

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 7年 8月25日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 8日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月24日 午前 9時30分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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。	
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 7年 7月28日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,580,000 4,464,000	一括	1,116,000	157,946	0
1	500,000				
2	750,000				
3	290,000				
4	290,000				
5	3,750,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 | 番 | 1 6 0 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 | 番 | 1 6 0 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 | 番 | 2 1 8 0 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 | 番 | 2 1 8 0 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 9 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 燕市吉田西太田字札木 1 6 0 3 番地 8、2 1 8 0 番地
1 3、2 1 8 0 番地 1 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 0 3 番 8 |
| | 種 | 類 | 作業所 |

物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	204.05平方メートル
	2階	175.89平方メートル
	3階	13.61平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約215.05平方メートル
	2階	175.89平方メートル
	3階	13.61平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物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1，2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1603番9）への通行のため利用されている。

《 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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 1 6 0 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 1 6 0 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 2 1 8 0 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 2 1 8 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 9 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 1 6 0 3 番地 8、2 1 8 0 番地 1 3、2 1 8 0 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 3 番 8 |
| | 種 類 | 作業所 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	204.05平方メートル
	2階	175.89平方メートル
	3階	13.61平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約215.05平方メートル
	2階	175.89平方メートル
	3階	13.61平方メートル





令和7年(ケ)第10号
令和7年2月19日受理
令和7年3月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小 野 敏 幸

(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 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 1603番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 1603番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 2180番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.75平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木 |
| | 地 番 | 2180番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.94平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市吉田西太田字札木1603番地8、2180番地13、2180番地14 |
| | 家屋 番号 | 1603番8 |
| | 種 類 | 作業所 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	204.05平方メートル
	2階	175.89平方メートル
	3階	13.61平方メートル



※E2※

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1～4			
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5			
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: ☒ 床面積: 1階 約215.05平方メートル 2階 175.89平方メートル 3階 13.61平方メートル			
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	「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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1～4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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～4は、物件5の敷地として一体的に利用されている。本件敷地内へは、物件1の西側水路上の鉄板橋、物件2の東側道路（国道）から出入りしている。
- 2 物件2～4の西側、同3の南側、同2～4の東側には、コンクリート製の土留やブロック塀があって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の北西角及び南西角には赤い樹脂製の杭が、同2の北東角及び南東角、同4の北東角には金属標が、それぞれあり隣地との境界を示していると思われる。
- 4 物件3、4の東側隣地（地番：2180番1、地目：用悪水路、所有者：建設省）の北側約2平方メートルを、本件敷地の一部として使用していると思われる。
- 5 物件5の1階東側には、焼却炉が設置されている未登記増築部分（約11平方メートル）がある。
- 6 物件5内には、作業台、作業道具、事務机、木材、塗料、冷蔵庫、電子レンジ、テレビ、布団、石油ストーブ、ファンヒーター、置物、絵画、玩具類等が残置されている。
- 7 物件5の1階中央の作業所内に、ブレーカーのボックスがあり、内部にコンデンサーも見受けられるが、PCB含有のものは不明である。
- 8 物件5の2階の南西側にある作業所の東側作業所内には、次の機械器具が置かれている。Aによれば使用不可とのことである。
 (1) 真空注型装置 メーカー：蛇の目電機株式会社、製造年月：1985年7月、品番：JA-476
 (2) コンベクションオープン メーカー：サンヨー、その他不詳
- 9 物件5の2階の東側にある作業所内には、天井に設置された小型のクレーンがあるが、Aによれば使用可能とのことである。
- 10 物件1の西側水路上の鉄板橋について、西蒲区土地改良区管理課によれば、現状は許可なく使用しているもので、買受人が引き続き使用する場合は、「土地改良施設使用申請」をする必要があり、かつ、現状の鉄板を利用した橋では認められないとのことであった。
- 11 物件4の東側に電柱が立っているが、電柱自体は敷地外に立っているところ、その支線が同土地に入っているため、Aが陳述している使用料はこの支線分と思われる。

以 上

(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 債務者について、廃業届を提出したのは令和6年になってからだが、営業を停止したのは、令和5年8月頃である。 2 物件1の北側にある建物（家屋番号：1603番9）は、以前私が住んでいた居宅であるが、既に不動産会社（アールホーム株式会社）を介して売却済みである。その売買契約の特約事項として、ガス、水道、浄化槽の分離をすることと、物件1及び2の通行について協力することが盛り込まれている。 3 物件3、4の東側隣地（地番：2180番1）の北側約2平方メートルを、本件敷地の一部として使用している件については、不動産会社に売買を依頼した際、土地家屋調査士により測量をしてもらったが、そのような話はなかったので、事情は分からない。 4 物件4の東側に電柱が立っていて、その土地の使用料を、同物件所有者C名義で年額数千円くらい受け取っていると思う。 5 物件5について、敷地である物件1～4への地代等は支払っておらず、使用借である。 6 物件5の2階にある機械器具について、クレーンは使えると思うが、真空注型装置とコンベクションオープンは使えないと思う。 7 物件5内には、物件1の北側にある居宅から運び出した私の家財道具類があるが、債務者の動産類と一緒に全て処分する物なので、廃棄してもらって構わない。
■ B (アールホーム株式会社代表者)	1 私は、本件土地建物について、売買を依頼されている不動産会社の代表者である。 2 物件1の北側隣地（地番：1603番9）に建っている建物は、物件5とガス管、水道管及び浄化槽を共用しているので、買受人はガス管等の分離をする必要がある。 以 上

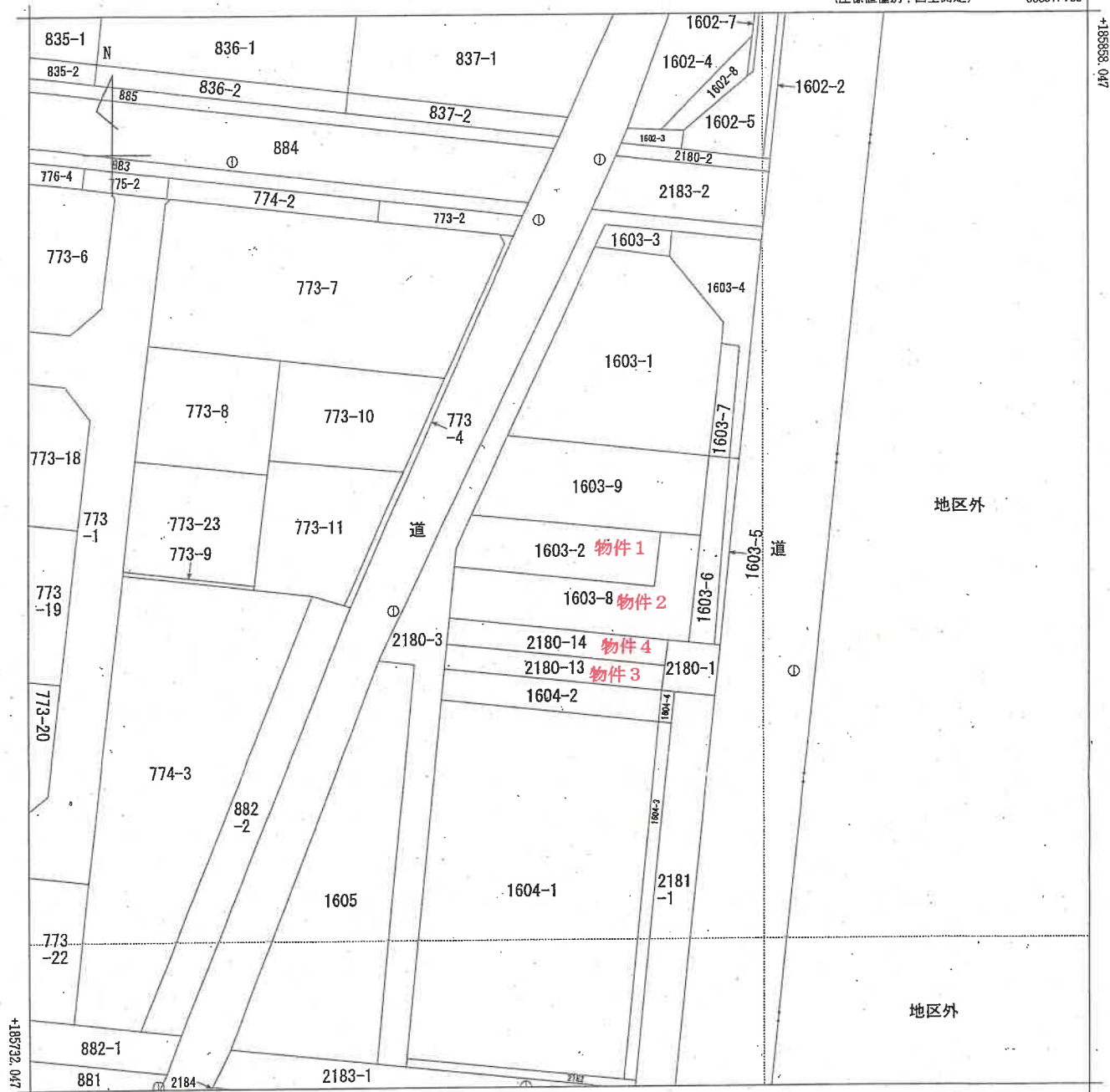
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月21日 (金) 11:59-12:16	燕市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年2月21日 (金) 12:23-12:31	物件所在地	状況確認(債務者名の看板あり、営業していない)、 外観写真撮影
7年2月21日 (金) 13:44-13:47 16:23-16:26	新潟地方法務局三条支 局	登記事項要約書等申請、受領
7年2月28日 (金) 17:00-17:17	所有者(物件1~4) 住所地	物件5の鍵の所在等について照会(Aと電話で通話し て事情聴取、鍵は不動産会社に預けてあるとのこと)
7年3月4日 (火) 15:50-15:55	新潟地方裁判所長岡支 部執行官室	西蒲区土地改良区管理課へ物件1の西側水路上にある 鉄板製の乗入について照会(使用許可は申請されてい ないとのこと)
7年3月11日 (火) 13:50-15:15	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年3月21日 (金) 12:05-12:15	新潟地方裁判所長岡支 部執行官室	Aから事情聴取(電話)
(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

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

+33357.788



+33232.788 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

吉田西太田

請 求 部	所 在		燕市吉田西太田字札木				地 番	1603番2		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 番 号 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

請求番号 : 7-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成16年8月3日

357894 各階平面図

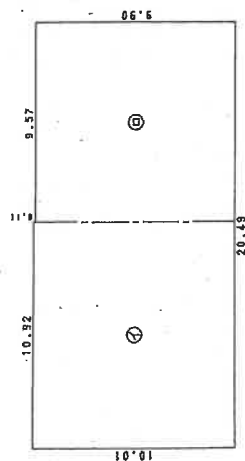
平成16年8月3日 登記

建物図面

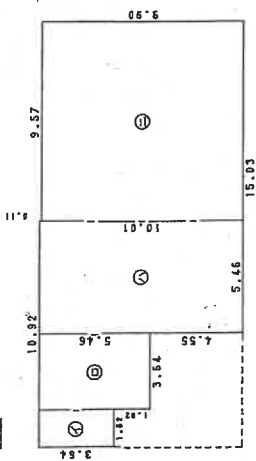
家屋番号 1603番8

建物の所在
西宮市吉田西太田
1603番地8, 2180番地13, 2180番地14

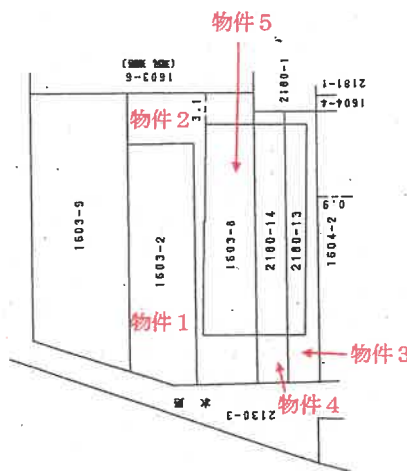
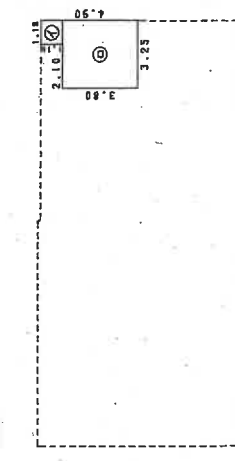
1階



2階



3階



作製者

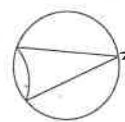
縮尺 1/250
7月28日作製

申請人

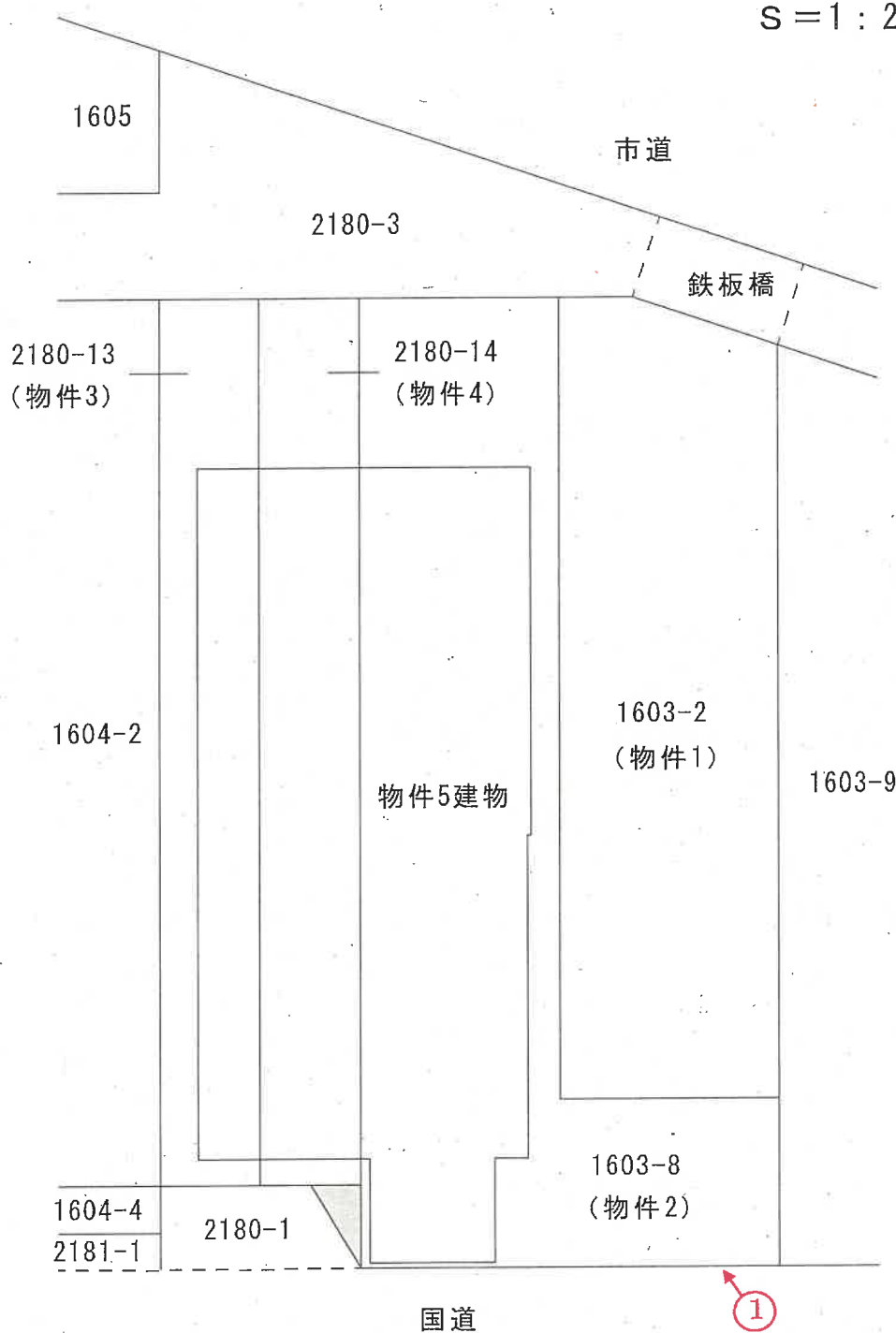
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図（概略）



S = 1 : 200

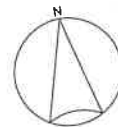


 で囲まれた部分（約2㎡）が一体地の一部となっている。

 印は写真撮影位置、方向

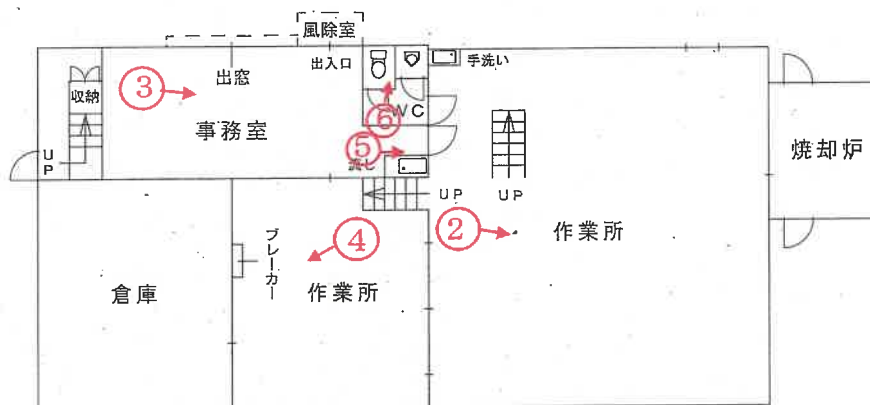
（評価人作成）

間取り図（概略）

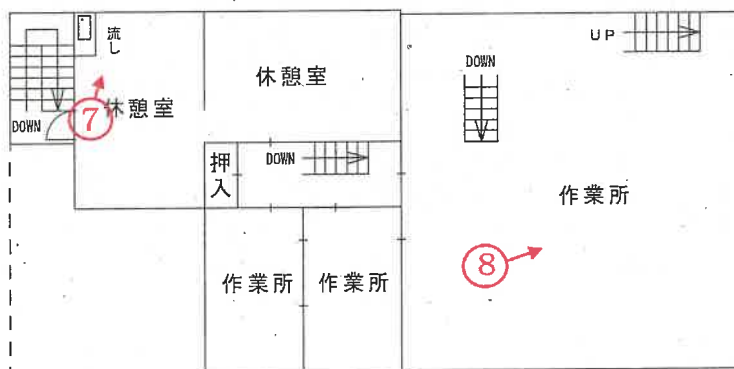


S = 1 : 200

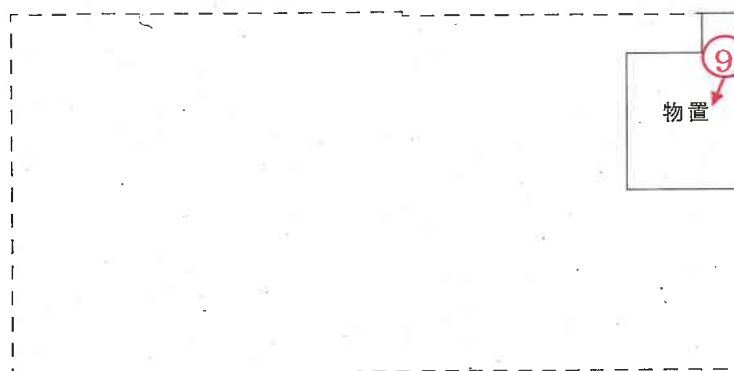
1 階



2 階



3 階



○→ 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 10 号

令和7年 3月11日 現地調査

令和7年 3月24日 評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金5, 580, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金500, 000 円
物件2（土地）	金750, 000 円
物件3（土地）	金290, 000 円
物件4（土地）	金290, 000 円
物件5（建物）	金3, 750, 000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし同5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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1ないし同4の土地価格は、物件5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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田西太田字札木 1603番2 宅地 136.37㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田西太田字札木 1603番8 宅地 205.00㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田西太田字札木 2180番13 宅地 78.75㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田西太田字札木 2180番14 宅地 78.94㎡	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	燕市吉田西太田字札木1603番地8、2180番地13、 2180番地14 1603番8 作業所 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 204.05㎡ 2階 175.89㎡ 3階 13.61㎡	1階 約215.05㎡

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ないし同4)

位 置 ・ 交 通	JR越後線「南吉田駅」の北東方、道路距離にして約800m、バス停「吉田西太田」のほぼ南方約150mに位置する。	
付 近 の 状 況	燕市の西方、国道116号沿いに位置する地域で、店舗や事業所、自動車関連施設が多く建つほか、水田も残っている。新潟市中心市街地まで続く自動車交通量の多い国道沿いにあり、背後人口も多いことから、今後も同傾向で推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等（道路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 準住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	物件1ないし同4の土地は、ほぼ東側及び北西側で道路にほぼ等高に接面する、東側間口約18.5m、奥行約29mのほぼ整形の平坦な画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約17.5m舗装国道(国道116号) 北西側幅員約6m舗装市道(西太田溝古新線) ※いずれも建築基準法第42条第1項第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ないし同4の土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 なし	
特 記 事 項	一体地について 物件5の建物の所有者が占有しているが、地代等の支払いはないことから、占有権原は使用借権と判断した。 なお、2180番1(建設省所有の用悪水路)の土地の一部(約2㎡)が、物件1ないし同4の土地と一体として利用されているものと思われる。 水路について 物件1ないし同4の土地と北西側市道との間に幅約2.5mの水路(2180番3: 西	

特 記 事 項	蒲原郡吉田町所有の用悪水路)があり、鉄板橋を使用して出入りしている。当該水路上に通行用の橋を架ける場合等は使用許可が必要であるが現在許可は受けておらず、今後使用する場合は許可を受ける必要がある。なお、現在の鉄板橋では許可は下りないためコンクリート橋を設置する必要がある。戸建住宅の場合は使用料はかからないが、会社使用の場合は使用料が発生する。 北側隣接地(1603番9)について Bの話では、上水道及び都市ガスの埋設管、浄化槽ともに地上建物(家屋番号:1603番9)と共用されている、とのことである。 なお、道路から隣接地への出入りには、物件1及び同2の土地を通る必要がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況(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(登記記載)：平成5年8月5日新築 経過年数：31年半 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨、木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛鉄板 内 壁：ビニールクロス、化粧合板、ベニア板、コンクリートブロック 天 井：石膏ボード、化粧合板、あらわし 床：フローリング、クッションフロア、板張り、コンクリート 設 備：電気、水道、都市ガス、浄化槽による水洗便所、焼却炉 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積は、1階約215.05㎡、2階175.89㎡、3階13.61㎡、延べ床面積約404.55㎡である。
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：作業所 間 取 り：作業所
品 等	今日的な作業所に比べ、やや劣る。
保守管理の状態	新築後既に31年以上経過しており、経年相応に老朽化が進んでいる。 建物内には大量の残置物がある。
建物の利用状況	所有者が作業所として占有し、利用している。
特記事項	焼却炉について ダイオキシンの調査が必要である。 ブレーカーについて ブレーカー内にコンデンサが使用されているが、製造年の古いものもあり、微量PCB混入の可能性を完全には否定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし同4（土地）

物件1ないし同4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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,700	1.01	136.37	0.70	2,290,000
2	23,700	1.01	205.00	0.70	3,430,000
3	23,700	1.01	78.75	0.70	1,320,000
4	23,700	1.01	78.94	0.70	1,320,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、地価調査基準地の価格から規(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。

地価調査 燕(県)5-3を規(比)準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $27,800\text{円}/\text{m}^2 \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 23,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 地価調査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 : 地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 環境条件 +15%

イ 個別格差 : 二方路 +1%

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を30%と判定した。

② 物件5（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、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	151,000	404.55	0.05	3,050,000

ウ 現価率：建物の経過年数、経済的残存耐用年数、現況等を考慮して、現価率を5%と査定した。

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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
1	2,290,000	0.55	法定地上権	1,260,000
2	3,430,000	0.55	法定地上権	1,890,000
3	1,320,000	0.55	法定地上権	730,000
4	1,320,000	0.55	法定地上権	730,000

イ 敷地利用権価格割合：物件1ないし同4の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 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	2,290,000	-1,260,000	—	0.70	0.70	500,000
2	3,430,000	-1,890,000	—	0.70	0.70	750,000
3	1,320,000	-730,000	—	0.70	0.70	290,000
4	1,320,000	-730,000	—	0.70	0.70	290,000
5	3,050,000	+4,610,000	—	0.70	0.70	3,750,000
一括価格(合計)						5,580,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 北側隣接地上の建物と供給処理施設が共用されていると思われること、建物内に大量の残置物があること、ダイオキシンの調査が必要であること、微量PCB混入の可能性を完全に否定できないこと、北側隣接地の出入りに一体地を通る必要があることによる市場性を考慮した。

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地の価格 [燕(県)5-3]

所 在 : 燕市吉田中町5422番「吉田中町4-15」

価 格 : 27,800円/㎡

位 置 : JR越後線「吉田駅」まで道路距離約450mに位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 309㎡

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 南東11m県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域

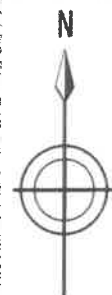
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 求積図(物件5建物1階)
- 7 間取り図

以 上

位置図


$$s = 1/10000$$

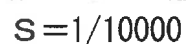
評価対象不動産

最寄駅

燕市役所 燕警察署

JA 経後中央
カントリーエレベーター

燕市役所【白図】

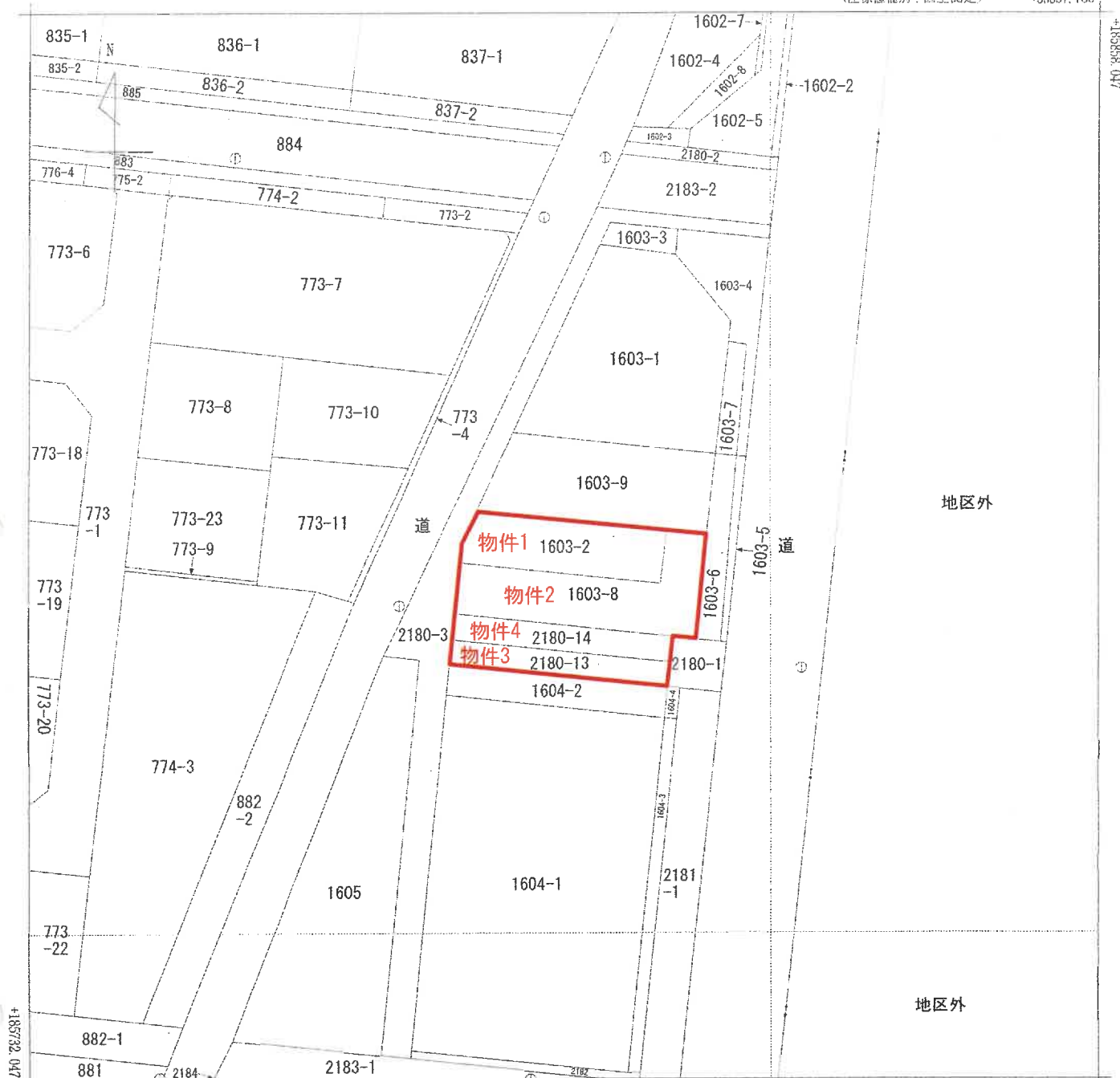


地價調查基準地

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定)

+33357.788



+33232.788

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

吉田西太田

請求部	所在	燕市吉田西太田字札木				地番	1603番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年1月			備付年月日(原図)				補記事項		

308757

前 1603-2 後新同

地 積 測 量 図

地 番 1603-2

土地の所在 西諸原郡古田町大字西太田字札木

燕市吉田西太田



測 点	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁺¹ -Y ⁿ⁻¹)	距離
P5	517.200	520.688	267,468.80	271,121.00	269,187.78	8320.713600	22.32	
P4	511.568	542.281	261,602.26	294,061.00	278,544.45	3522.276944	5.00	
P9	510.315	547.121	260,335.42	299,336.00	278,246.72	3664.572015	9.51	
P11	519.531	549.462	269,977.45	301,934.00	287,544.78	10872.744768	24.03	
P6	525.546	526.193	276,191.01	276,866.00	276,017.58	-15122.060604	10.00	
合 計						-487.242813		
面 積						243.6214065		
地 積						243		

地 番	1603-2
公 積	380.00
合 計 面 積	243.6214065
地 積	136.3785935
地 積	136

物件 1

測 点	距離	方 向	方 向 角	方 向 角
CP.1	26.217	104-38-14	コンクリート杭	
CP.7	26.217	284-38-14	コンクリート杭	

測 点	距離	方 向	方 向 角
CP.1	18.322	18-02-02	
P5	28.287	23-24-40	
P6	33.908	71-33-27	
P9	39.856	39-58-31	
P11	31.191	320-59-33	
P5	35.514	336-33-36	
P6	18.637	21-24-09	
P9	28.097	18-59-18	
P11			

測 点	X	Y	距離
CP.1	499.588	514.554	
CP.7	492.963	540.320	

④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

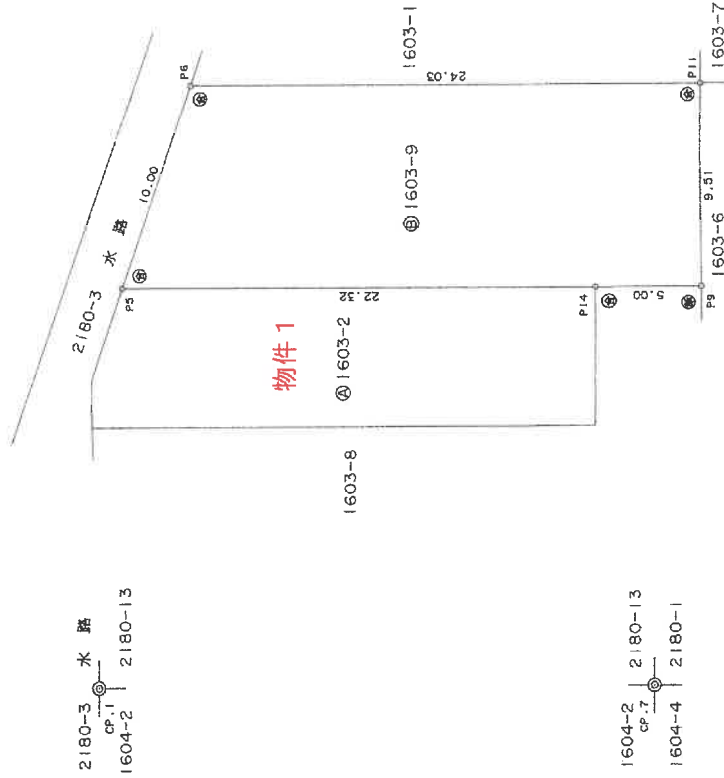
作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

新馬車土地家屋調査士会 昭和(平成)5年5月19日登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



308756

前 1603-2 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 1603-8

土地の所在 熊本市西太田 豊前県豊前市西太田大字西太田字札木



物件 2

(B) 1603-8

1) $6.00 \times 23.75 = 142.5000$

2) $12.50 \times 5.00 = 62.5000$

計 205.0000

地積 205 m²

(A) 1603-2

$585.0000 - 205.0000 = 380.0000$

地積 380 m²

1603-2に6等

合成樹脂杭

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和62年1月9日登記

縮尺 1/500

309021

⑩ 2180-1 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番 2180-13, 2180-14

土地の所在 新潟県新潟市西大田字西大田
兼市古田西太田

1505

2180-3



物件 3

物件 4

1604-2

(B) 2180-13
(C) 2180-14

1603-8

物件 3

$$\begin{aligned} & \text{物件 3 (B) 2180-13} \\ & (26.22 \times 26.28) \times 3.00 \times 1/2 = 78.7500 \\ & \text{地積 } 78 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件 4

$$\begin{aligned} & \text{物件 4 (C) 2180-14} \\ & (26.28 \times 26.35) \times 3.00 \times 1/2 = 76.9450 \\ & \text{地積 } 78 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(A) 2180-1

$$\begin{aligned} & 196.0000 - (78.7500 + 76.9450) = 36.3050 \\ & \text{地積 } 38 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

道 路

○ = プラスチック杭

①石杭・②金属杭・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

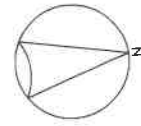
作 製 者

申 請 人

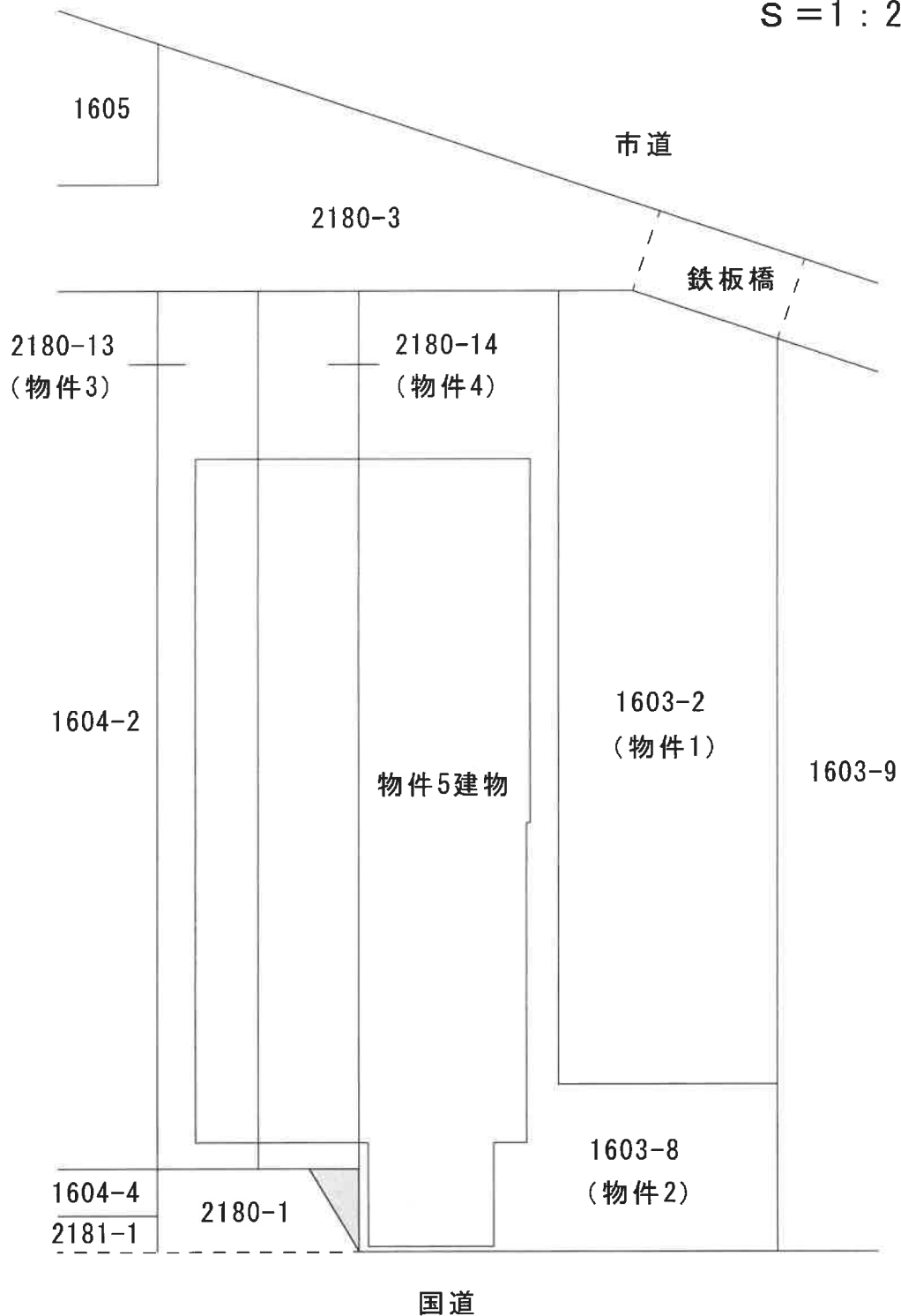
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士 齋藤 隆二 平成24年4月24日登記

土地建物位置関係図（概略）



S = 1 : 200



 で囲まれた部分（約2㎡）が一体地の一部となっている。

（評価人作成）

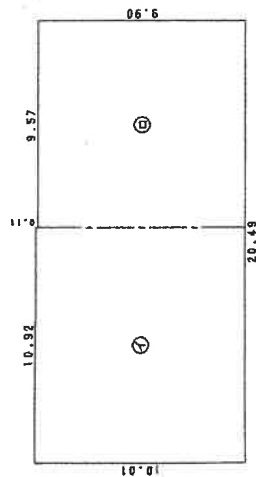
平成16年8月3日 登記
建物 図 面

家屋番号 1603番8

建物の所在
新潟県新潟市西田 1603番地8, 2180番地13, 2180番地14
新潟市西田

357894 各階平面図

1階

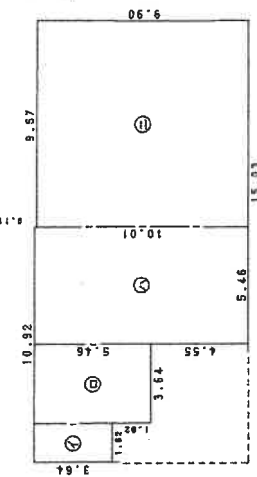


求積表

①	10.01 × 10.01 = 109.3092
②	9.57 × 9.90 = 94.7430
計	204.0522

床面積 204.05 m²

2階

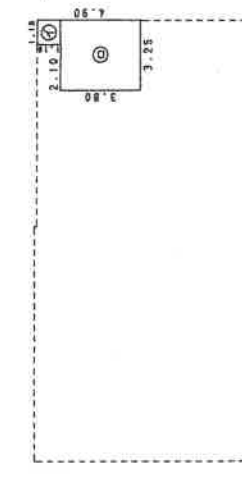


求積表

①	1.82 × 3.64 = 6.6248
②	3.64 × 5.46 = 19.8744
③	5.46 × 10.01 = 54.6546
④	9.57 × 9.90 = 94.7430
計	175.8968

床面積 175.89 m²

3階



求積表

①	1.15 × 1.10 = 1.2650
②	3.25 × 3.80 = 12.3500
計	13.6150

床面積 13.61 m²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

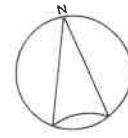
縮尺 1/250

申請人

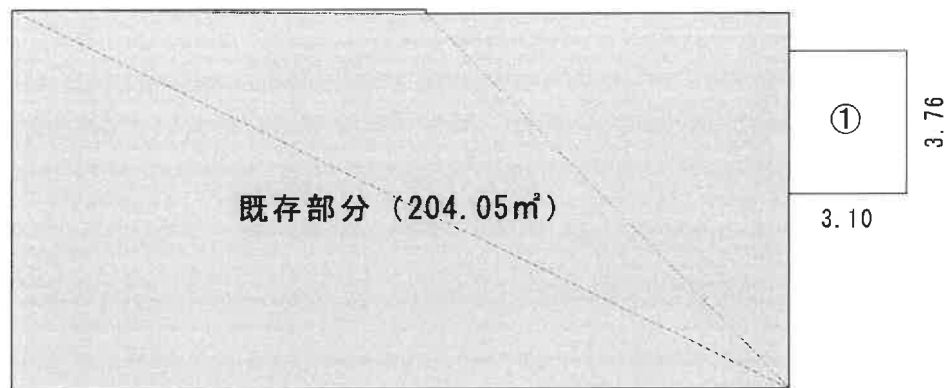
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

1 階求積図（概測）



S = 1 : 200

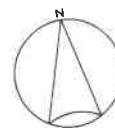


① $3.10 \times 3.76 = \text{約} 11 \text{㎡}$

1 階床面積合計 : $204.05 \text{㎡} + \text{約} 11 \text{㎡} = \text{約} 215.05 \text{㎡}$

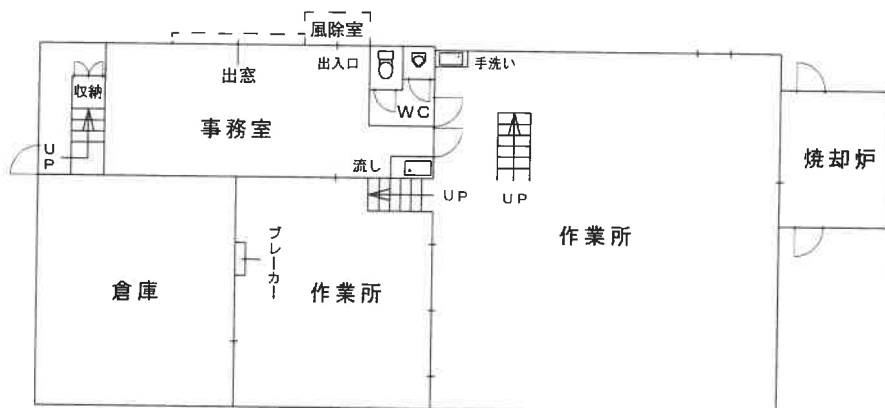
（評価人作成）

間取り図（概略）

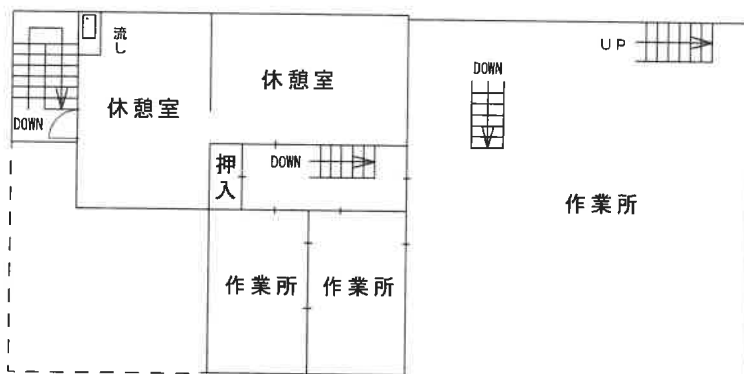


S = 1 : 200

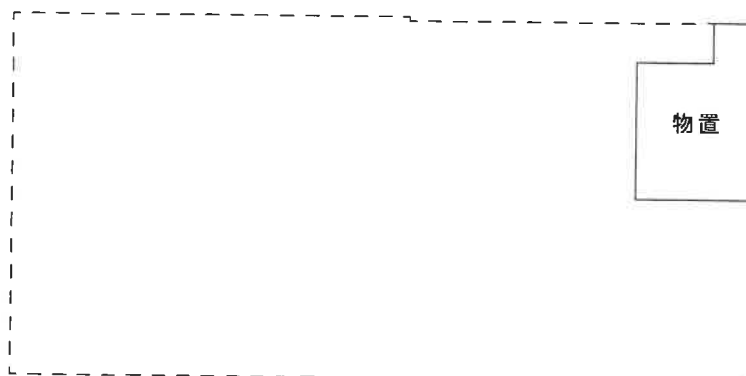
1 階



2 階



3 階



(評価人作成)