

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7～10	1,630,000 1,304,000	一括	326,000	352,520	50,807
7	200,000				
8	300,000				
9	400,000				
10	730,000				

物 件 目 録

7	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 7 番 2
	地 目	宅地
	地 積	4 7 . 1 2 平方メートル
8	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	6 8 . 3 6 平方メートル
9	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 9 番 2
	地 目	宅地
	地 積	9 0 . 7 2 平方メートル
1 0	所 在	加茂市駅前 1 1 9 9 番地 2、1 1 9 7 番地 2、1 1 9 8 番地 1
	家屋 番号	1 1 9 9 番 2
	種 類	作業所・居宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建
	床 面 積	1 階 1 4 7 . 9 5 平方メートル 2 階 1 5 8 . 5 0 平方メートル 3 階 1 3 2 . 8 0 平方メートル 4 階 9 1 . 3 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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7～10】

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7～10】

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

7	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 7 番 2
	地 目	宅地
	地 積	4 7. 1 2 平方メートル
8	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	6 8. 3 6 平方メートル
9	所 在	加茂市駅前
	地 番	1 1 9 9 番 2
	地 目	宅地
	地 積	9 0. 7 2 平方メートル
1 0	所 在	加茂市駅前 1 1 9 9 番地 2、1 1 9 7 番地 2、1 1 9 8 番地 1
	家屋 番号	1 1 9 9 番 2
	種 類	作業所・居宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建
	床 面 積	1 階 1 4 7. 9 5 平方メートル 2 階 1 5 8. 5 0 平方メートル 3 階 1 3 2. 8 0 平方メートル 4 階 9 1. 3 9 平方メートル

令和7年(ケ)第9号
令和7年9月5日受理
令和7年11月**21**日提出

現況調査報告書

(物件7～10)

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

7	所	在	加茂市駅前
	地	番	1 1 9 7 番 2
	地	目	宅地
	地	積	4 7. 1 2 平方メートル
8	所	在	加茂市駅前
	地	番	1 1 9 8 番 1
	地	目	宅地
	地	積	6 8. 3 6 平方メートル
9	所	在	加茂市駅前
	地	番	1 1 9 9 番 2
	地	目	宅地
	地	積	9 0. 7 2 平方メートル
1 0	所	在	加茂市駅前 1 1 9 9 番地 2、1 1 9 7 番地 2、1 1 9 8 番地 1
	家屋	番号	1 1 9 9 番 2
	種	類	作業所・居宅
	構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建
	床 面	積	1 階 1 4 7. 9 5 平方メートル 2 階 1 5 8. 5 0 平方メートル 3 階 1 3 2. 8 0 平方メートル 4 階 9 1. 3 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	新潟県加茂市駅前8番8号	
土地	物件7～9	
現況地目	☒ 宅地（物件7～9） ☐ 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	債務者島倉ニット株式会社（物件7、8、10所有者）が物件7～9上に下記建物を所有し、占有している。島倉ニット株式会社の物件9に対する占有権原は使用借権である。	
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	隣地所有者等 1197番1 公衆用道路 118㎡ 所有者 加茂市	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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作業所・居宅（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	雨漏りにより天井が崩落するなど損傷が激しい。室内の様子から長期間使用されていない様子が窺えた。作業所部分に機械器具等は見当たらなかった。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件9所有者の弟)	1 自分は物件9所有者Bの弟であり、債務者元代表者亡Cの二男である。 2 物件10には現在誰も住んでいない。物件9所有者が家族とともに居宅として使用していたが転居し、現在は空き家である。自分は近隣に住んでいる。 3 債務者会社はもう20年以上前に廃業し、物件10は作業所としては長い間使用していなかった。 4 兄Bは債務者会社から地代などは受け取っていなかった。

(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5日 (金) 11:25-11:40	物件7～10所在地	外観調査、写真撮影
7年9月5日 (金) 12:20-12:35	物件1～6所在地	外観調査、写真撮影
7年9月8日 (月) 14:50-15:00	加茂市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
7年9月8日 (月) 15:10-15:25	田上町町民課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求・受領
7年9月9日 (火) 13:40-14:40	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年9月9日 (火) 15:05-15:10	加茂市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
7年9月24日 (水) 9:30-9:40	物件1～6所在地	外観調査

(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9月26日 (金) 14:30-14:40	物件7～10所在地	外観調査、写真撮影
7年9月29日 (月) 9:20-10:15	物件7～10所在地	立入調査、事件の関係人Aに占有関係等調査、写真撮影
7年9月29日 (月) 10:35-11:30	物件1～6所在地	立入調査、写真撮影
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7年9月29日
目的物件6及び10はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

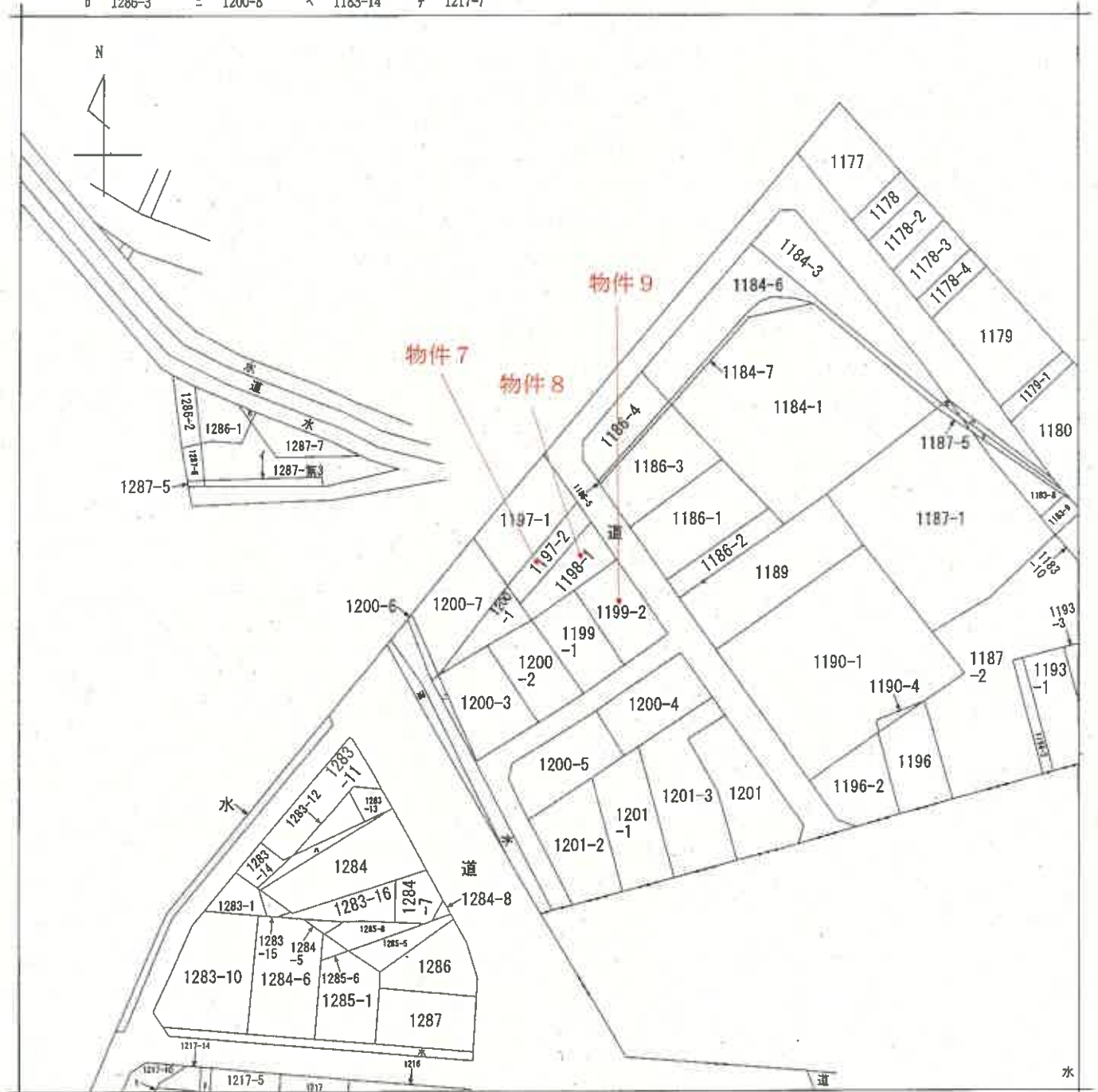
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

1 1287-1 2 1283-9 3 1187-3 4 1183-7 5 1217-3
 6 1286-3 7 1200-8 8 1183-14 9 1217-7



A B 加茂市駅前

請 求 部 分	所 在 加茂市駅前					地 番	1197番2				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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	昭和12年11月25日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

004229

地積測量區

1197-2, 1197-1

番地

土地の所在

求積表

公式

$$S = \frac{1}{2}(a+b+c)$$

$$A = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$

$$S_1 = \frac{1}{2}(15.95 + 14.95 + 3.233) = 17.0765 \quad A_1 = \sqrt{17.0765 \times 1.1265 \times 2.1265 \times 13.8285} = 25.779719 \text{ m}^2$$

$$A_1 = \sqrt{17.0765 \times 1.1265 \times 2.1265 \times 13.8285} = 25.7 \text{ m}^2$$

$$S_2 = \frac{1}{2} (15.95 + 16.72 + 3.30) = 16.985$$

$$A_2 = \frac{\sqrt{16.985 \times 1035 \times 2.265 \times 13.665}}{\pi^2} = 25.343149$$

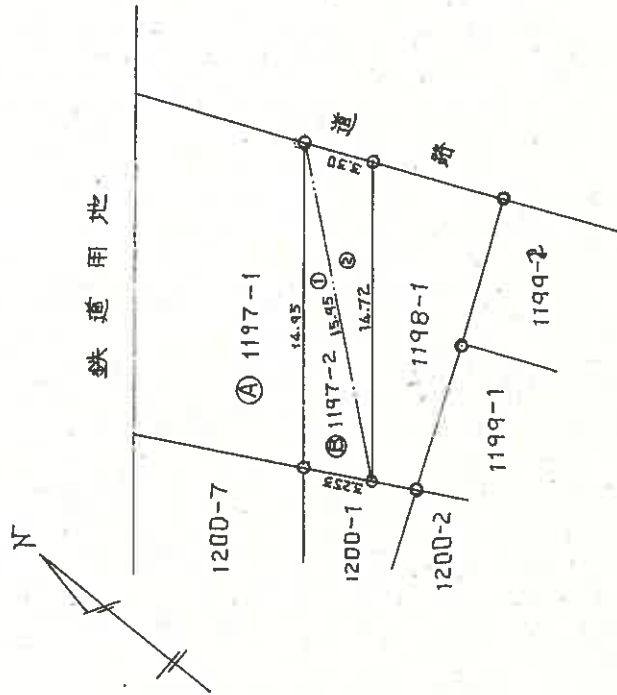
$$A_2 = \sqrt{16.985 \times 1.035 \times 2.265 \times 13.605} = 25.3 \text{ m}$$

⑩ 1197-2

$$A = A_1 + A_2 = 47.122860$$

① 197-1

$$165.28 - 47.122868 = 118.157132 \text{ m}^2$$



省製作

昭和6年8月15日(製作日)

者託賈

縮尺 $1/250$

昭和・平成60年8月20日登記

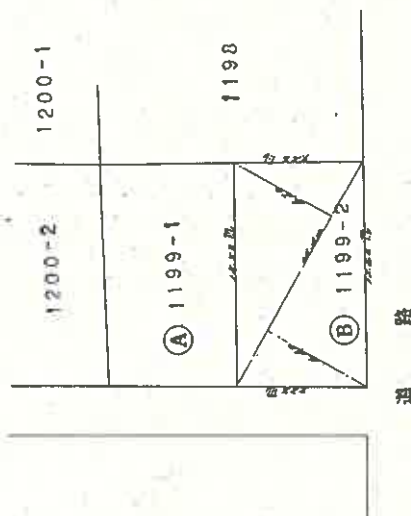
登記年月日：昭和43年12月20日

前 1199 後・新 間一 004231

地 積 測 量 図

地 番	1199-2
土地の所在	駅前 加茂市大字加茂字三ツ木

昭和43年12月18日	作製年月日
作製者	



求積表

①	1199-2
110 X 110	12.10
110 X 110	12.10
合計	24.20
1/2	12.10

申請人	
-----	--

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成43年12月20日登記

1 / 300

登記年月日：昭和63年8月2日

052752

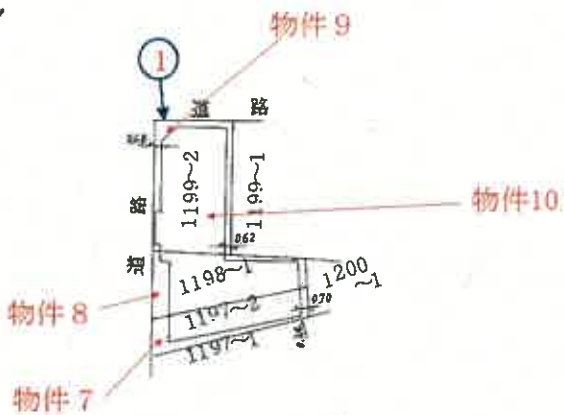
各階平面図

家屋番号 1199番2

建物図面

建物の所在 加茂市駅前1199～2 1197～2 1198～1

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3をA 4に縮小



←○印は写真撮影位置，方向

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年8月2日登記

052753

各 階 平 面 図

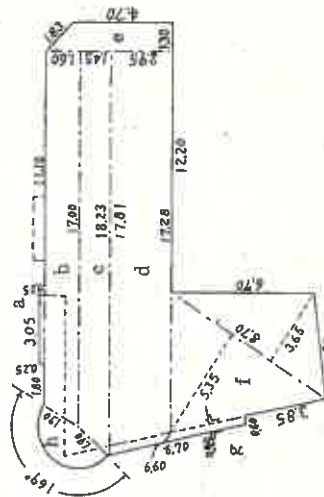
1199番2

建 物 図 面

加茂市駅前 1199~2 1197~2 1198~1

各 階 平 面 図

2 階

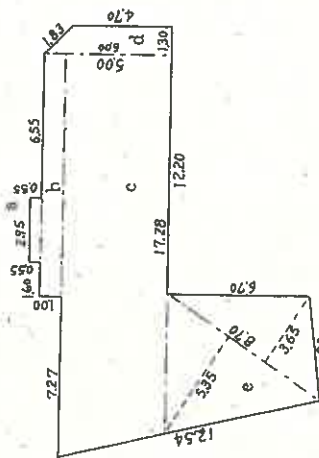


図面積

- $a = 0.25 \times 3.05 = 0.7625$
 $b = 1.60 \times 15.99 + 17.00 \times 15 = 26.3600$
 $c = 1.45 \times 17.00 + 18.23 \times 15 = 26.5415$
 $d = 2.95 \times 17.81 + 17.28 \times 15 = 51.7575$
 $e = 1.30 \times 4.70 + 6.00 \times 15 = 6.9550$
 $f = 8.70 \times 5.35 + 3.65 \times 15 = 39.1500$
 $g = 0.40 \times (6.60 + 6.70) \times 15 = 2.6600$
 $h = 3.14 \times 1.90 \times 1.90 \div 4 = 5.3213$
 $a + b + \dots + h = 158.50834$

1. 以上の面積計算は、 $S = \pi r^2 \alpha$ による。
 但 $\pi \div 3.14$ r 半径 α 中心角

1 階



図面積

- $a = 0.55 \times 2.95 = 1.6225$
 $b = 1.00 \times 11.10 + 11.10 \times 10.00$
 $c = 5.00 \times 18.37 + 17.28 \times 15 = 89.1250$
 $d = 1.30 \times 4.70 + 6.00 \times 15 = 6.9550$
 $e = 8.70 \times 5.35 + 3.65 \times 15 = 39.1500$
 $a + b + \dots + e = 147.9525$

作製者

申請人

1/250

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年8月2日 登記

052754

各階平面圖

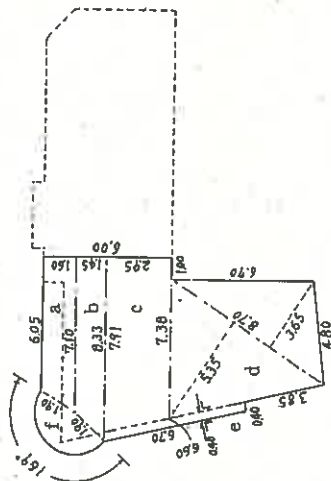
家庭番号 1199番2

建 物 文 面

加茂市駅前 1199~2 1197~2 1198~1

二、五、六、七

५३५



111

- $$\begin{array}{rcl} \text{a. } 1.60 \times 6.55 & \times 10^{-2} & = 10.4800 \\ \text{b. } 1.45 \times 7.10 & \times 8.33 \times 10^{-2} & = 11.18675 \\ \text{c. } 3.95 \times 7.91 & \times 7.38 \times 10^{-2} & = 22.55215 \\ \text{d. } 8.70 \times 5.35 & \times 3.65 \times 10^{-2} & = 39.1500 \\ \text{e. } 0.10 \times 6.60 & \times 6.70 \times 10^{-2} & = 2.6500 \\ \text{f. } 3.14 \times 1.90 & \times 1.90 \times 169 & \div 360 = 5.3213 \\ & \times 10^3 & \div 4 = 91.3908 \end{array}$$

又 f の面積計算は、 $S = \pi r^2$ である。

[illegible]

作者

$$\frac{1}{250}$$

申請人

会士林聖家土地新沟渠

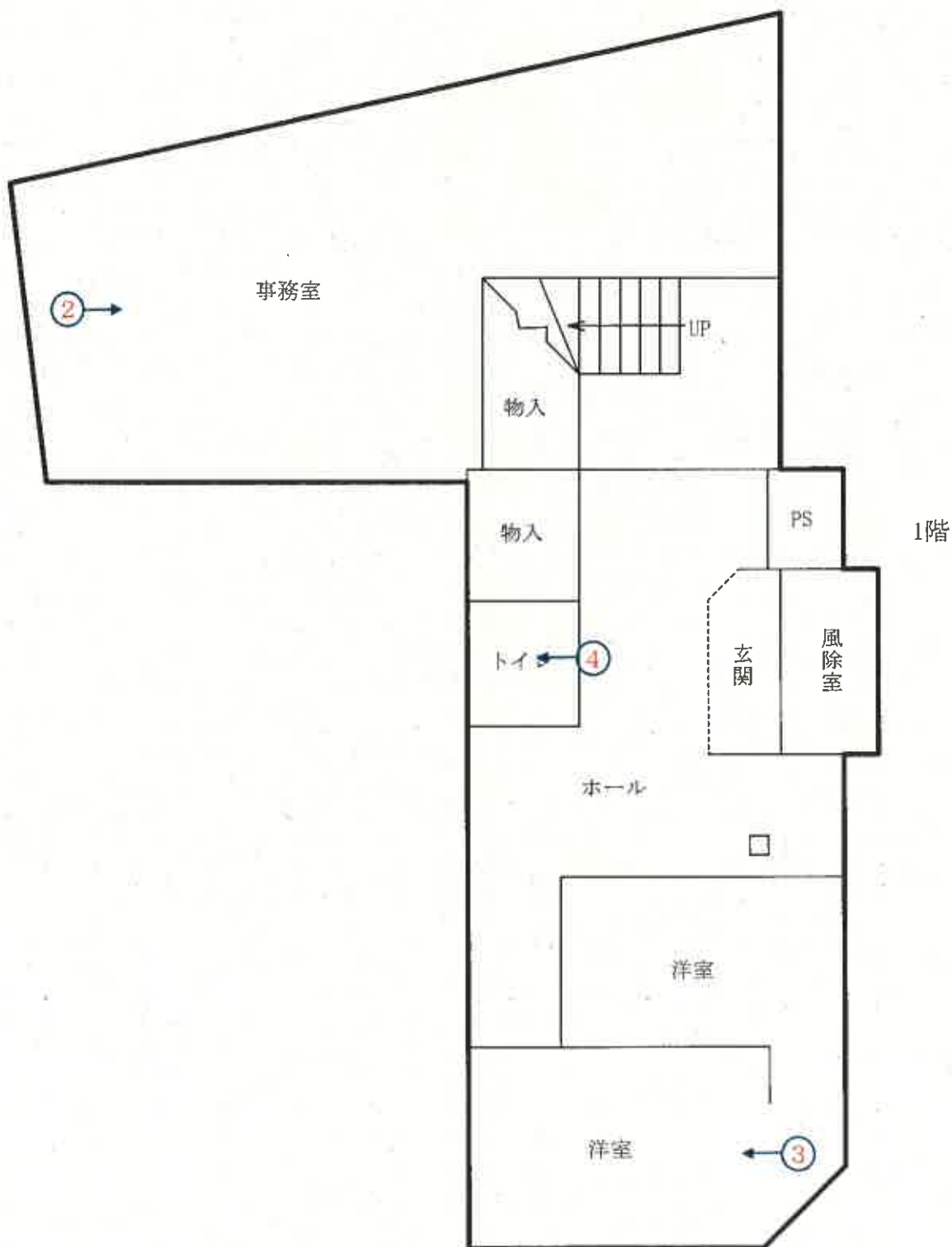
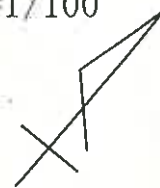
縮尺 $\frac{1}{250}$

昭和 平成 63年8月2日 登記

建物間取図(概略)

物件10 S=1/100

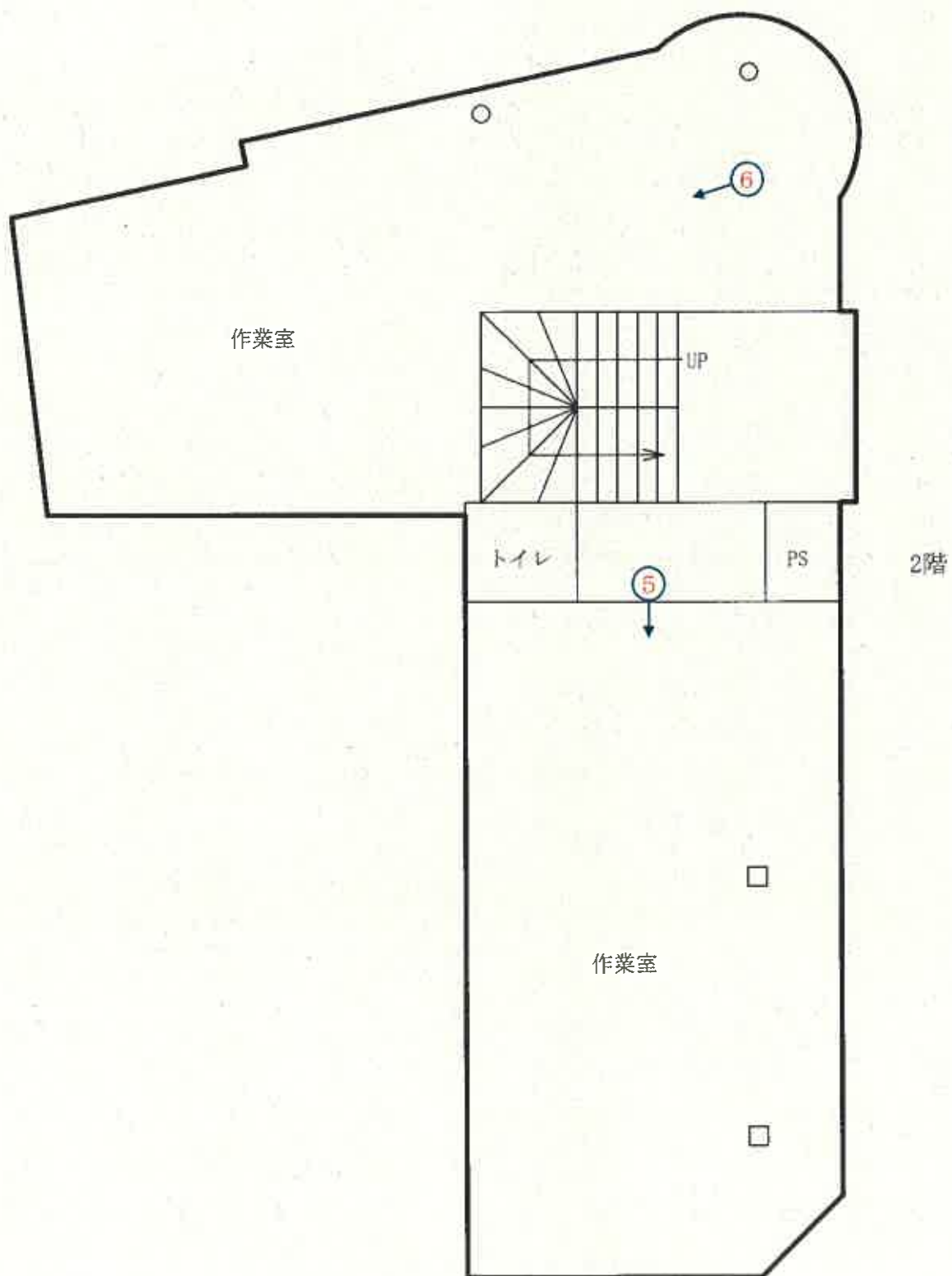
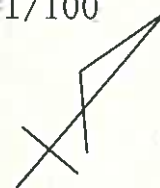
←○印は写真撮影位置、方向



建物間取図(概略)

物件10 S=1/100

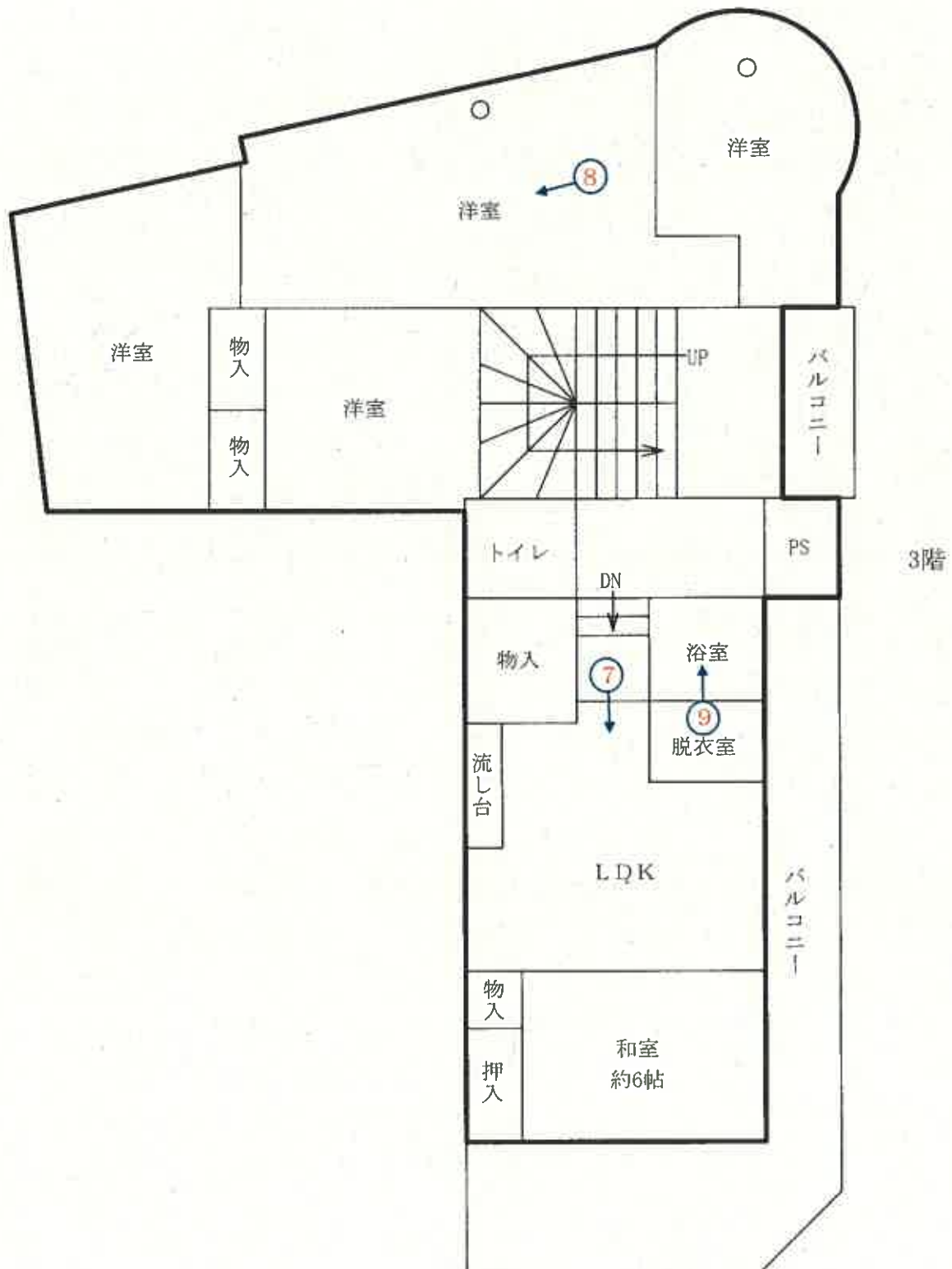
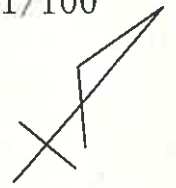
←○印は写真撮影位置，方向



建物間取図(概略)

物件10 S=1/100

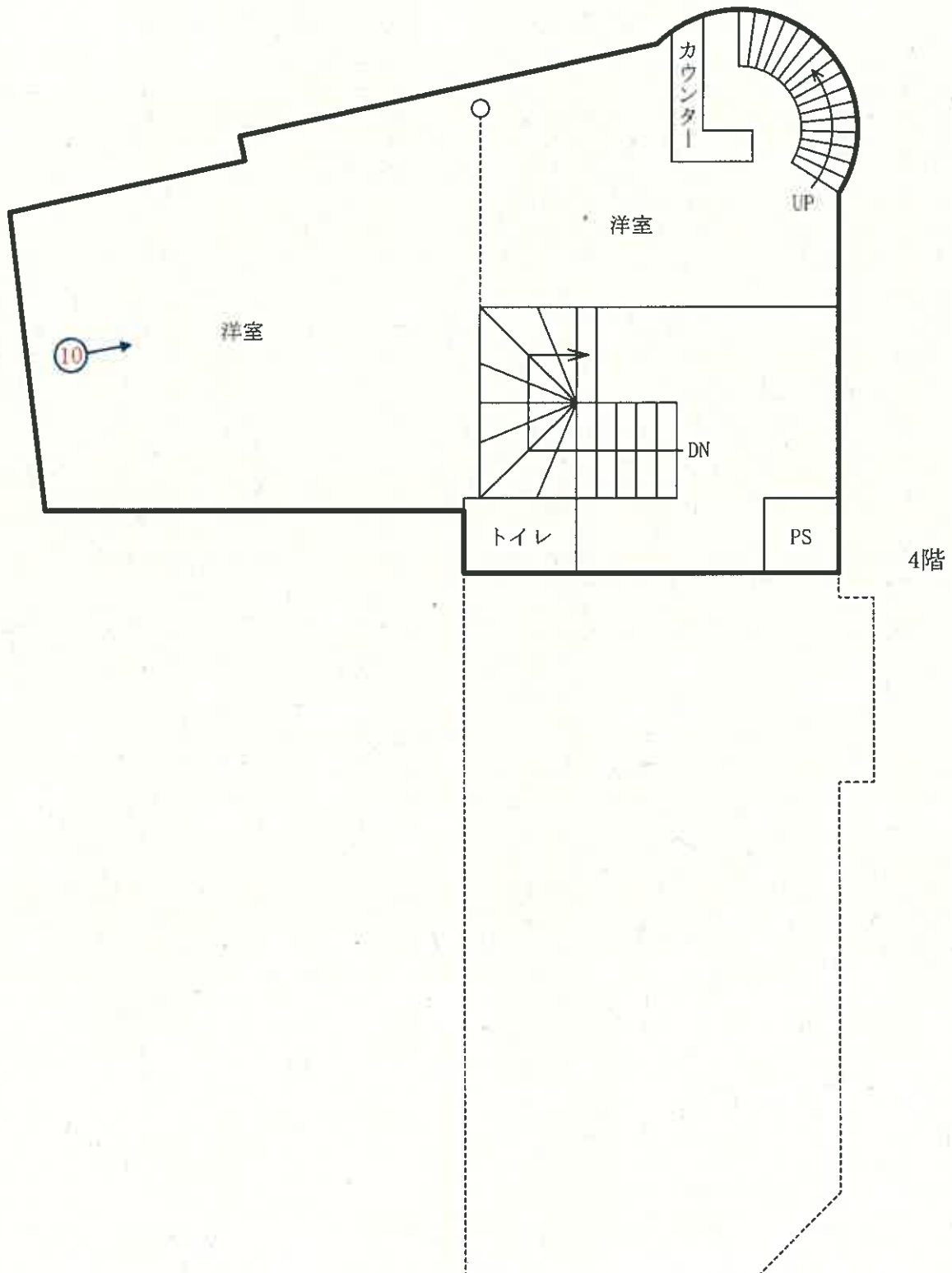
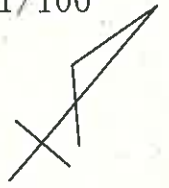
←○印は写真撮影位置、方向



建物間取図(概略)

物件10 S=1/100

←○印は写真撮影位置，方向



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 9 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
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

(物件 7 ～10)

評価人 不動産鑑定士

本 間 禎 子

第1 評価額

一括価格	
金2,730,000円	
物件番号	内訳価格
7（土地）	金340,000円
8（土地）	金500,000円
9（土地）	金670,000円
10（建物）	金1,220,000円

- 1 一括価格は、物件7～10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7～9の土地の内訳価格は物件10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10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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	加茂市駅前 1197番2 宅地 47.12㎡	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	加茂市駅前 1198番1 宅地 68.36㎡	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	加茂市駅前 1199番2 宅地 90.72㎡	
10	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	加茂市駅前 1199番地2、1197番地2、1198番地1 1199番2 作業所・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建 1階 147.95㎡ 2階 158.50㎡ 3階 132.80㎡ 4階 91.39㎡	
	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7～9）

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線加茂駅の北東方、道路距離約300mに位置する。 バス停「加茂駅前」の北東約300m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、加茂市のうち、加茂駅の北東方、加茂川の左岸側、主要地方道長岡栃尾巻線の北側、信越本線軌道南東沿いに位置する。当地域は、市街地中心部に位置し、中小規模の画地上に戸建住宅や事業所等が見受けられる土地利用状況下にある。
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 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	物件7～9の土地は、一体として不整形(間口約21.5m、奥行約14m)、三方路地であり、前面道路及び側道とそれぞれほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件7～9一体地は、北東側で現況幅員約3.6m舗装道路(市道、駅前下川原3号。建築基準法未判定道路。)に、北西で現況幅員約7.5m舗装道路(市道、駅前下川原線。建築基準法42条1項1号道路。)に、南東で現況幅員約3.0m舗装道路(市道、駅前下川原線2号。建築基準法未判定道路。)に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件7～9一体地は、物件10の建物の敷地として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り (加茂市上下水道課によれば、北西側にも水道メータがあり、所有者関係者以外の使用者名義となっているため、水道使用者変更届が必要とのことである。なお、現況において当該水道メーターは確認できなかった。) 都 市 ガ ス 有り 下 水 道 処理区域内 (宅内に公共マスあり)
特 記 事 項	北西側及び南東側接面道路は建築基準法未判定道路のため、再築等の際には事前に建設課に相談して欲しい、とのことである。(加茂市建設課より聴取)

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（登記上） 昭和56年10月18日 新築 経 過 年 数 44.5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・陸屋根 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、化粧合板等 天 井 化粧合板、軟質繊維板等 床 タイル、フローリング、畳等 設 備 特になし そ の 他
床 面 積	1 階 147.95㎡ 2 階 158.50㎡ 3 階 132.80㎡ 4 階 91.39㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 作業所・居宅 間 取 り （詳細は「建物間取図（概略）」参照。）
品 等	下位
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	建物所有者が作業所・居宅（空き家）として占有している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	2階南東側作業室の天井、3階LDKの天井が雨漏りにより崩落しているほか、雨漏りや結露による壁紙の剥離やカビの発生等、保守管理が極めて劣る。なお、作業所部分に机等の備品が残置されていたが、機械器具等は見当たらなかった。 現地調査時に、2階南東側作業室部分の天井吹付け材の一部をサンプル採取し、調査機関に依頼した。分析の結果、当該採取部分においてアスベストは検出されなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件7～9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
7	26,400	0.81	47.12	0.55	550,000
8	26,400	0.81	68.36	0.55	800,000
9	26,400	0.81	90.72	0.55	1,070,000

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（又は新潟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。

地価公示標準地 加茂5-2 を規（比）準した価格

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $38,100 \text{ 円/㎡} \times 97.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 = 26,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件で優る。 (+40)

イ 個別格差：三方路であり優るが、不整形であり劣る (△19)

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。 (△45)

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1%と判定し、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
10	280,000	530.64	0.01	1,490,000

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等価格を控除し、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	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
7	550,000	0.10	場所的利益	60,000
8	800,000	0.10	場所的利益	80,000
9	1,070,000	0.10	場所的利益	110,000

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
7	550,000	－60,000	＝	1.00	0.7	340,000
8	800,000	－80,000	＝	1.00	0.7	500,000
9	1,070,000	－110,000	＝	1.00	0.7	670,000
10	1,490,000	＋250,000	1.00	1.00	0.7	1,220,000
一括価格（合計）						2,730,000

ウ 占有減価：必要無し

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

標準地番号	加茂5-2
所在及び地番	加茂市穀町21番
価格	38,100円/㎡
位置	加茂駅へ250m
価格時点	令和7年1月1日
地積	520㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南15m県道
用途指定等	非線引き都市計画区域、商業地域（80%、400%）、準防火地域
地域の概要	飲食店、小売店舗等が多い駅前商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地籍測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図

S=1/10000

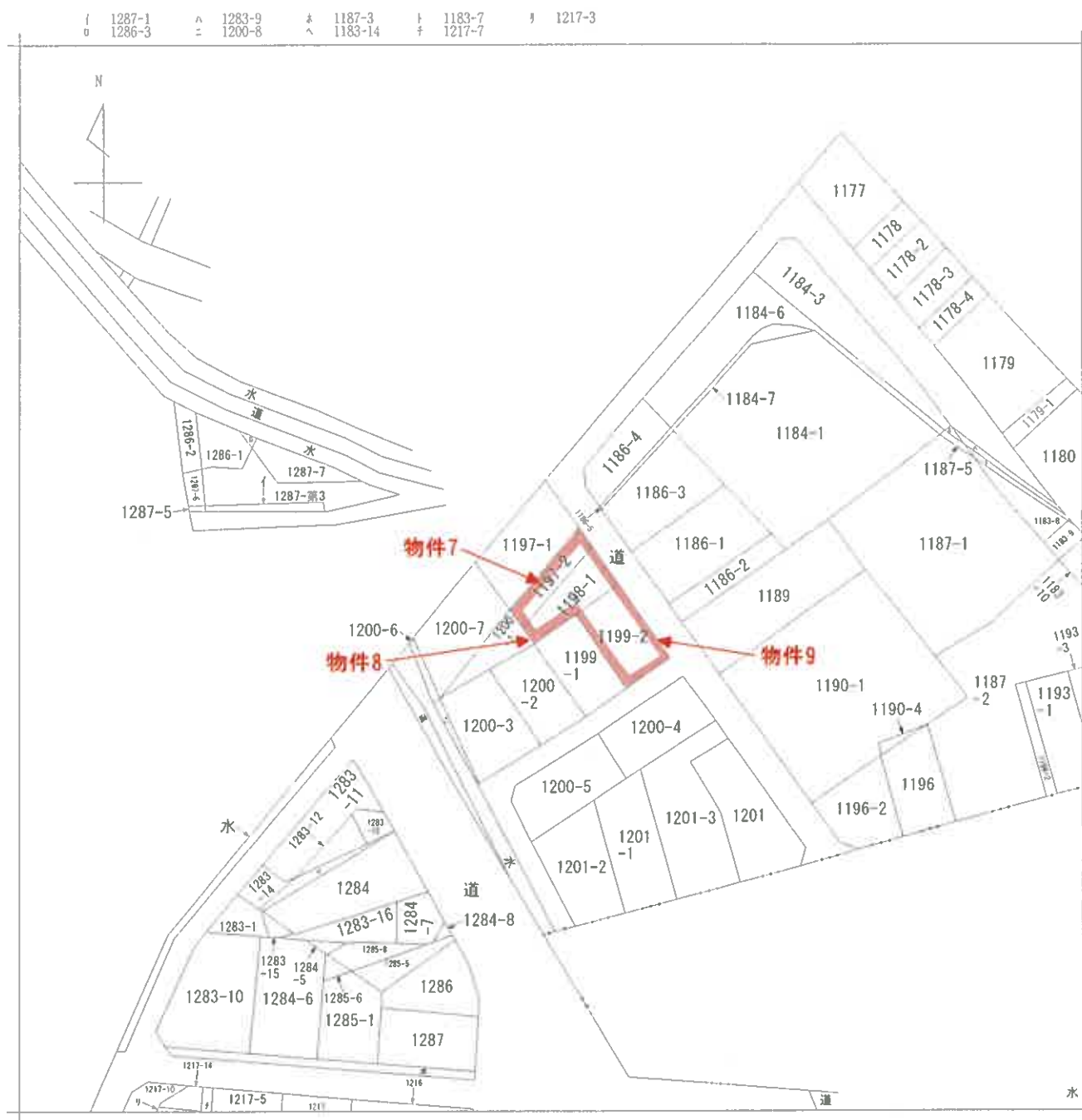


物件所在地

地価公示標準地

最寄駅

加茂市「白図」



請 求 部 分	所 在				加茂市駅前		地 番		1197番2		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 分		座 標 系 又 号 番 号 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	昭和12年11月25日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

請求番号: 1203

前 1197 後・新同一

求積表

$$S = \frac{1}{2}(\alpha + \beta + c) \quad A = \sqrt{s(s-\alpha)(s-\beta)(s-c)}$$

$$S = \frac{1}{2}(a+b+c)$$

$$A = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$

$$S_1 = \frac{1}{2}((15.95 + 16.95 + 3.25)) = 17.0765 \quad A_1 = \sqrt{17.0765 \times 1.265 \times 2.1265 \times 13.8235} = 23.779719 \text{ m}^2$$

$$A_1 = \sqrt{17.0765 \times 1.1265 \times 2.1265 \times 13.8285} = 23.77 \text{ m}^2$$

$$S_2 = \frac{1}{2} (15.95 + 14.72 + 3.30) = 16.985$$

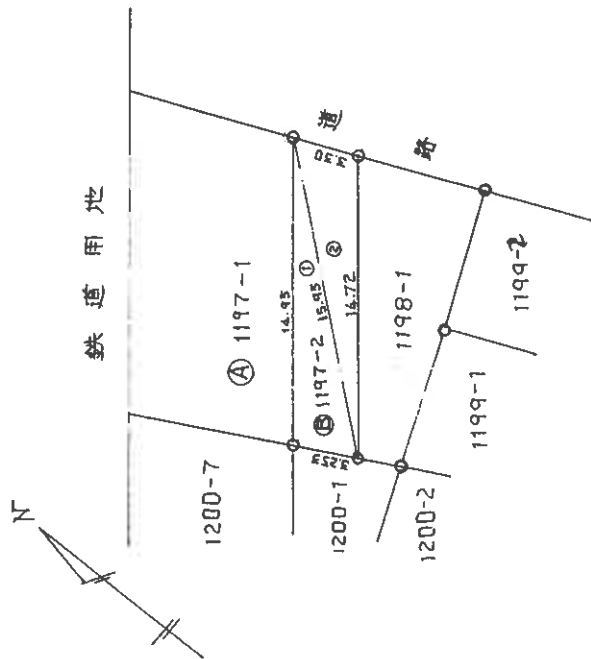
$$A_2 = \sqrt{16.985 \times 1.035 \times 2.265 \times 13.685} = 23.34 \text{ m}$$

⑤ 1197-2

$$A = A_1 + A_2 = 47.122868$$

④197-1

$$165.28 - 47.122868 = 118.157132^{\text{m}^2}$$



附記

縮尺	1/250
----	-------

昭和・平成60年8月20日登記

公用

登記年月日：昭和58年12月7日

004230

前 1198 新 1197-1, 1198-1

地積測量図

地番	1198-1 1198-2
土地の所在	加茂市馬又前

求積表

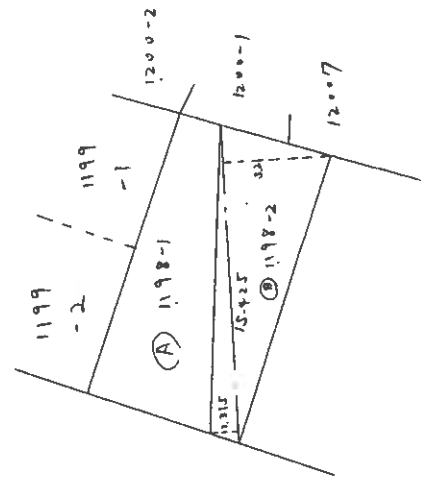
(A) 1198-1

$118.61^{\circ} - 50.2469375 = 68.3630625$

(B) 1198-2

$$\begin{array}{r} 1.216 \times 15.425 = 20.28375 / \\ 5.2 \times 15.425 = 80.21 / \\ \hline \text{計} \quad 100.49375 / \\ \times 1/2 \quad 50.2469375^{\circ} / \end{array}$$

1197-1に合算



昭和・平成58年12月7日登記

作製者	縮尺	1/250
-----	----	-------

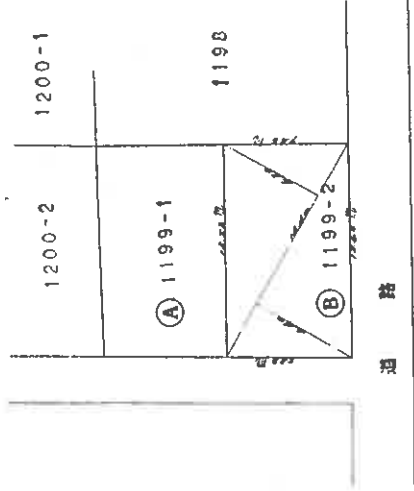
公用

登記年月日：昭和43年12月20日

前 1199 後・新 同一 004231

地番	1199-2
土地の所在	駅前 加茂市大字加茂字上田原

地積測量図



求積表

(B) 1199-2

1199-2	22.14
1199-2	22.14
合計	44.28
1/2	22.14

昭和43年12月18日	製作年月日
製作者	

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成43年12月20日登記

縮尺 1/300

公用

登記年月日：昭和63年8月2日

052752

各階平面図

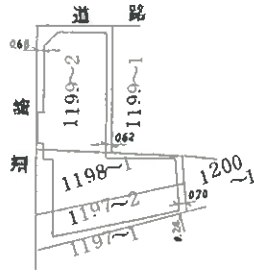
1199番2

家屋番号

建物図面

加茂市駅前1199～2 1197～2 1198～1

建物の所在



作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

(昭和)平成63年8月2日登記

(1/3)

請求番号：12-5

登記年月日：昭和63年8月2日

052753

各階平面図

家屋番号
1199番2

建物図面

建物の所在
加茂市駅前1199~2 1197~2 1198~1

各階平面図

1階



1階

1階平面図

図面記載の寸法と面積計算式：

- a = 0.20 x 3.95 = 0.79
- b = 1.00 x 1.00 = 1.00
- c = 1.45 x 1.70 = 2.47
- d = 1.30 x 4.20 = 5.46
- e = 8.00 x 5.50 = 44.00
- f = 0.40 x 6.60 = 2.64
- g = 1.4 x 1.90 = 2.66
- h = 0.20 x 3.95 = 0.79
- i = 1.00 x 1.00 = 1.00
- j = 1.45 x 1.70 = 2.47
- k = 1.30 x 4.20 = 5.46
- l = 8.00 x 5.50 = 44.00
- m = 0.40 x 6.60 = 2.64
- n = 1.4 x 1.90 = 2.66
- o = 0.20 x 3.95 = 0.79

1階平面図

図面記載の寸法と面積計算式：

- a = 0.20 x 3.95 = 0.79
- b = 1.00 x 1.00 = 1.00
- c = 1.45 x 1.70 = 2.47
- d = 1.30 x 4.20 = 5.46
- e = 8.00 x 5.50 = 44.00
- f = 0.40 x 6.60 = 2.64
- g = 1.4 x 1.90 = 2.66
- h = 0.20 x 3.95 = 0.79
- i = 1.00 x 1.00 = 1.00
- j = 1.45 x 1.70 = 2.47
- k = 1.30 x 4.20 = 5.46
- l = 8.00 x 5.50 = 44.00
- m = 0.40 x 6.60 = 2.64
- n = 1.4 x 1.90 = 2.66
- o = 0.20 x 3.95 = 0.79

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/250

新築土地家屋調査士会

昭和63年8月2日登記

登記年月日：昭和63年8月2日

公用

052754

各階平面図

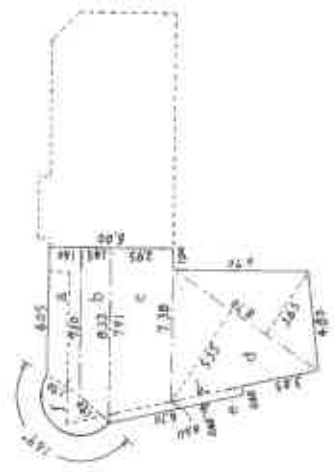
家屋番号 1199番2

建物図面

建物の所在 加茂市駅前 1199~2 1197~2 1198~1

各階 1 141 141

4 1階

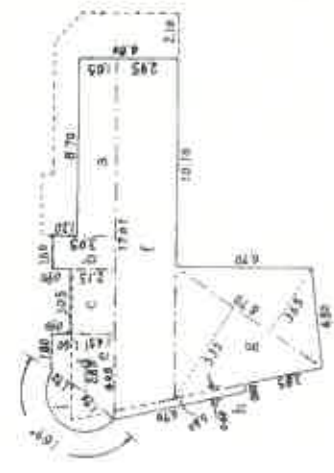


5 2階

- 1. 8.0 x 4.0 = 32.00
- 2. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 3. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 4. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 5. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 6. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 7. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 8. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 9. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 10. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 11. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 12. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 13. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 14. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 15. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 16. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 17. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 18. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 19. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 20. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 21. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 22. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 23. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 24. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 25. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 26. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 27. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 28. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 29. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 30. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 31. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 32. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 33. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 34. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 35. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 36. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 37. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 38. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 39. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 40. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 41. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 42. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 43. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 44. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 45. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 46. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 47. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 48. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 49. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 50. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 51. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 52. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 53. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 54. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 55. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 56. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 57. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 58. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 59. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 60. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 61. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 62. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 63. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 64. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 65. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 66. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 67. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 68. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 69. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 70. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 71. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 72. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 73. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 74. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 75. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 76. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 77. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 78. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 79. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 80. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 81. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 82. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 83. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 84. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 85. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 86. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 87. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 88. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 89. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 90. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 91. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 92. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 93. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 94. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 95. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 96. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 97. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 98. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 99. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 100. 4.5 x 4.0 = 18.00

計 100.00㎡ (100.00㎡) 5.00㎡ 3.00㎡ 1.00㎡

3 3階



4 4階

- 1. 8.0 x 4.0 = 32.00
- 2. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 3. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 4. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 5. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 6. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 7. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 8. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 9. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 10. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 11. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 12. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 13. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 14. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 15. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 16. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 17. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 18. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 19. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 20. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 21. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 22. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 23. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 24. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 25. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 26. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 27. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 28. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 29. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 30. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 31. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 32. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 33. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 34. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 35. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 36. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 37. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 38. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 39. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 40. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 41. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 42. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 43. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 44. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 45. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 46. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 47. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 48. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 49. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 50. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 51. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 52. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 53. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 54. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 55. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 56. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 57. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 58. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 59. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 60. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 61. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 62. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 63. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 64. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 65. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 66. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 67. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 68. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 69. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 70. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 71. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 72. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 73. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 74. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 75. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 76. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 77. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 78. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 79. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 80. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 81. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 82. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 83. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 84. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 85. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 86. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 87. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 88. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 89. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 90. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 91. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 92. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 93. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 94. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 95. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 96. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 97. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 98. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 99. 4.5 x 4.0 = 18.00
- 100. 4.5 x 4.0 = 18.00

計 100.00㎡ (100.00㎡) 5.00㎡ 3.00㎡ 1.00㎡

作製者

申請人

1/250

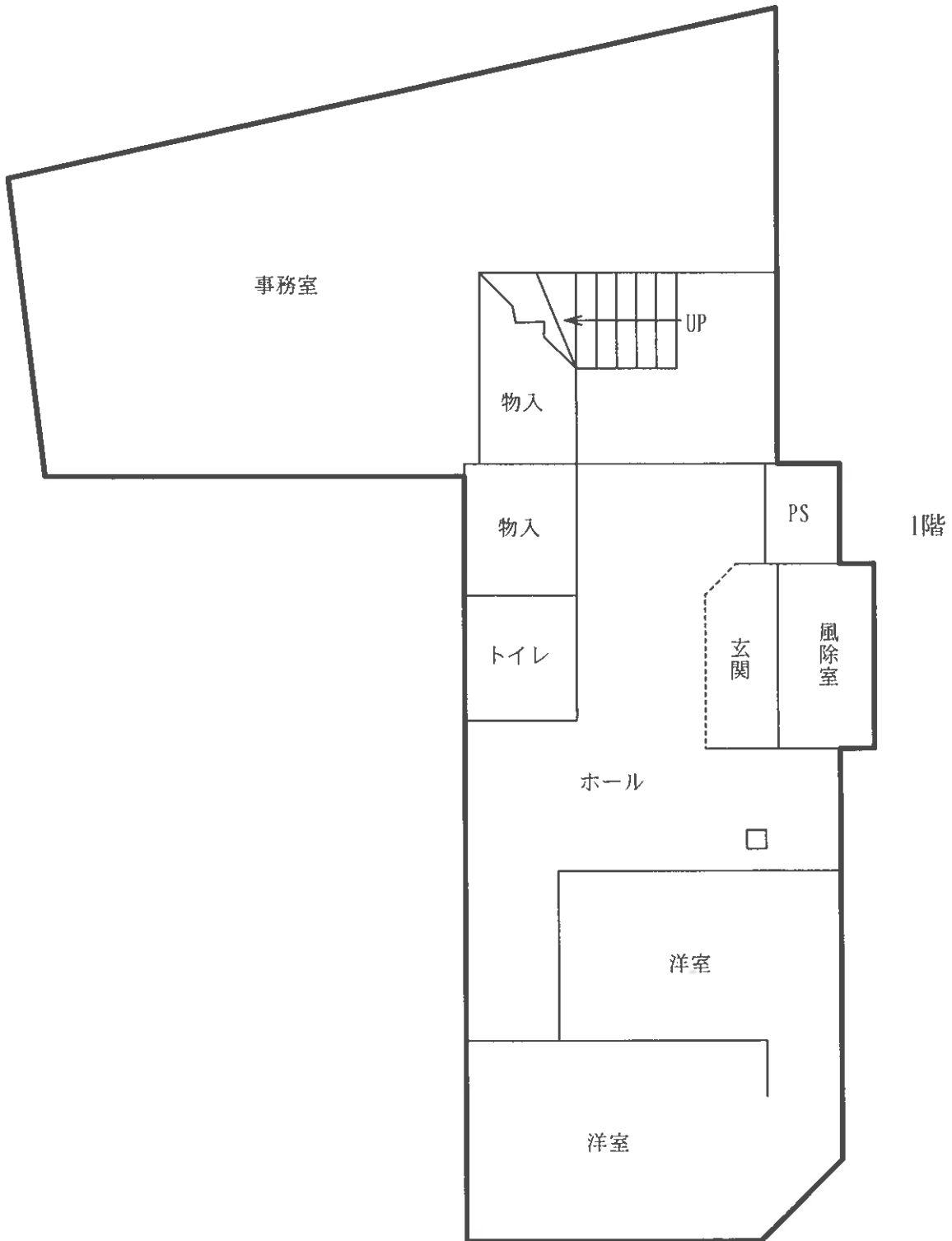
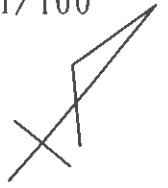
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

平成23年8月2日

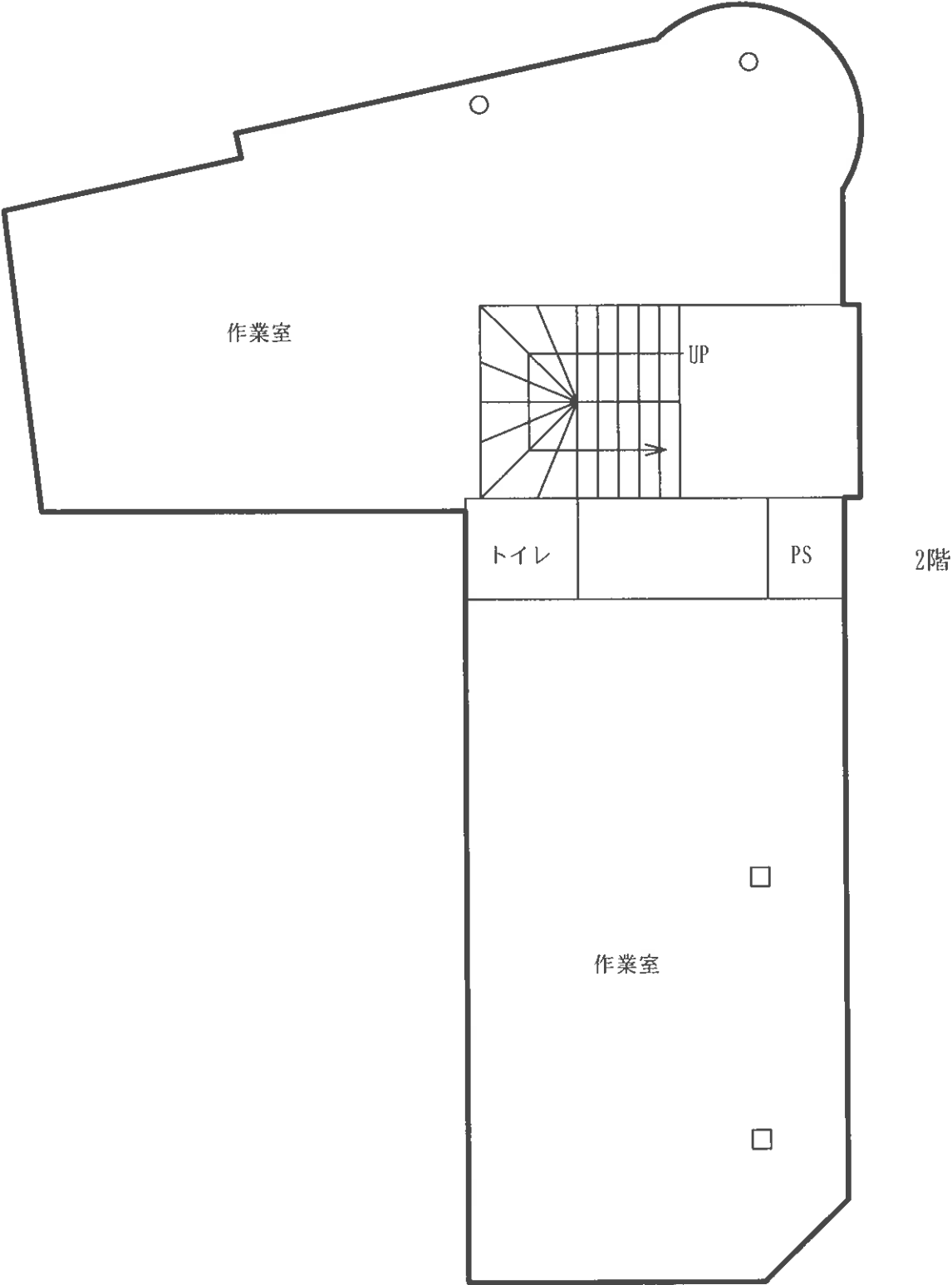
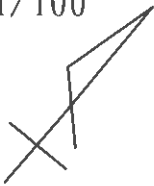
建物間取図 (概略)

物件10 S=1/100



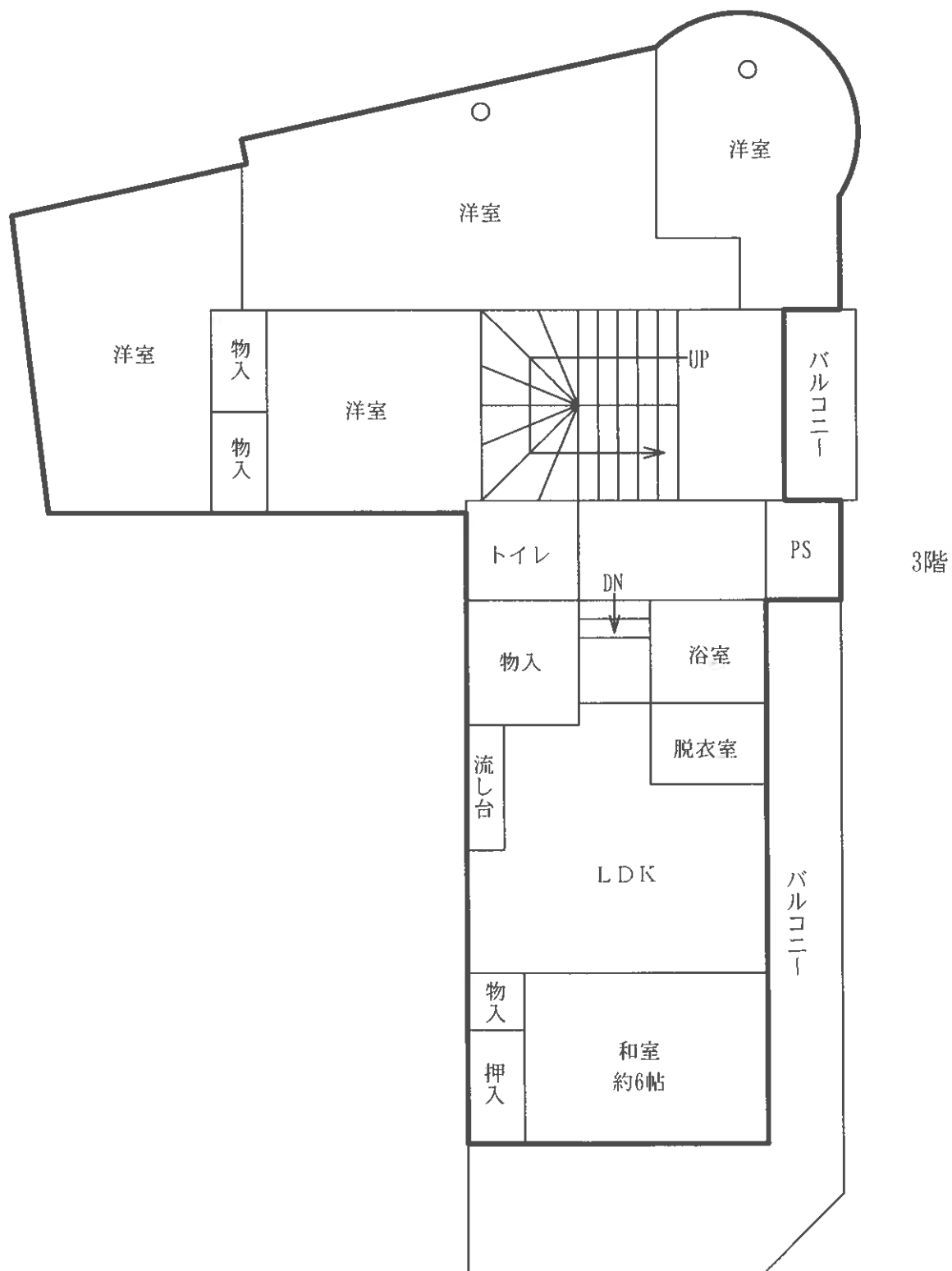
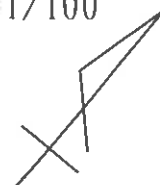
建物間取図 (概略)

物件10 S=1/100



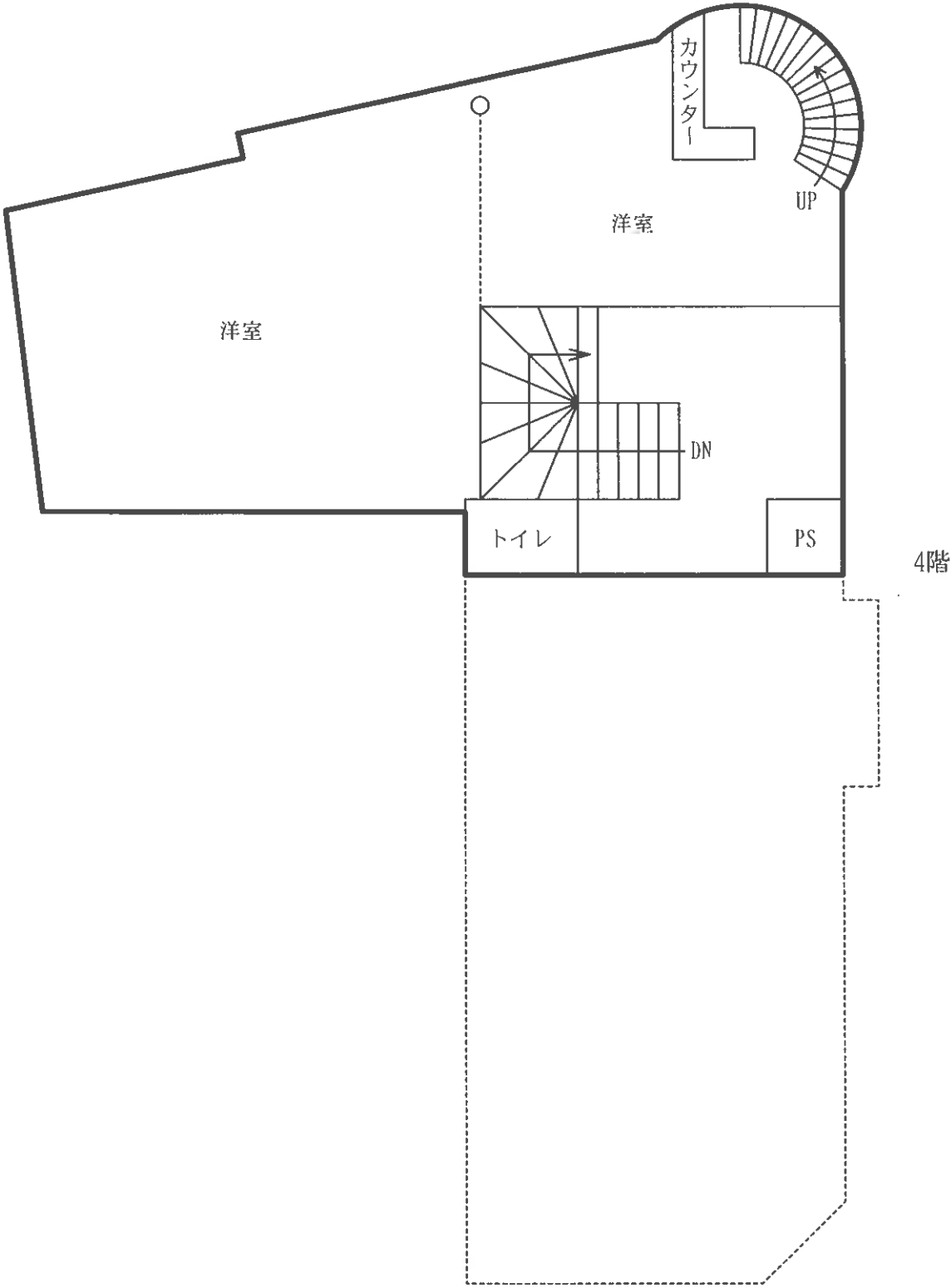
建物間取図 (概略)

物件10 S=1/100



建物間取図 (概略)

物件10 S=1/100



本間禎子殿

裁判所書記官 小野塚 凌 哉

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）。

東京大学図書
受付
- 8. 6. 26
新 分
第

- ### 3 その他の意見

本圖禎子

物 件 目 録

7	所 在	加茂市駅前
	地 番	1197番2
	地 目	宅地
	地 積	47.12平方メートル
8	所 在	加茂市駅前
	地 番	1198番1
	地 目	宅地
	地 積	68.36平方メートル
9	所 在	加茂市駅前
	地 番	1199番2
	地 目	宅地
	地 積	90.72平方メートル
10	所 在	加茂市駅前 1199番地2、1197番地2、1198番地1
	家屋 番号	1199番2
	種 類	作業所・居宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建
	床 面 積	1階 147.95平方メートル 2階 158.50平方メートル 3階 132.80平方メートル 4階 91.39平方メートル

(別紙)

[illegible]