

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 5日  
 新潟地方裁判所三条支部  
 裁判所書記官 皆 川 慶

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 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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6年 4月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 29.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目 1774番地3、1774番地<br>13   |
|   | 家屋 番号 | 1774番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 58.79平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 29.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目 1774番地3、1774番地<br>13   |
|   | 家屋 番号 | 1774番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 58.79平方メートル |

令和5年(ケ)第24号  
令和5年1月15日受理  
令和5年2月7日提出

# 現況調査報告書

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 152.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目                        |
|   | 地 番   | 1774番13                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 29.31平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 三条市西大崎一丁目 1774番地3、1774番地<br>13   |
|   | 家屋 番号 | 1774番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル<br>2階 58.79平方メートル |





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (所有者)	<p>1 物件3は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。室内で小型犬を一頭飼育している。 物件3はオール電化となっており、また全館空調の設備が入っている。 なお、今年1月1日からの能登半島地震による被害は特にない。</p> <p>2 物件3の相共有者Bは元夫である。Bの物件1, 2に対する占有権原等は「占有者及び占有権原(物件1, 2関係)」記載のとおりである。</p>

(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
6年1月17日(水) 13:50-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年1月17日(水) 14:30-14:50	三条市税務課	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
6年1月17日(水) 15:05-15:20	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
6年1月19日(金) 11:30-11:40	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
6年1月23日(火) 11:55-12:05	物件所在地	外観調査、写真撮影
6年1月23日(火) 15:00-15:05	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
6年1月26日(金) 11:05-11:10	物件所在地	外観調査、立入調査日時通知書差し置き
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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
6年2月2日(金) 12:50-13:35	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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1669-2  
ロ 1669-3      ハ 1669-7



地番区域見出  
西大崎1丁目

請求部分	所在	三条市西大崎一丁目		地番	1774番3	
出力縮尺	1/500	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	昭和44年2月25日		備付年月日(原図)		補記事項	

登記年月日：平成4年6月15日

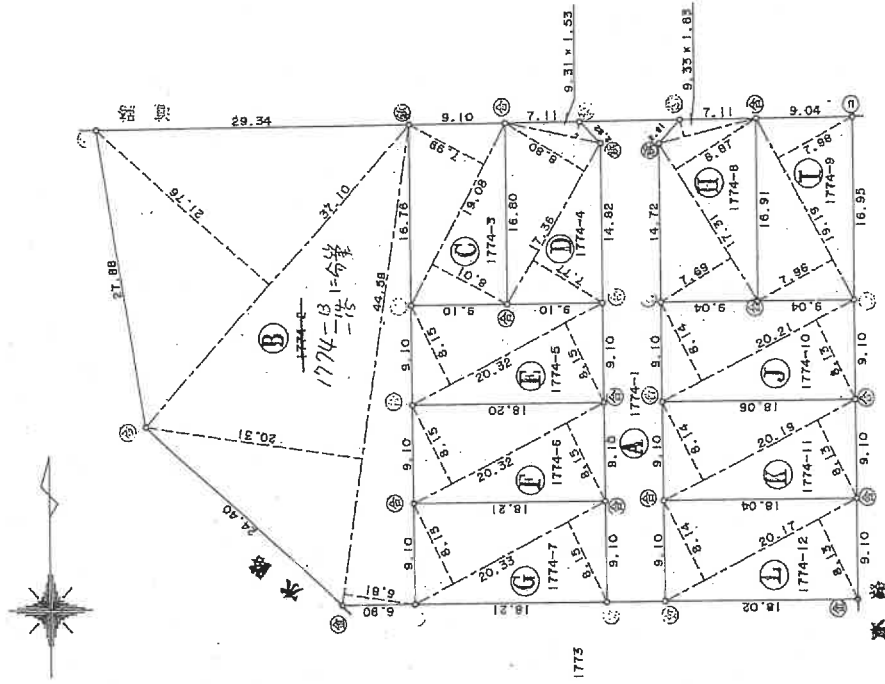
公用

635065

三 鋼 梁 積 算

地番 ① 1774-2 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 44.59 20.31 305.5898 37.59 21.76 807.2860 37.10 20.16 305.66 積 算 積 算 1008.15280 延 算 積 算 152.64 ㎡	地番 ② 1774-3 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 19.08 8.01 152.8308 19.08 7.99 152.4492 積 算 積 算 305.2800 延 算 積 算 152.64000	地番 ③ 1774-4 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 9.31 1.53 14.2443 9.60 1.52 7.680 7.36 1.34 8872 積 算 積 算 301.8895 延 算 積 算 150.94975	地番 ④ 1774-5 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.32 8.15 165.6080 20.32 8.15 165.6080 積 算 積 算 331.2160 延 算 積 算 165.60800	地番 ⑤ 1774-6 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.32 8.15 165.6080 20.32 8.15 165.6080 積 算 積 算 331.2160 延 算 積 算 165.60800	地番 ⑥ 1774-7 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.33 8.15 165.6895 20.33 8.15 165.6895 積 算 積 算 331.3790 延 算 積 算 165.68950	地番 ⑦ 1774-8 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 17.31 8.87 153.5397 17.31 7.60 333.1139 9.33 1.63 15.2079 積 算 積 算 301.8615 延 算 積 算 150.93075
--	---	---	---	---	---	--

地番 ⑧ 1774-9 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 19.19 7.98 153.1362 19.19 7.96 152.7524 積 算 積 算 305.8886 延 算 積 算 152.94430	地番 ⑨ 1774-10 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.21 8.13 164.3072 20.21 8.14 328.6167 積 算 積 算 164.40835 延 算 積 算 164.40 ㎡	地番 ⑩ 1774-11 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.19 8.13 164.1447 20.19 8.14 328.4913 積 算 積 算 164.24565 延 算 積 算 164.24 ㎡	地番 ⑪ 1774-12 NO. 別 高 さ 容 積 積 算 20.17 8.13 163.9821 20.17 8.14 328.1858 積 算 積 算 164.08295 延 算 積 算 164.08 ㎡	地番 ⑫ 1774-1 積 算 積 算 2605.26005 延 算 積 算 248.73995
---	--	--	--	--



地番 1774-2 ~ 12, 1-1  
土地の所在 三 桑 市 西 大 崎 一 丁 目

前 1774  
縦・横 同一  
地積測量図

◎石杭・◎金風標・◎コンクリート杭・◎合成樹脂杭・◎鉄杭

作製者

4年6月13日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和4年6月15日登記

登記年月日：平成4年8月6日

635066

前 1774-2 後・新 同 地積測量図

地番 1774-13, -14, -15, -7

土地の所在 三条市西大崎一丁目

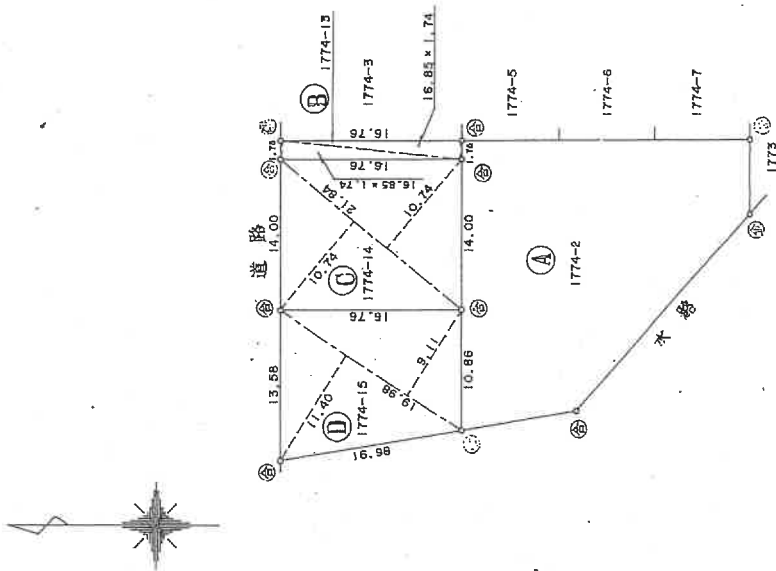
三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
④ 1774-13	16.85	1.74		29.3190	
	16.85	1.74		29.3190	
				58.6380	
				29.3190	
				29.31	m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
⑥ 1774-14	21.84	10.74		234.5616	
	21.84	10.74		234.5616	
				469.1232	
				234.5616	
				234.56	m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
① 1774-15	19.98	9.11		182.0178	
	19.98	11.40		227.7720	
				409.7898	
				204.89490	
				204.89	m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
④ 1774-2	1008.1528			468.77550	
				539.37730	
				539.37	m <sup>2</sup>



④石杭・⑥金属標・②コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・③鉄杭

作製者

年 8 月 5 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和47年8月6日登記

登記年月日：令和1年9月13日

新潟地方法務局三条支局備付図面

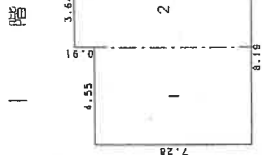
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1774番3

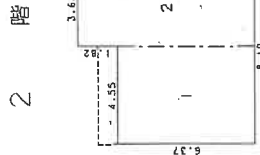
建物図面

建物の所在 三条市西大崎一丁目1774番地3、1774番地13



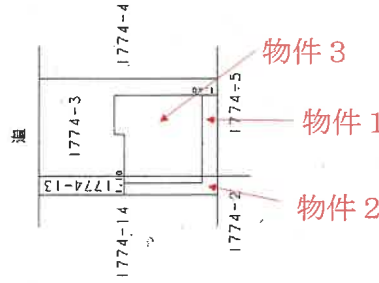
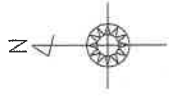
求積表

1	4.55 x 7.28	=	33.1240
2	3.64 x 8.19	=	29.8116
合計			62.9356
床面積			62.93 m <sup>2</sup>



求積表

1	4.55 x 6.37	=	28.9835
2	3.64 x 8.19	=	29.8116
合計			58.7951
床面積			58.79 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

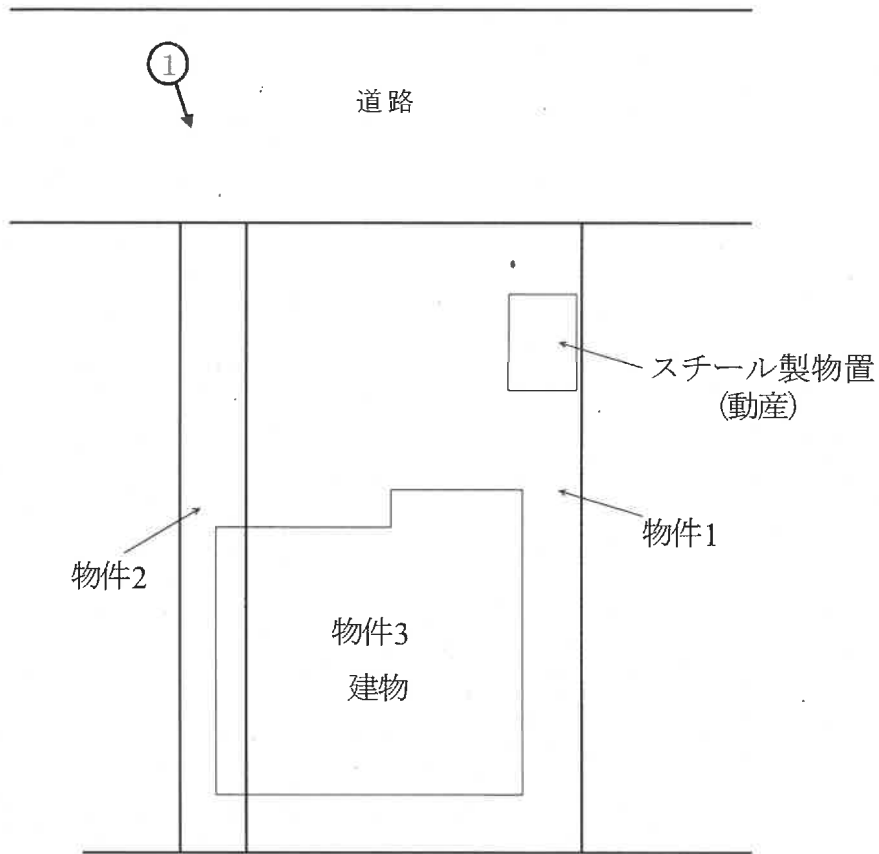
申請人

縮尺 1/500

(平州 元年 月 日作成)



# 土地建物位置関係図(概略)



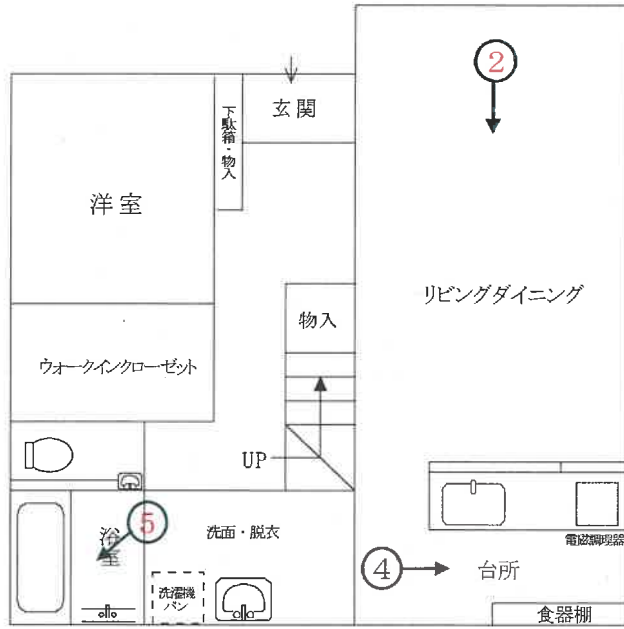
←○印は写真撮影位置, 方向

縮尺約  $\frac{1}{200}$

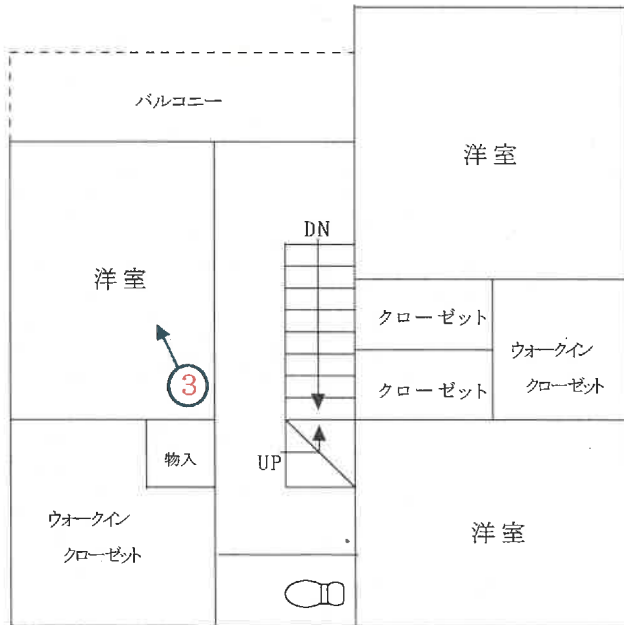
# 間取図(概略)

物件 3

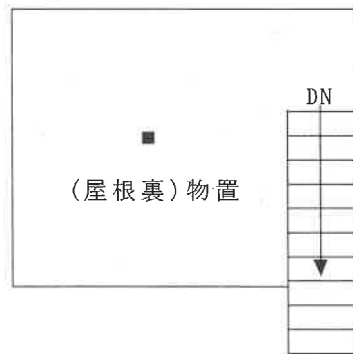
1 階



2 階



屋根裏  
収納



縮尺約  $\frac{1}{100}$

←○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



令和5年(ケ)第24号

令和6年2月2日 現地調査

令和6年2月9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11,350,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,140,000円
2 (土地)	金220,000円
3 (建物)	金9,990,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は、物件3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3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	三条市西大崎一丁目 1774番3 宅地 152.64㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市西大崎一丁目 1774番13 宅地 29.31㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市西大崎一丁目1774番地3、1774番地13 1774番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.93㎡、2階 58.79㎡	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		



#### 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・2)

位置・交通	物件は、JR信越本線「東三条」駅から南東方へ道路距離約1.4kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、三条市街地の南東側に位置するミニ開発された住宅地が多く、戸建住宅やアパートが建ち並んでいる。道路は巾員5.5～6m舗装で整備されており、小学校やスーパーマーケットには徒歩10分内にあり接近条件は良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、現状を維持するものと予測する。	
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 無指定 70% 200% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1・2の土地は一体として、北側が巾員5.5m舗装道路に等高に接面する間口約11m・奥行約17mの長方形地である。	
接面道路	北側道路は市道(大崎校北通り線)で建築基準法第42条1項1号に該当する。道路には消雪パイプが設置されている。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1・2は、物件3建物の敷地に供されている。隣接地とは等高で、物置(動産)があるほかに目的外建物はない。	
供給、処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込可能)
	下水道	なし(処理区域外)
特記事項	特にない。	

2.建物の概況及び利用状況(物件3)

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) 令和1年9月8日新築 経過年数 約4.5年 経済的残存耐用年数 約17.5年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロスほか 天井 ビニールクロス、化粧合板ほか 床 フローリング等 設備 電磁調理器 その他 オール電化
床面積(現況)	1階 62.93㎡、2階 58.79㎡ 延床面積 121.72㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経年相応の老朽化が認められる程度で、損傷等は見当たらなかった。オール電化住宅で、全館の換気システムが作動している。維持管理の状態は普通の状況である。
建物の利用状況	所有者Aが家族とともに居宅として使用している。
特 記 事 項	特ない。

## 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・2)

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	29,200	1.00	152.64	0.95	4,230,000
2	29,200	1.00	29.31	0.95	810,000
計					5,040,000

#### 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。

地価公示地:三条-4 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 29,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.3/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \div & 29,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示価格等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:接近条件で優るものの、道路条件で劣ることから、相殺されて±0%と査定。

イ.個別格差:特にない。

ウ.地積:登記簿数量

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3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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て求めた減価率を乗じて、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
3	148,000	121.72	0.77	13,870,000

ウ.現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

経過年数	4.5年
経済的残存耐用年数	17.5年
観察減価	-5%
残価率	5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left( \begin{array}{c} \text{(残価率)} \\ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{\text{(経過年数)} + \text{(経済的残存耐用年数)}} \end{array} \right) \times \text{(観察減価率)} \\ &= \left( 0.05 + (1-0.05) \times \frac{17.5\text{年}}{4.5\text{年} + 17.5\text{年}} \right) \times (1-0.05) \\ &= 0.77 \end{aligned}$$

## 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	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,230,000	100	0.55	法定地上権	2,330,000
2	810,000	100	0.55	法定地上権	450,000
計					2,780,000

### 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	その他控 除 減 価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,230,000	-2,330,000	1.00	1.00	0.6	—	1,140,000
2	810,000	-450,000	1.00	1.00	0.6	—	220,000
3	13,870,000	+2,780,000	1.00	1.00	0.6	—	9,990,000
一括価格(合計)							11,350,000

ウ. 占有減価修正: ない。

エ. 市場性修正: 特にない。

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。-40%

## 第6. 参考価格資料

### ・地価公示価格

公示地番号 : 三条-4  
所 在 : 三条市北中953番2  
住居表示 : 北中7-2  
価 格 : 29,700円/㎡  
位 置 : JR信越本線「東三条」駅から道路距離約200m。  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 133㎡  
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 : 北西側が巾員4.5mの舗装市道に接面。  
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 : 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

## 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・各階平面図写
- 6 間取図(概略)

— 以 上 —

# 位置図



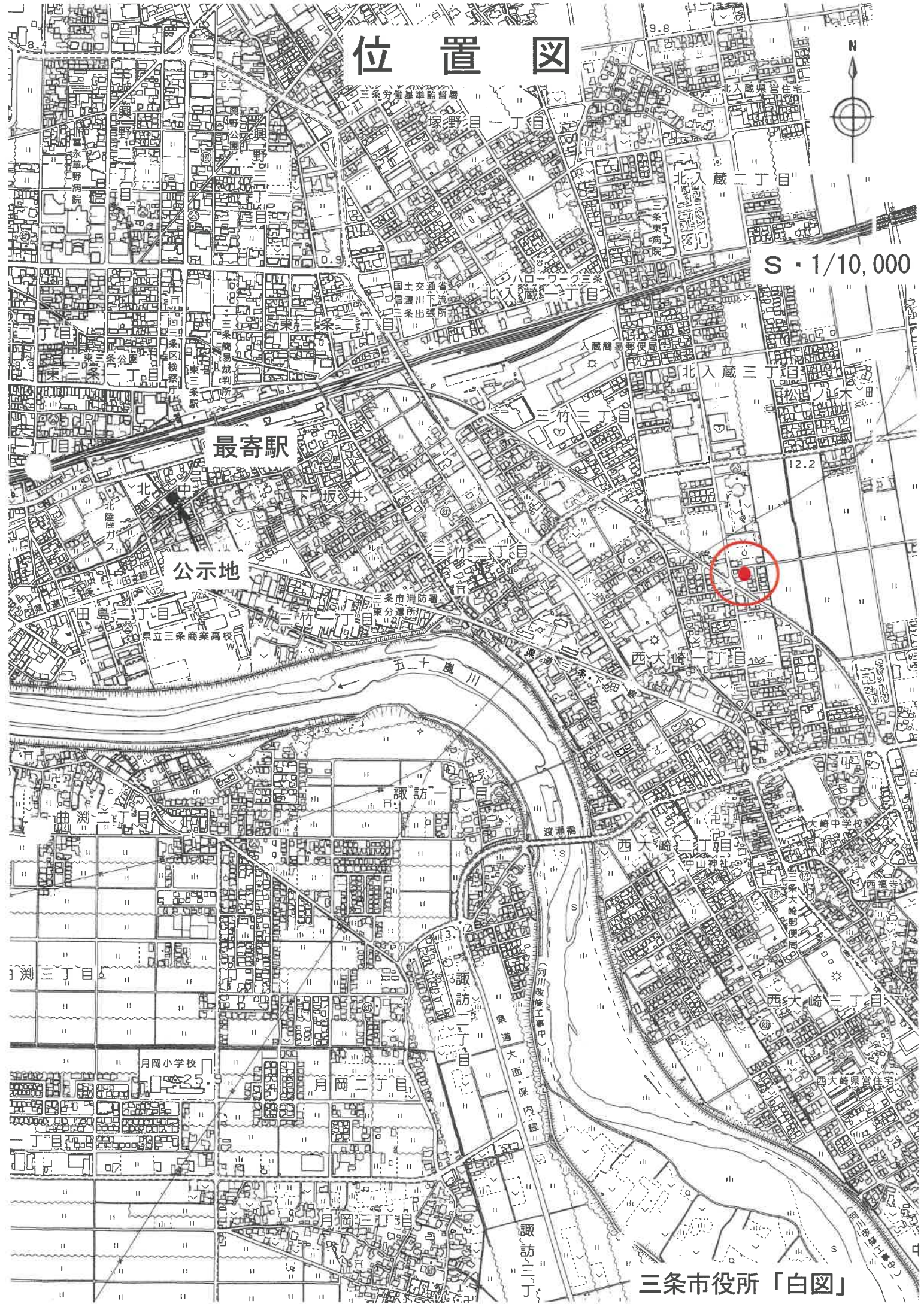
S・1/10,000

最寄駅

公示地



三条市役所「白図」







登記年月日：平成44年6月15日

635065

地積測量図

地番 1774-2-12-1

土地の所在 三條市西大崎一丁目

三棟交換表

通番	1774-2	高	2	積	積換
NO.	44.58	6.81	303.8898		
	44.58	20.31	905.4198		
	37.10	21.76	807.2860		
			2016.3056		
			1008.15280		
			1008.15		

通番	1774-3	高	2	積	積換
NO.	19.08	8.01	152.8308		
	19.08	7.99	152.4492		
			305.2800		
			152.64000		
			152.64		

通番	1774-4	高	2	積	積換
NO.	9.31	1.53	14.2435		
	17.36	8.90	152.8870		
	17.36	7.77	101.8595		
			150.94975		
			150.94		

通番	1774-5	高	2	積	積換
NO.	20.32	8.15	165.6080		
	20.32	6.15	165.6080		
			331.2160		
			165.60800		
			165.60		

通番	1774-6	高	2	積	積換
NO.	20.32	8.15	165.6080		
	20.32	8.15	165.6080		
			331.2160		
			165.60800		
			165.60		

通番	1774-7	高	2	積	積換
NO.	20.33	8.15	165.6895		
	20.33	8.15	165.6895		
			331.3790		
			165.68950		
			165.68		

通番	1774-8	高	2	積	積換
NO.	17.31	8.87	153.5337		
	17.31	7.69	195.1138		
	9.33	1.63	15.2079		
			301.8505		
			150.92075		
			150.92		

通番	1774-9	高	2	積	積換
NO.	19.19	7.98	153.1362		
	19.19	7.96	152.7524		
			305.8886		
			152.94430		
			152.94		

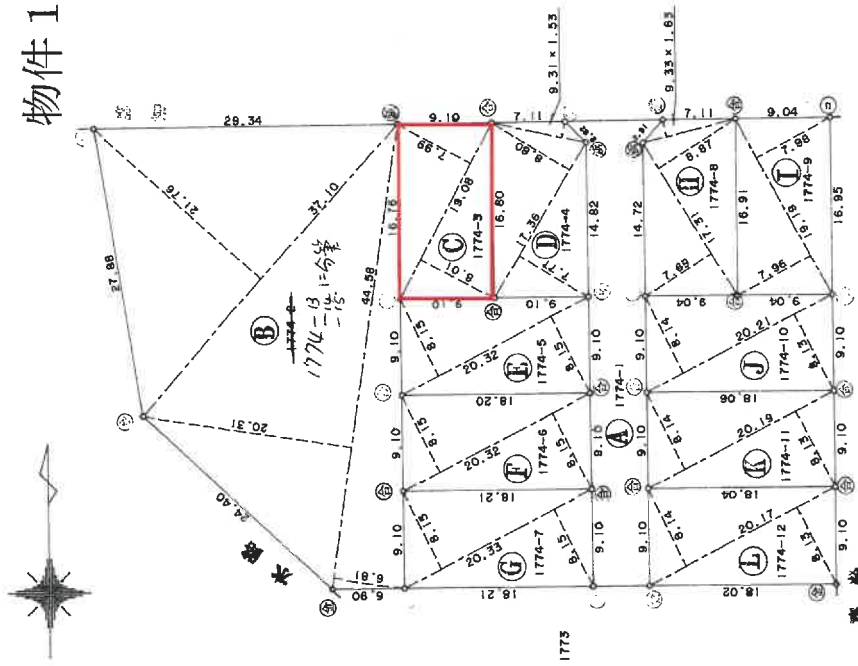
通番	1774-10	高	2	積	積換
NO.	20.21	8.13	164.3073		
	20.21	8.14	164.5094		
			328.8167		
			164.40835		
			164.40		

通番	1774-11	高	2	積	積換
NO.	20.19	8.13	164.1447		
	20.19	8.14	164.3466		
			328.4913		
			164.24565		
			164.24		

通番	1774-12	高	2	積	積換
NO.	20.17	8.13	163.9821		
	20.17	8.14	164.1838		
			328.1659		
			164.08295		
			164.08		

通番	1774-1	高	2	積	積換
NO.	2864.00		2605.26005		
			258.73995		
			258.73		

物件1



◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄杭

作製者

4年6月13日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成44年6月15日登記

635066

前 1774-2 後・新同一  
地番 1774-13、-14、-15、-2 地積測量図

土地の所在 三条市西大崎一丁目

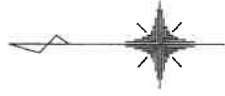
三斜求積表

地番	⑩	1774-13	高さ	倍	面積
NO.	底辺	16.85	1.74		29.3190
		16.85	1.74		29.3190
	積				58.6380
	地積				29.31 m <sup>2</sup>

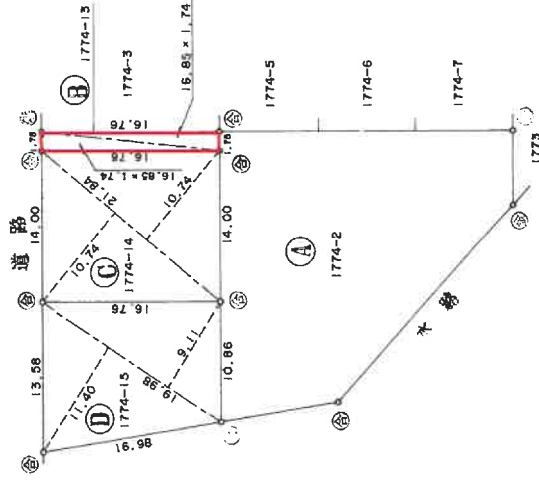
地番	⑪	1774-14	高さ	倍	面積
NO.	底辺	21.84	10.74		234.5616
		21.84	10.74		234.5616
	積				469.1232
	地積				234.5616 m <sup>2</sup>

地番	⑫	1774-15	高さ	倍	面積
NO.	底辺	19.98	9.11		182.0178
		19.98	11.40		227.7720
	積				409.7898
	地積				204.89490
					204.89 m <sup>2</sup>

地番	⑬	1774-2	高さ	倍	面積
公簿	底辺	1008.1528			468.77550
	積				539.37730
	地積				539.37 m <sup>2</sup>



物件 2



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

製作者

4年8月5日(作製)

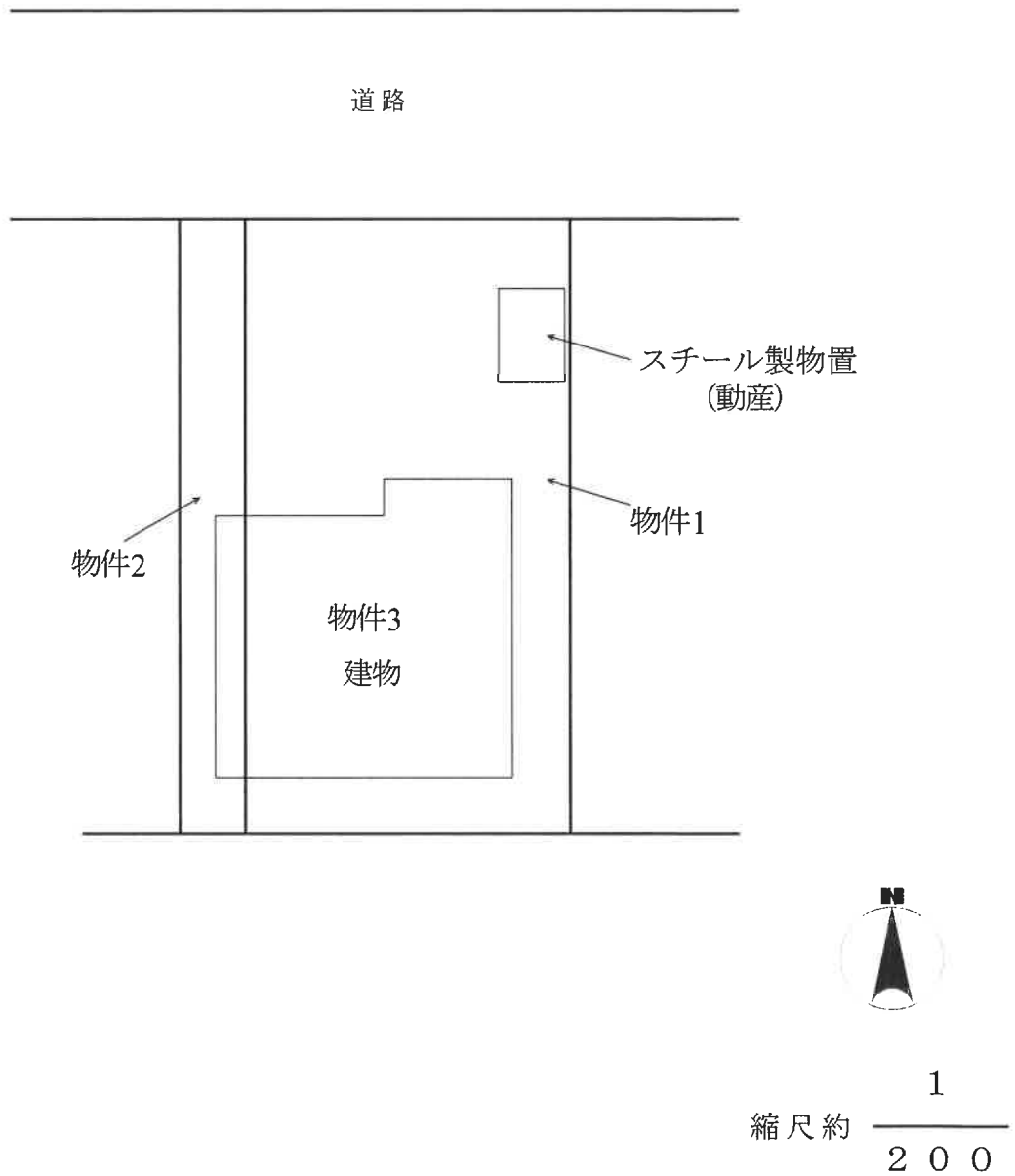
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和44年8月6日登記

# 土地建物位置関係図(概略)



登記年月日：令和9年9月13日

各階平面図

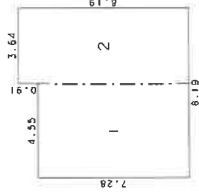
1774番3

建物図面

家屋番号

1774番3  
三條市西大崎一丁目1774番地3、1774番地13

1階

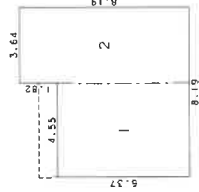


求積表

1	4.55 x 7.28	=	33.1240
2	3.64 x 6.19	=	29.8116
合計			62.9356

床面積 62.93 m<sup>2</sup>

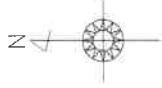
2階



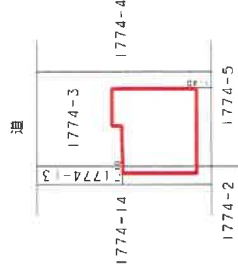
求積表

1	4.55 x 6.37	=	28.9835
2	3.64 x 6.19	=	29.8116
合計			58.7951

床面積 58.79 m<sup>2</sup>



物件3



作成者

申請人

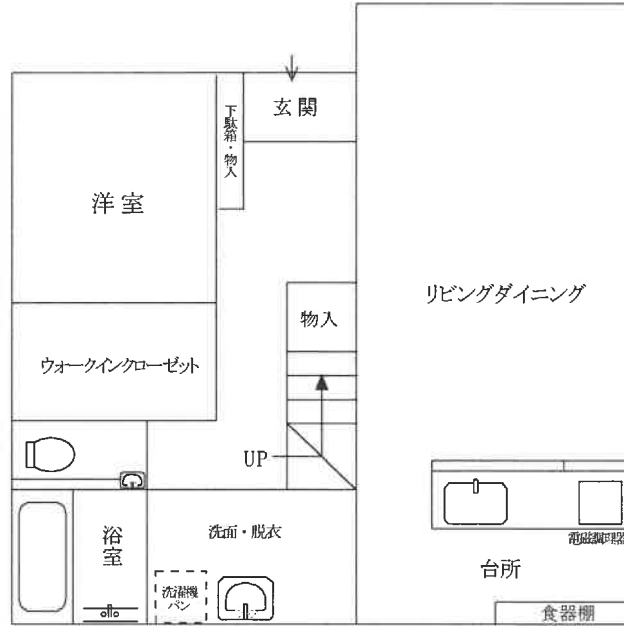
縮尺 1/250

縮尺 1/500

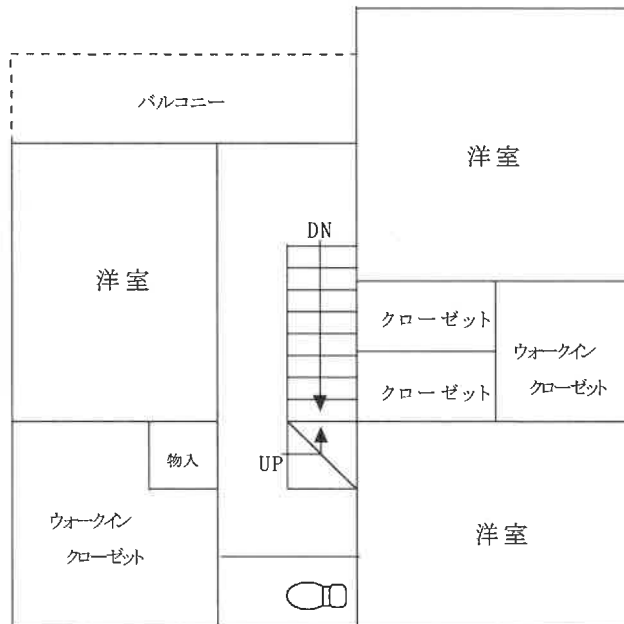
# 間取図(概略)

## 物件 3

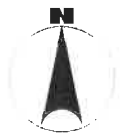
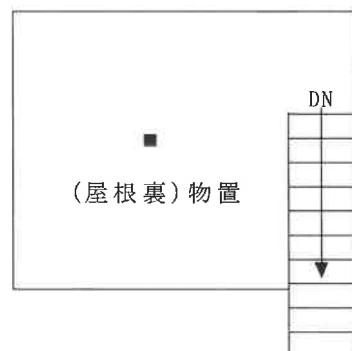
### 1 階



### 2 階



### 屋根裏 収納



縮尺約  $\frac{1}{100}$