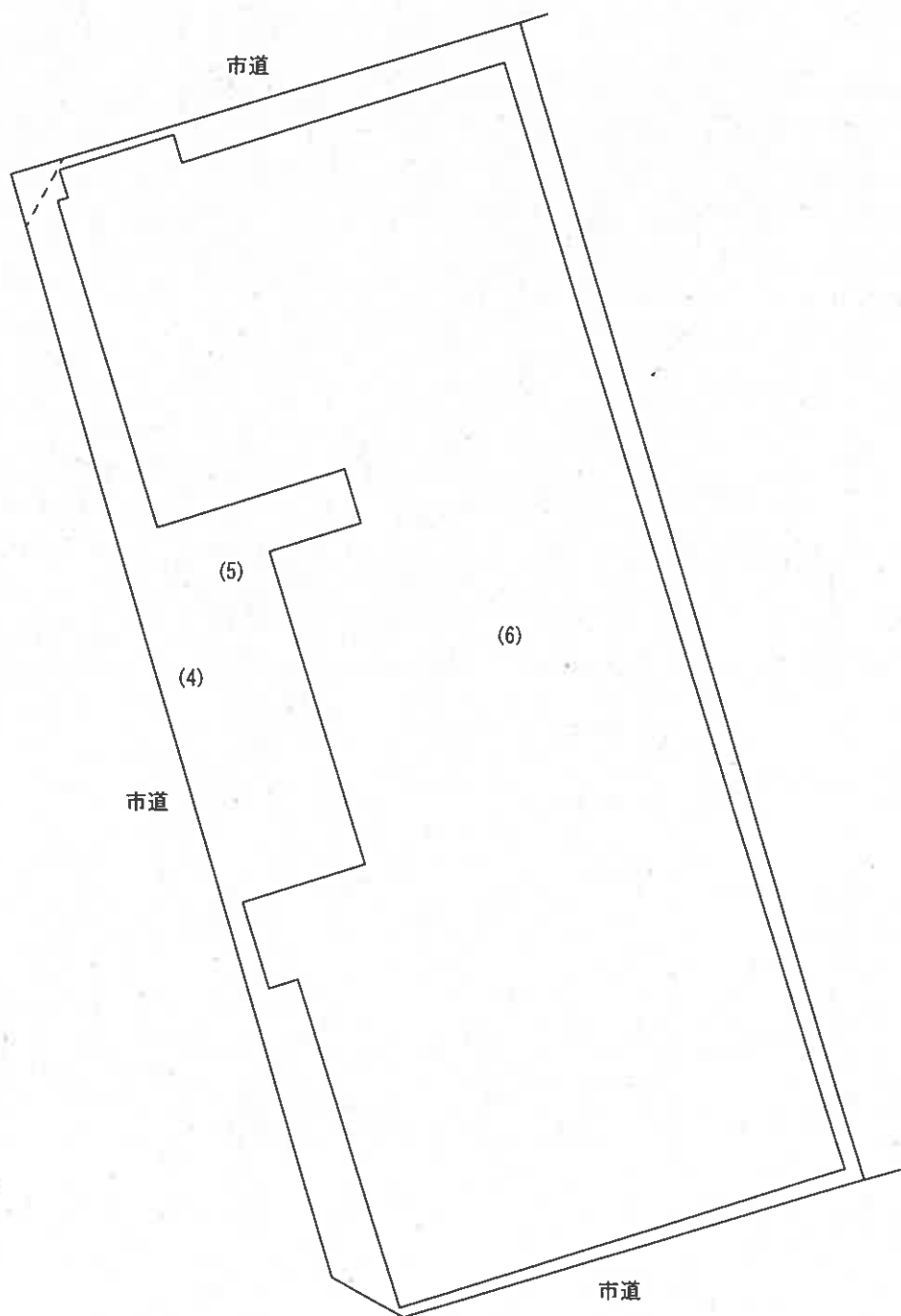
昭和43年1月19日



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/200

←○印は写真撮影位置，方向



※カッコ内は物件番号

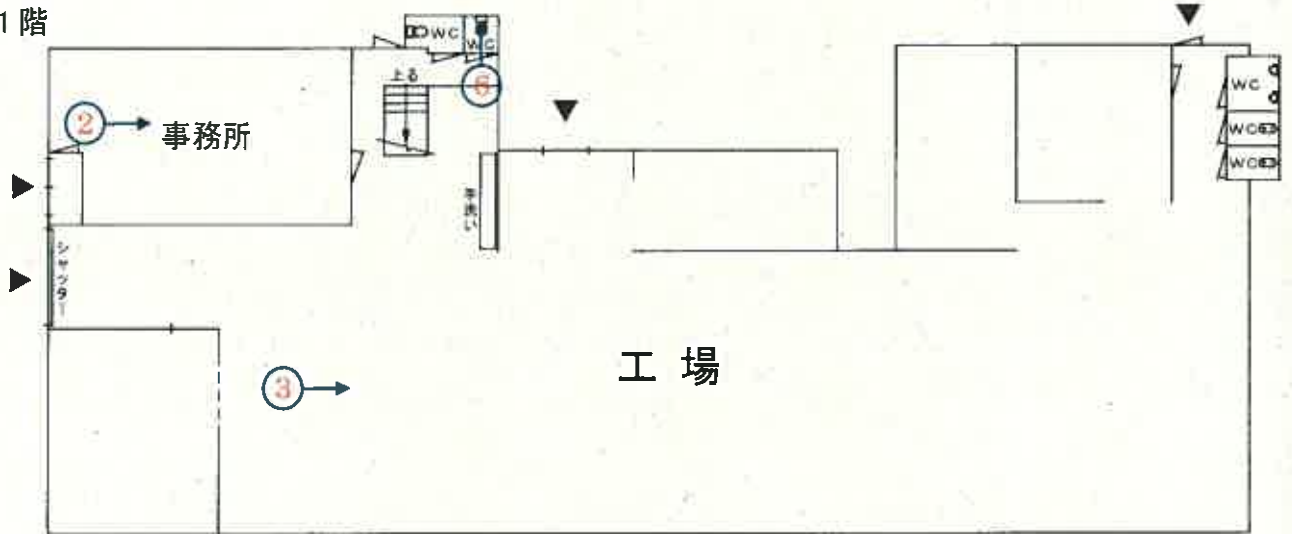


物件4、5の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

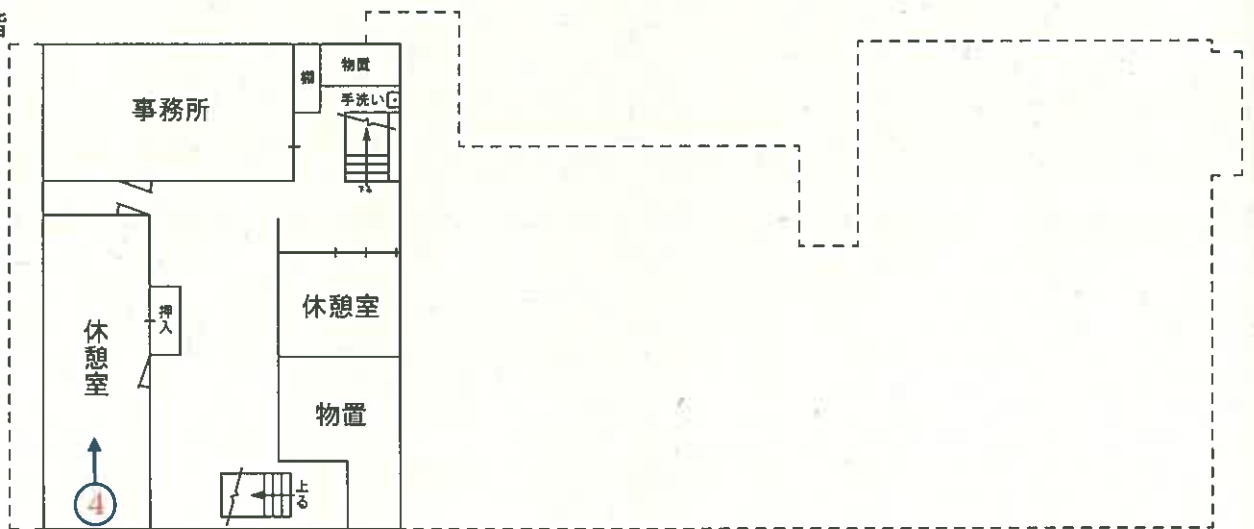
建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。

評価人作成

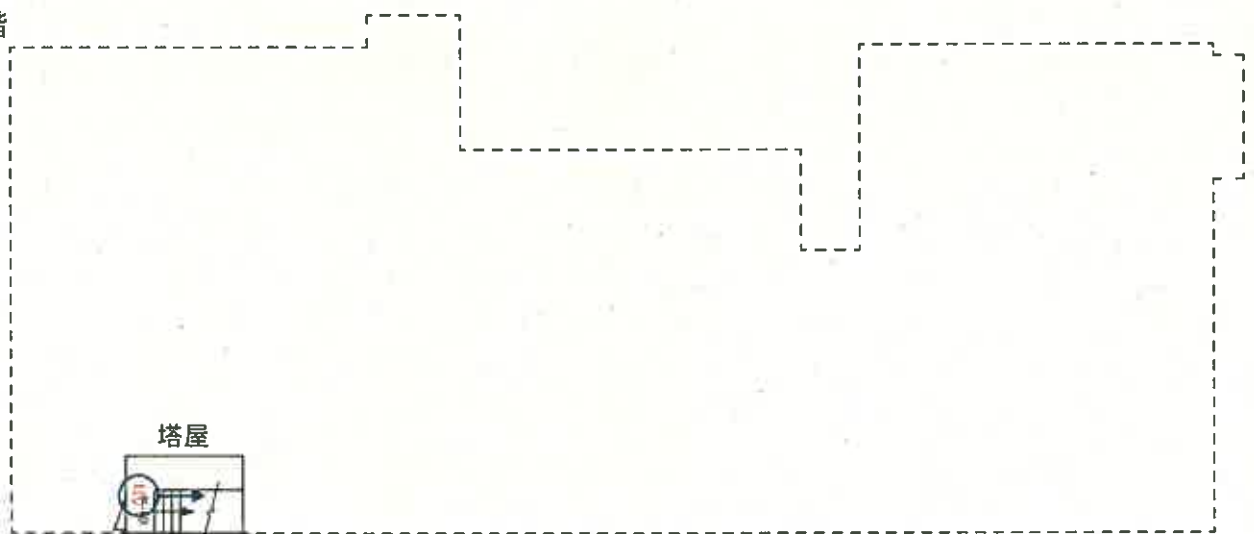
1 階



2 階



3 階



写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



令和 7 年（ケ）第 7 号

物件 4, 5, 6

令和 7 年 6 月 3 日、6 月 20 日

現地調査日

令和 7 年 8 月 27 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 6, 1 4 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
4 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
5 (土地)	金 4, 5 5 0, 0 0 0 円
6 (建物)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～6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。

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
4	所在地 地目 地積	燕市南二丁目 6662 番 19 宅地 46.28 m ²	
5	所在地 地目 地積	燕市南二丁目 6664 番 26 宅地 372.89 m ²	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	燕市南二丁目 6664 番地 26 6664 番 26 工場 鉄骨造スレート葺・陸屋根 3 階建 1 階 379.13 m ² 2 階 120.32 m ² 3 階 6.29 m ²	燕市南二丁目 6662 番地 19、6664 番地 26 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・ 陸屋根 3 階建
物件 番号	特 記 事 項		
4, 5	・建物所有者について、下記届出がなされていることを新潟県三条地域振興局環境センターにて確認した。 水質汚濁防止法第5条又は第6条に基づく特定施設の届出：有 有害物質使用特定施設：有 トリクロロエチレン ・物件4，5上の当該工場（物件6）内で有機溶剤等を使用し金属製品の洗浄を行っていた。使用した有機溶剤は適正に産廃業者による回収が行われていたと土地所有者より聴取した。 ・特定有害物質による土壌汚染の有無は、調査が行われていないため可能性は否定できない。		

	・ 物件 4 北西端は隅切りがあるが、公図には図示されていない。燕市道路台帳には隅切りされた市道が記載されている。官民境界の立ち合いは行われておらず、隅切り部分は私有地か市道か不明である。 以上、燕市都市整備部土木課管理係で確認した。
6	・ 建蔽率を超過している。 ・ 外壁の波板スレートがアスベスト含有の建材か不明である。

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4，5）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線「燕」駅の南西方道路距離約 1.3 km 付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、中小工場等が混在する既成住宅地域である。道路距離約 250m に「燕市立燕南小学校」、約 1.5 km に「燕市立燕中学校」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 蔽 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）	物件4，5の土地は一団を成し、南側幅員約 7.5m 舗装市道、西側幅員約 4.5m 舗装市道、北側幅員約 2.8m 舗装市道に等高に接面する公簿地積 419.17 m ² の宅地（三方路地）である。一団の土地は南側間口約 15m・奥行約 33m、ほぼ長方形の形状で地勢は概ね平坦である。 尚、物件4北西端は隅切りがあるが、公図には図示されていない。燕市道路台帳には隅切りされた市道が記載されている。官民境界の立ち合いは行われておらず、隅切り部分は私有地なのか市道なのか不明である。以上、燕市都市整備部土木課管理係で確認した。	
接 面 道 路	南側、幅員約 7.5m 舗装市道南二丁目 5 号線 西側、幅員約 4.5m 舗装市道殿島一丁目 11 号線 いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 北側、幅員約 2.8m 舗装市道南二丁目 4 号線 建築基準法第 42 条 2 項に該当する。道路中心線より 2m セットバックする必要がある。以上、燕市役所営繕建築課で確認した。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件4，5の一団の土地は、物件6の工場の敷地として利用されている。Aと債務者の間に地代のやり取りはない。周辺は一般住宅、作業所等が建つ。	

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 公共桝はあるが未接続
特記事項	・建物所有者について、下記届出がなされていることを新潟県三条地域振興局環境センターにて確認した。 水質汚濁防止法第5条又は第6条に基づく特定施設の届出：有 有害物質使用特定施設：有 トリクロロエチレン ・物件4，5上の当該工場（物件6）内で有機溶剤等を使用し金属製品の洗浄を行っていた。使用した有機溶剤は適正に産廃業者による回収が行われていたと土地所有者より聴取した。 ・特定有害物質による土壌汚染の有無は、調査が行われていないため可能性は否定できない。 ・物件4北西端は隅切りがあるが、公図には図示されていない。燕市道路台帳には隅切りされた市道が記載されている。官民境界の立ち合いは行われておらず、隅切り部分は私有地か市道か不明である。以上、燕市都市整備部土木課管理係で確認した。

2 建物の概況及び利用状況 (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：昭和42年10月12日新築 経過年数：約58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・陸屋根 外壁：コンクリート、着色亜鉛メッキ鋼板、波板スレート等 内壁：あらわし、化粧合板等 天井：あらわし、ボード等 床：コンクリート土間等 設備：便所（汲取り、水洗）、水道、電気設備有
床面積（現況）	1階 379.13 m²（公簿） 2階 120.32 m²（公簿） 3階 6.29 m²（公簿） 延 505.74 m²

現況用途等	階 層 3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、機能的陳腐化が確認できる。建物外部、内部、屋根ともに全体的に劣化している。錆、クラック、天井の雨漏りの跡、内壁や床の汚れ、臭気等確認でき、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	建物所有者が工場（空き家）として使用している。内部には機械器具等の動産類はほとんどない。
特 記 事 項	・1階工場内で金属製品の洗浄（特定有害物質を使用）が行われていた。前記特記事項参照。 ・建蔽率を超過している。 ・外壁の波板スレートがアスベスト含有の建材か不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4，5（土地）

物件4，5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。

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
4	37,100	0.978	46.28	0.6	1,010,000
5	37,100	0.978	372.89	0.6	8,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格から規準し、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 燕-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $35,400 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 37,100 \text{ 円/㎡}$

◇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なし。

◇地域格差：街路条件、環境条件 相乗 0.95（-5%）

イ 個別格差： 画地条件 三方路地 1.05(+5%)、規模 0.95(−5%)、
セットバック 0.98(−2%) 相乗 0.978 (−2.2%)

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 6 (建物)

物件 6 (工場) は、新築後 58 年経過しており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 3%と査定した。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
6	120,000	505.74	0.03	1,820,000

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、控除すべき敷地利用権はないため、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	占有減価 率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	1,010,000		0.8	0.7	570,000
5	8,120,000		0.8	0.7	4,550,000
6	1,820,000	1.0	0.8	0.7	1,020,000
一括価格 (合計)					6,140,000

イ 占有減価率：必要なし。

ウ 市場性修正率：特定有害物質利用の工場で土壌汚染の可能性が否定できないこと、建蔽率を超過し、かつ老朽化した工場の市場性等を考慮した。
0.8 (−20%)

エ 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 燕-1

所 在：燕市殿島1丁目6833番1外「殿島1-5-7」

価 格：35,400円/㎡

位 置：JR弥彦線「燕」駅から道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：495㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北西側、幅員約6.7m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(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅に工場が混在する住宅地域

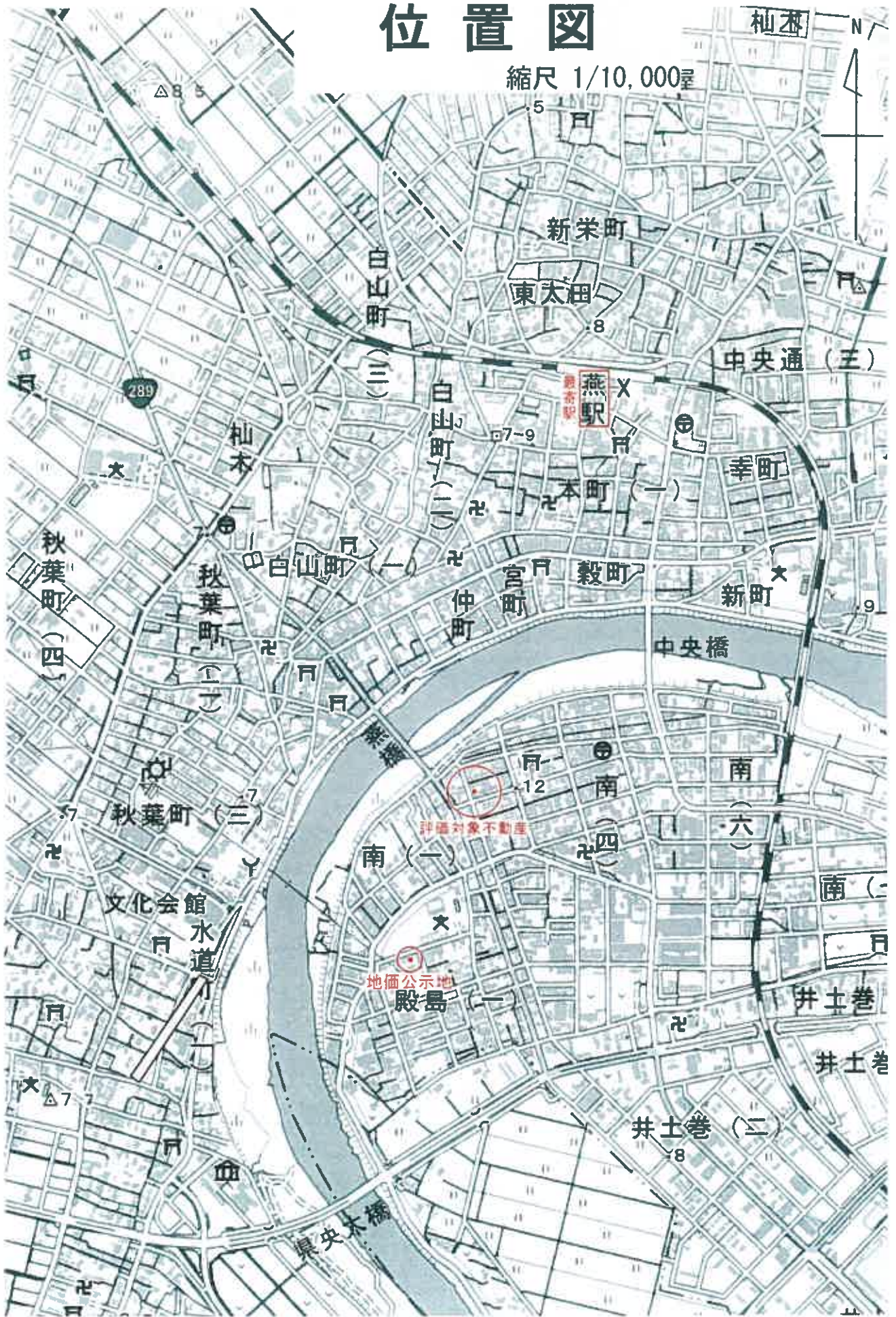
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置等関係図(概略)
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



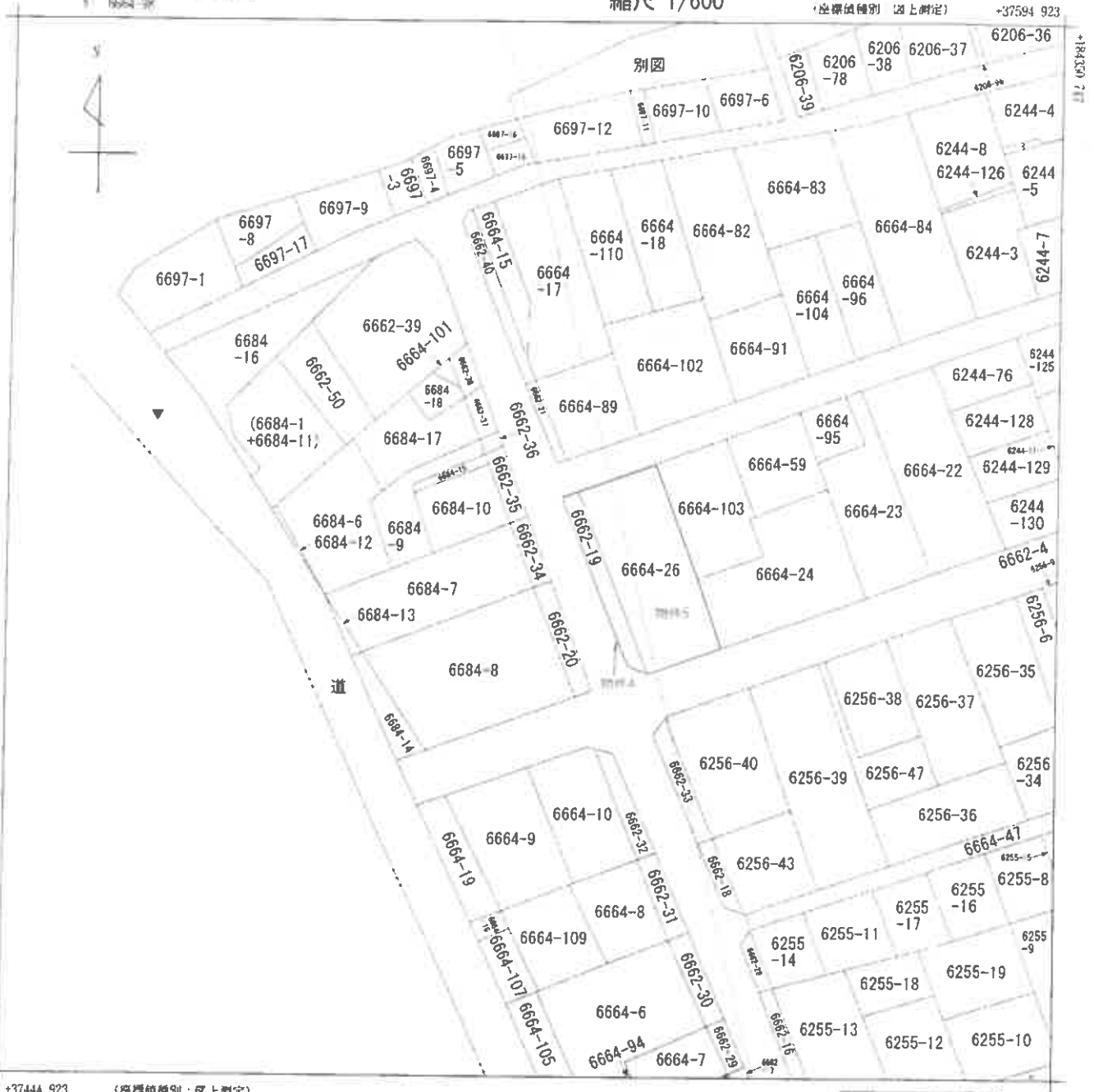
「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600

(座標補正 図上測定)

+37594 923



+37444. 923

(座標補正 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

南2丁目

請 求 部 分	所 在 燕市南二丁目				地 番 6662番34					
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図に準ずる図面（街区成果日）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 （ 原 図 ）			補 事 記 項		

A3判をA4判に縮小

請求番号 : 7-8

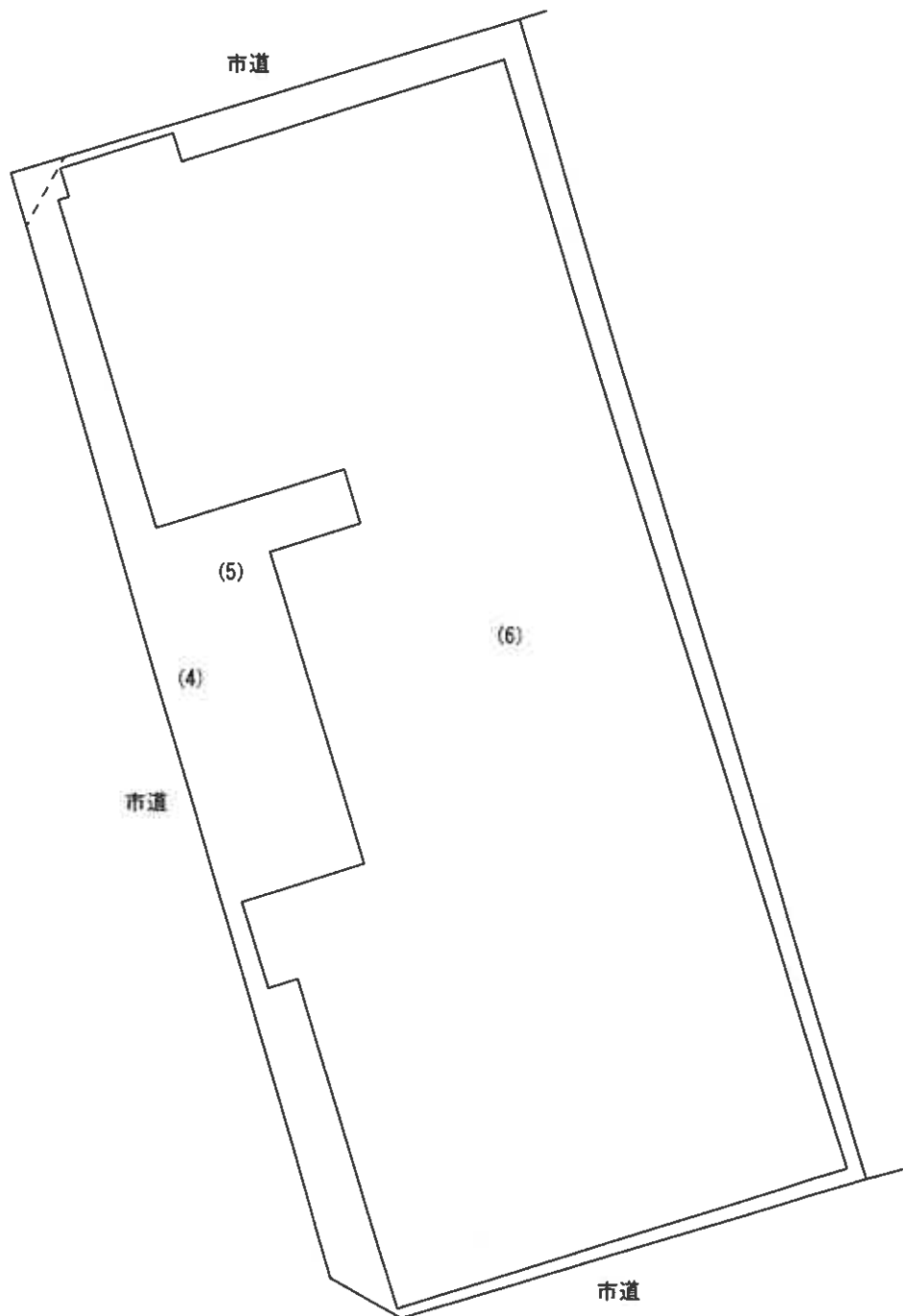
(1/1)

公用



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/200



※カッコ内は物件番号

物件4, 5の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。

評価人作成

登記年月日：昭和43年1月19日

473065

家屋番号	6664-26
建物の所在	新潟県新潟市東区 6664-28

建物図面

昭和43年1月19日	作製年月日
昭 和 4 3 年 1 月 1 9 日	作 製 者



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(1/2)

昭和43年1月19日登記

登記年月日：昭和43年1月19日

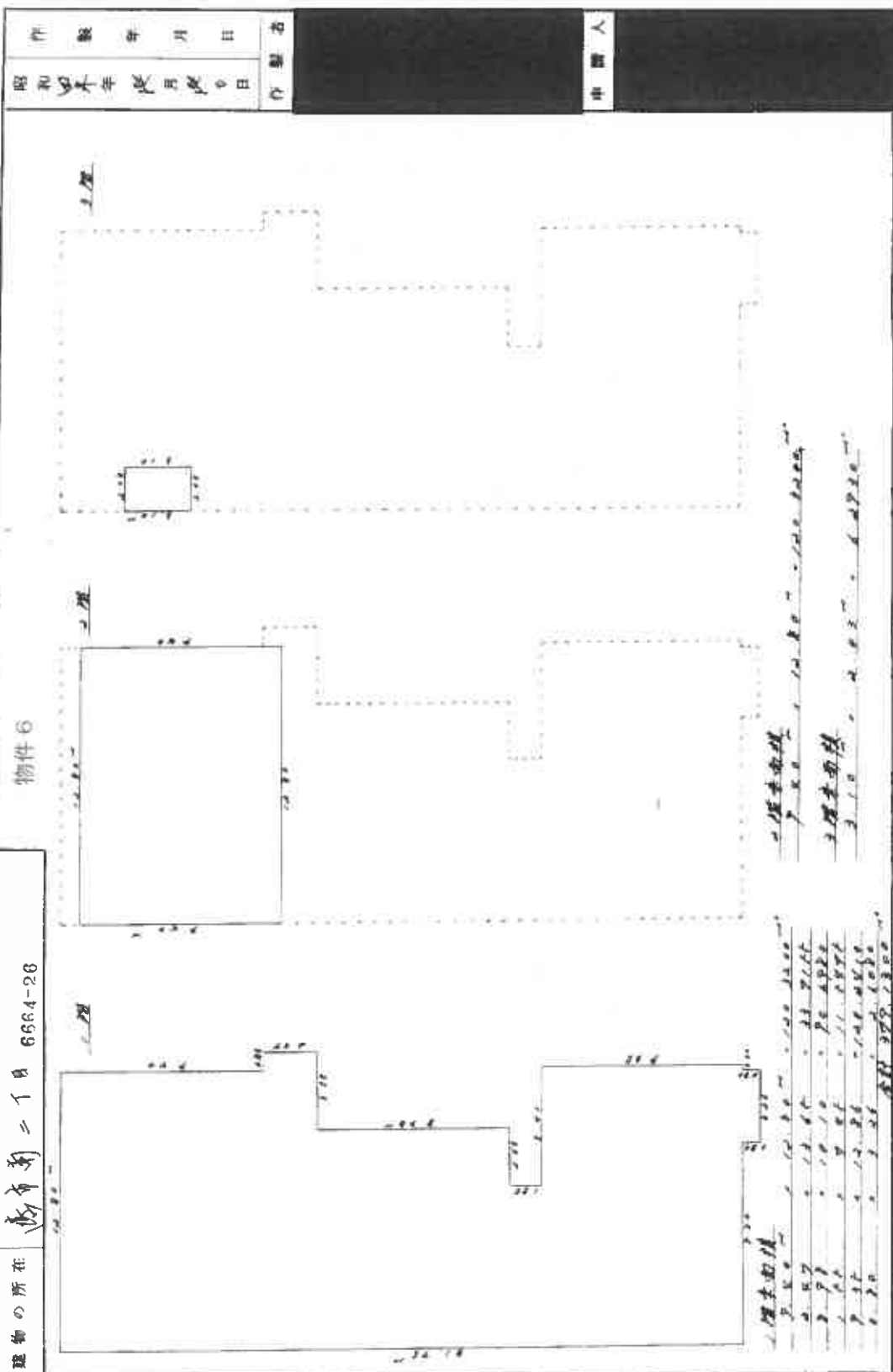
473064

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 6664-26

建 物 の 所 在 市 新 市 街 6664-26

物件 6



1階平面図
2階平面図
3階平面図
4階平面図
5階平面図
6階平面図
7階平面図
8階平面図
9階平面図
10階平面図
11階平面図
12階平面図
13階平面図
14階平面図
15階平面図
16階平面図
17階平面図
18階平面図
19階平面図
20階平面図
21階平面図
22階平面図
23階平面図
24階平面図
25階平面図
26階平面図
27階平面図
28階平面図
29階平面図
30階平面図
31階平面図
32階平面図
33階平面図
34階平面図
35階平面図
36階平面図
37階平面図
38階平面図
39階平面図
40階平面図
41階平面図
42階平面図
43階平面図
44階平面図
45階平面図
46階平面図
47階平面図
48階平面図
49階平面図
50階平面図
51階平面図
52階平面図
53階平面図
54階平面図
55階平面図
56階平面図
57階平面図
58階平面図
59階平面図
60階平面図
61階平面図
62階平面図
63階平面図
64階平面図
65階平面図
66階平面図
67階平面図
68階平面図
69階平面図
70階平面図
71階平面図
72階平面図
73階平面図
74階平面図
75階平面図
76階平面図
77階平面図
78階平面図
79階平面図
80階平面図
81階平面図
82階平面図
83階平面図
84階平面図
85階平面図
86階平面図
87階平面図
88階平面図
89階平面図
90階平面図
91階平面図
92階平面図
93階平面図
94階平面図
95階平面図
96階平面図
97階平面図
98階平面図
99階平面図
100階平面図
101階平面図
102階平面図
103階平面図
104階平面図
105階平面図
106階平面図
107階平面図
108階平面図
109階平面図
110階平面図
111階平面図
112階平面図
113階平面図
114階平面図
115階平面図
116階平面図
117階平面図
118階平面図
119階平面図
120階平面図
121階平面図
122階平面図
123階平面図
124階平面図
125階平面図
126階平面図
127階平面図
128階平面図
129階平面図
130階平面図
131階平面図
132階平面図
133階平面図
134階平面図
135階平面図
136階平面図
137階平面図
138階平面図
139階平面図
140階平面図
141階平面図
142階平面図
143階平面図
144階平面図
145階平面図
146階平面図
147階平面図
148階平面図
149階平面図
150階平面図
151階平面図
152階平面図
153階平面図
154階平面図
155階平面図
156階平面図
157階平面図
158階平面図
159階平面図
160階平面図
161階平面図
162階平面図
163階平面図
164階平面図
165階平面図
166階平面図
167階平面図
168階平面図
169階平面図
170階平面図
171階平面図
172階平面図
173階平面図
174階平面図
175階平面図
176階平面図
177階平面図
178階平面図
179階平面図
180階平面図
181階平面図
182階平面図
183階平面図
184階平面図
185階平面図
186階平面図
187階平面図
188階平面図
189階平面図
190階平面図
191階平面図
192階平面図
193階平面図
194階平面図
195階平面図
196階平面図
197階平面図
198階平面図
199階平面図
200階平面図

縮 尺 1/200

A3判をA4判に縮小

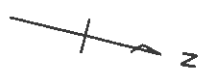
(2/2)

測量番号 7-4

昭和43年1月19日

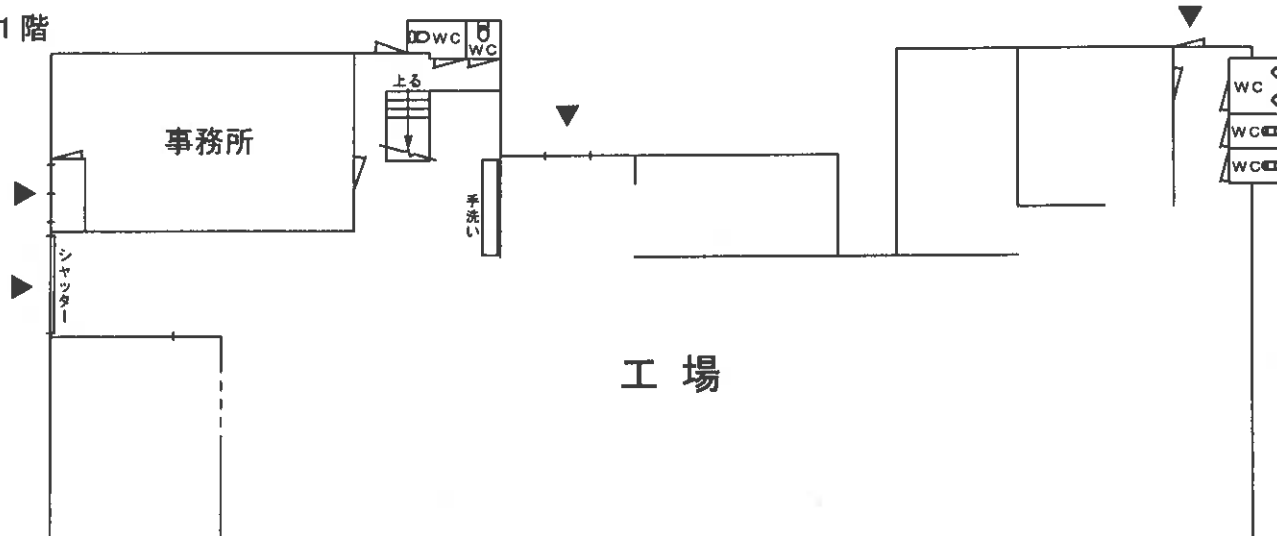
作 製 者
昭 和 43 年 1 月 19 日

申 請 人

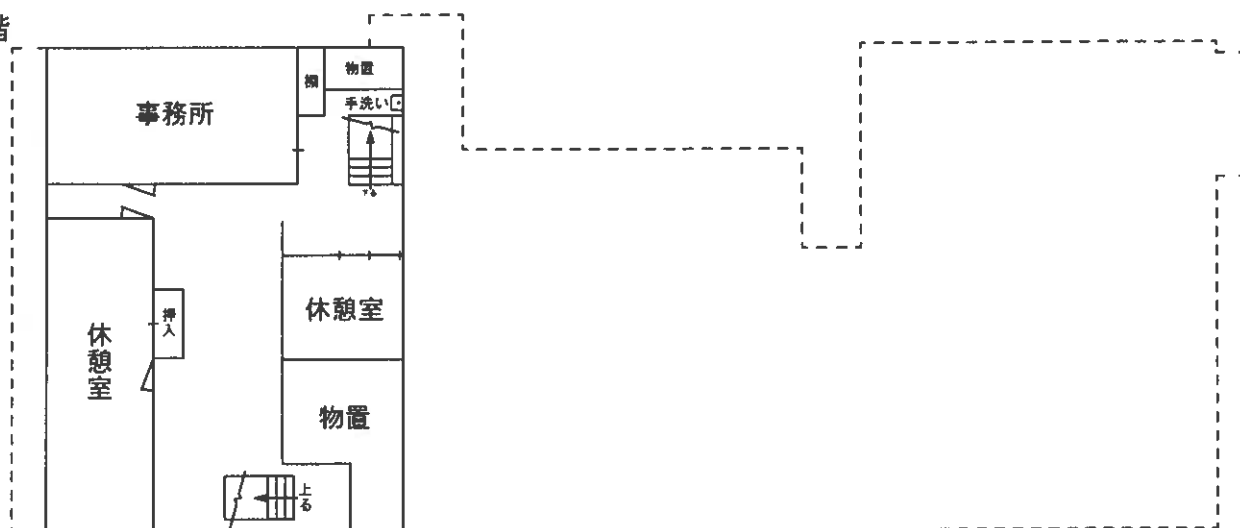


物件6建物間取図縮尺1/200

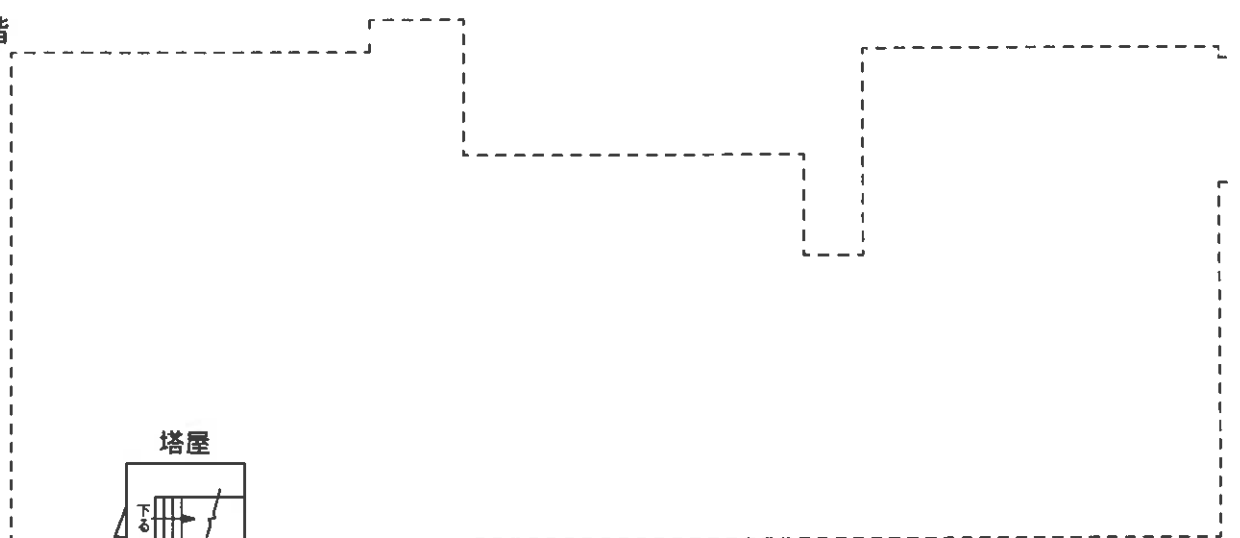
1階



2階



3階



渡 辺 茂 郎 殿

新瀉地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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）。

- 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

4	所 在	燕市南二丁目
	地 番	6 6 6 2 番 1 9
	地 目	宅地
	地 積	4 6 . 2 8 平方メートル
5	所 在	燕市南二丁目
	地 番	6 6 6 4 番 2 6
	地 目	宅地
	地 積	3 7 2 . 8 9 平方メートル
6	所 在	燕市南二丁目 6 6 6 4 番地 2 6
	家屋 番号	6 6 6 4 番 2 6
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレート葺・陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 3 7 9 . 1 3 平方メートル 2 階 1 2 0 . 3 2 平方メートル 3 階 6 . 2 9 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
4	570,000	340,000	3
5	4,560,000	2,730,000	3
6	1,020,000	610,000	3
4~6	6,140,000	3,680,000	一括
(備 考)			