

## 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 場 所	令和 6年 5月22日 午前10時00分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 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   | 三条市荒町二丁目                                   |
|   | 地 番   | 5 2 9 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 8. 9 2 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 三条市荒町二丁目                                   |
|   | 地 番   | 5 2 9 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 1. 9 8 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 5 2 9 番地 7、5 2 9 番地 6             |
|   | 家屋 番号 | 5 2 9 番 7 の 1                              |
|   | 種 類   | 倉庫・工場                                      |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 0. 7 5 平方メートル<br>2 階 5 4. 1 8 平方メートル |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階 約 7 7 平方メートル<br>2 階 5 4. 1 8 平方メートル    |
| 4 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 5 2 9 番地 7、5 2 9 番地 6             |
|   | 家屋 番号 | 5 2 9 番 7 の 2                              |
|   | 種 類   | 工場・倉庫                                      |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |

## 物 件 目 録

床 面 積	1階	128.70平方メートル
	2階	104.34平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1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1～4】  
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。  
【物件番号4】  
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   | 三条市荒町二丁目                         |
|   | 地 番   | 529番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.92平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 三条市荒町二丁目                         |
|   | 地 番   | 529番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 529番地7、529番地6           |
|   | 家屋 番号 | 529番7の1                          |
|   | 種 類   | 倉庫・工場                            |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建           |
|   | 床 面 積 | 1階 80.75平方メートル<br>2階 54.18平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 約77平方メートル<br>2階 54.18平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 529番地7、529番地6           |
|   | 家屋 番号 | 529番7の2                          |
|   | 種 類   | 工場・倉庫                            |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |

## 物 件 目 録

床 面 積	1階	128.70平方メートル
	2階	104.34平方メートル

令和5年(ケ)第25号  
令和6年1月24日受理  
令和6年2月29日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

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   | 三条市荒町二丁目                           |
|   | 地 番   | 529番6                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 128.92平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 三条市荒町二丁目                           |
|   | 地 番   | 529番7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 161.98平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 529番地7、529番地6             |
|   | 家屋 番号 | 529番7の1                            |
|   | 種 類   | 倉庫・工場                              |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建             |
|   | 床 面 積 | 1階 80.75平方メートル<br>2階 54.18平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 三条市荒町二丁目 529番地7、529番地6             |
|   | 家屋 番号 | 529番7の2                            |
|   | 種 類   | 工場・倉庫                              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 128.70平方メートル<br>2階 104.34平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県三条市荒町2丁目5番8号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(相続財産清算人A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約77平方メートル 2階 54.18平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(相続財産清算人A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫・工場(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県三条市荒町2丁目5番8号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(相続財産清算人A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(相続財産清算人A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場・倉庫(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 物件1及び2は、物件3及び4の敷地として一体利用されている。
- 2 物件1及び2の南側道路(幅約2.7メートル)は、B外6名の共有の私道(地目:公衆用道路)となっており、道路の位置指定はされていない。また、物件2の東側道路は市道である。
- 3 物件2の東側、物件1及び2の南側、物件1の西側には、細い水路があり、また、物件2の北側にはブロック塀があり、それぞれ隣地とのおおよその境界を示しているものと思われる。
- 4 物件2の北側中央付近に、消雪用と思われるポンプ設備がある。使用可能かは不明である。
- 5 物件3と物件4は、外観上接続しているように見える。確かに、物件3の南側と物件4の北側の間の西寄り部分に仕切りは無く、1階及び2階とも双方から行き来できるようになっている。しかし、接続部分を見ると2階までの通し柱はそれぞれ別になっており、構造上一体となっていないことから、物件3及び4はそれぞれ独立した建物と思われる。
- 6 物件3及び4の1階の工場・倉庫部分には、資材・廃材等が多数残置されており、他に一斗缶の空き缶や一部中身の残っている一斗缶等も見られる。
- 7 物件4の2階の倉庫部分には、資材等の他、椅子やスチール棚、マットレス等の家具類も残置されている。
- 8 物件3の2階の事務所部分、同4の1階の事務所部分には、事務机や椅子、ロッカー等の什器、冷蔵庫等が残置されている。また、物件4の2階の事務所部分は天井からの雨漏りが酷く、天井の石膏ボードが剥がれ落ちている箇所や、カビで変色した箇所が散見される。
- 9 物件3及び4の2階の床には、板が柔らかくなっている箇所がある。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (相続財産清算人)	債務者の有限会社曾根工業は、主にスポット溶接や道具箱の塗装等を行っていたと聞いている。 <span style="float: right;">以 上</span>

(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24日(水) 15:50-16:01	物件所在地	状況確認(空き家と思われる。)、周辺聴き取り(5年以上前から空き家だと思う。)、外観写真撮影
6年1月26日(金) 9:43-9:57	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
6年1月31日(水) 9:09-9:21	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
6年2月6日(火) 9:50-11:00	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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"/>		

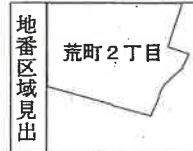
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小



+39646.278 (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。



請求部	所在	三条市荒町二丁目			地番	529番6			
出力縮尺	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		

529-5 除却 建物 図面

家屋番号 529番701

建物の所在 三春市荒町2丁目529番地7・同計 529番地6

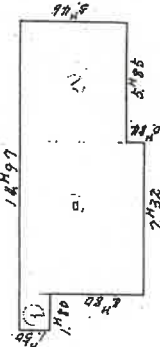
各階平面図

650988

1階

求積

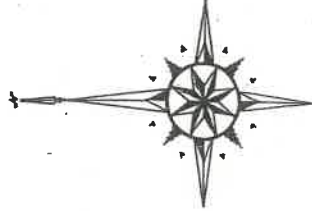
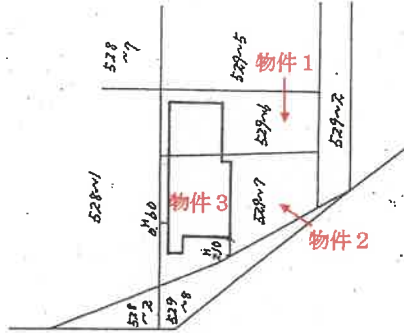
$$\begin{aligned} ① & 1.80 \times 1.50 = 2.7000 \\ ② & 2.32 \times 2.30 = 5.3360 \\ ③ & 5.85 \times 5.46 = 31.9410 \\ & \hline & 39.9770 \end{aligned}$$



2階

求積

$$\begin{aligned} ① & 7.92 \times 6.30 = 50.0160 \\ ② & 1.20 \times 6.46 \times 0.5 = 3.8760 \\ ③ & 1.20 \times 0.84 = 1.0080 \\ & \hline & 54.9000 \end{aligned}$$



作製者

昭和55年 9月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年 9月25日登記

縮尺 1/500



建物図面

650990

家屋番号 529-7-2

建物の所在 荒町二丁目 三条市大字荒町 529-7-2 529-7-3



北



製作年月日 昭和四十六年五月二十七日

製作者



申請人



縮尺 1/500

昭和 平成46年5月27日登記

登記年月日：昭和46年5月27日

650989

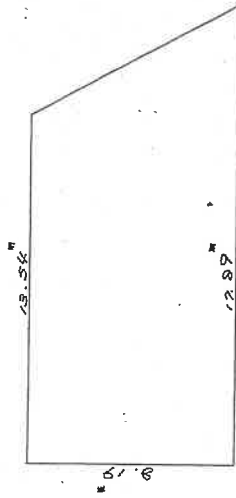
家屋番号

509~2~2

建物の所在

荒町二丁目  
三条市大字荒町 529-2-2

各階平面図

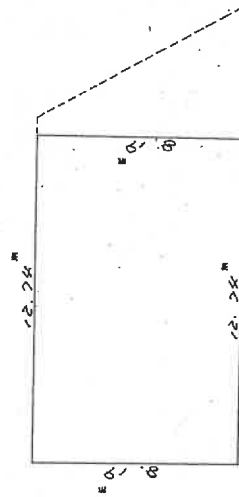


一階床面積

$$8.19^m \times 13.54^m = 110.8926^m$$

$$\frac{4.35^m \times 8.19^m}{2} = 17.8132^m$$

$$\text{計 } 128.7058^m$$



二階床面積

$$12.74^m \times 8.19^m = 104.4606^m$$

製作年月日  
昭和四十六年五月廿七日

作者



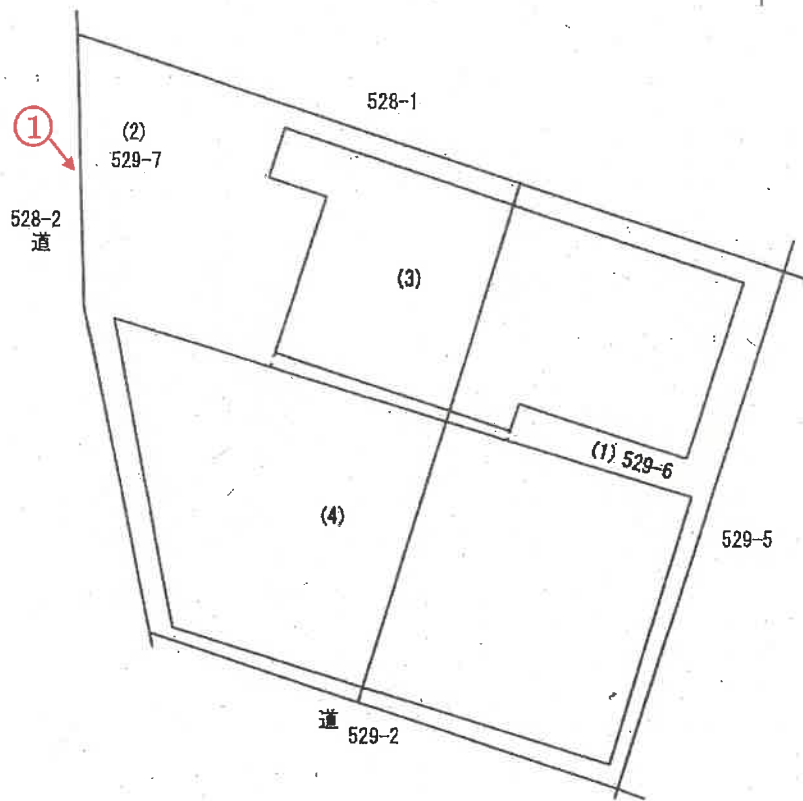
申請人



縮尺 1/200

昭和：平成46年5月27日登記

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/200



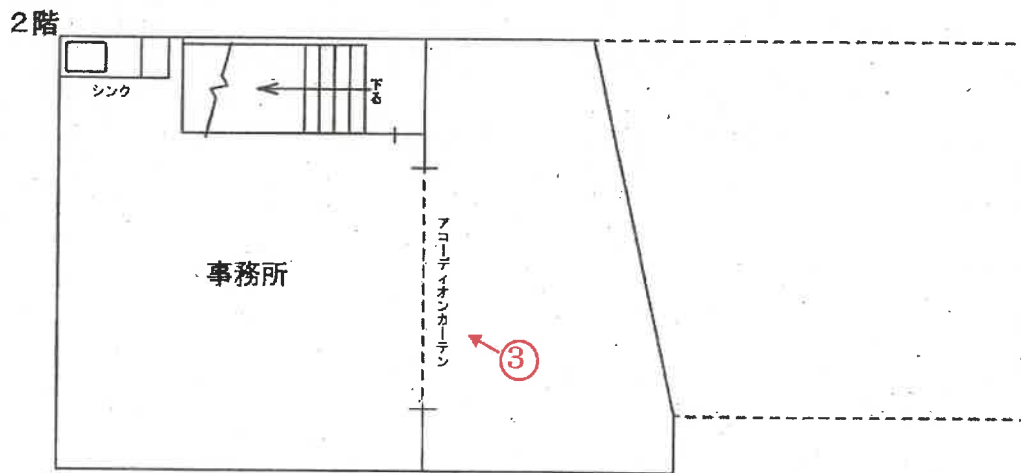
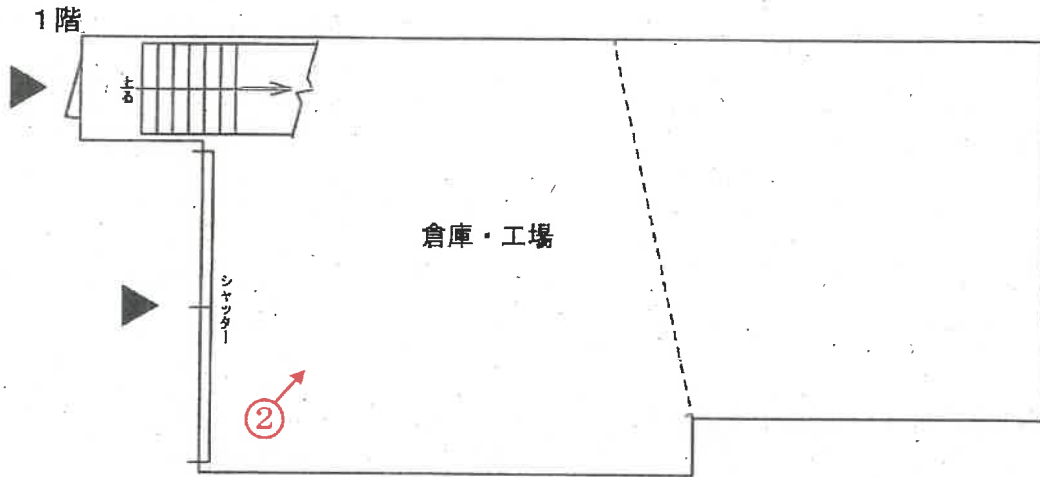
※カッコ内は物件番号

公図、建物図面等を参考に現地調査を行い作成した概略の図面である。

評価人作成

○→ 印は写真撮影位置、方向

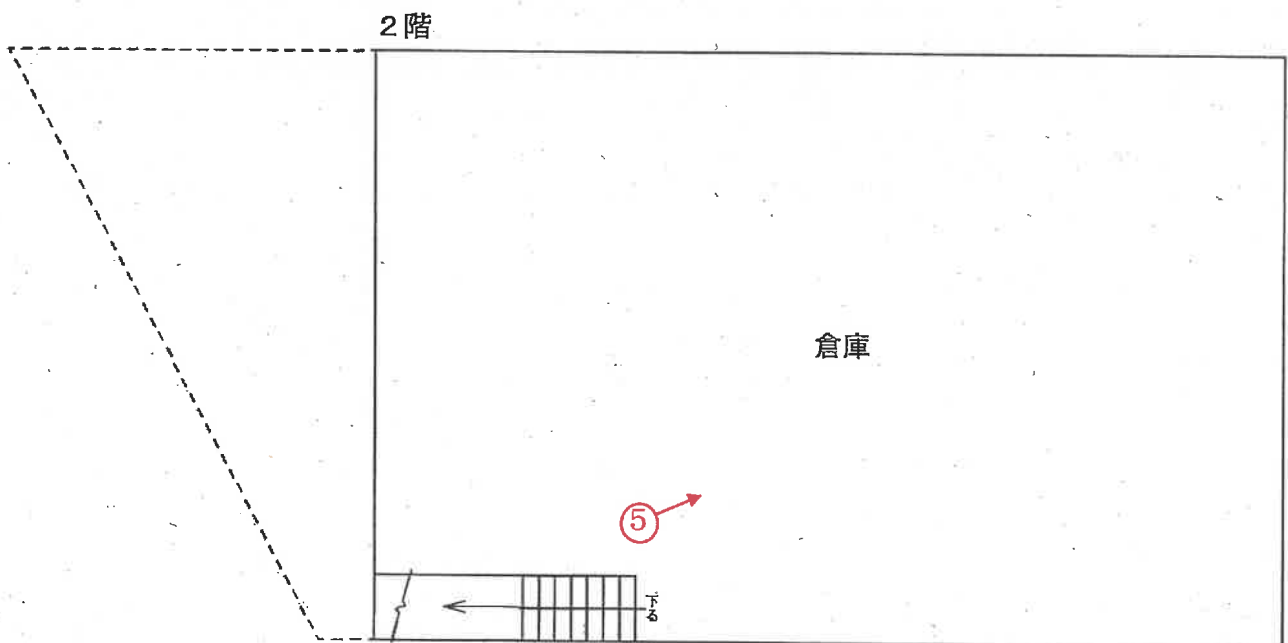
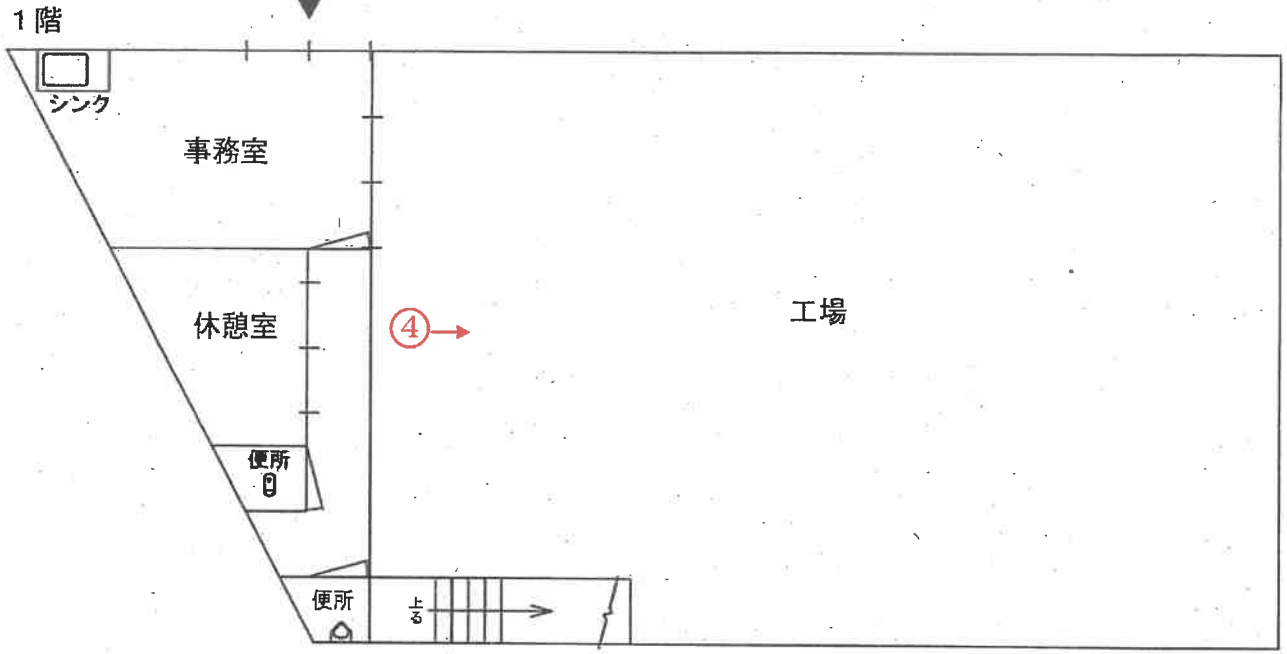
物件3 建物間取図 縮尺1/100



印は写真撮影位置、方向

評価人作成

物件4 建物間取図 縮尺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





令和5年（ケ）第25号  
令和6年2月6日現地調査日  
令和6年2月26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, 1 2 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 7 5 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 6 6 0, 0 0 0 円
4 (建物)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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, 4の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, 4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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市荒町二丁目 529 番 6 宅地 128.92 m <sup>2</sup>	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市荒町二丁目 529 番 7 宅地 161.98 m <sup>2</sup>	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造  床 面 積	三条市荒町二丁目 529 番地 7、529 番地 6 529 番 7 の 1 倉庫・工場 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建 1 階 80.75 m <sup>2</sup> 2 階 54.18 m <sup>2</sup>	1 階 77 m <sup>2</sup> (概測)
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三条市荒町二丁目 529 番地 7、529 番地 6 529 番 7 の 2 工場・倉庫 木造瓦葺 2 階建 1 階 128.70 m <sup>2</sup> 2 階 104.34 m <sup>2</sup>	
物件 番号	特 記 事 項		
3, 4	物件 3、4 は内部で繋がっている。		

#### 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1，2）

位置・交通	JR弥彦線「北三条」駅の北西方道路距離約1km、三条市循環バス「荒町2丁目」停留所の西方道路距離約300mに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	一般住宅、農家住宅のほか中小工場、作業所等が混在する既成住宅地域である。道路距離約800mに「三条市立第三中学校」、約1.4kmに「三条市立裏館小学校」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 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	物件1，2の土地は一団を成し、西側幅員約4.5m舗装市道、南側幅員約2.7m舗装市道に等高に接面する公簿地積290.90㎡の宅地（角地）である。一団の土地は西側間口約17.5m・奥行約14.5m～約22m、ほぼ台形の形状である。地勢は概ね平坦である。	
接面道路	西側、幅員約4.5m舗装市道泉通り線 建築基準法第42条1項1号に該当する。 南側、幅員約2.7m舗装市道荒町ポンプ場前線 建築基準法上の道路に該当しない。当該道路だけに接面している場合は建築等には建築基準法第43条2項2号の許可が必要となる。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1，2の一団の土地は、物件3及び物件4の工場・倉庫の敷地として利用されている。周辺は荒町ポンプ場、一般住宅等が建つほか畑が見られる。	
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	・当該工場で有機溶剤を利用した可能性は低いようであるが、別工場で利用した有機溶剤を保管していた可能性がある。	

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：昭和38年8月15日変更、昭和38年8月15日増築、昭和41年9月1日増築、昭和46年3月15日変更、一部取毀、昭和54年6月20日一部取毀、昭和54年9月30日変更、増築。 経過年数：不明 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・セメント瓦葺 外 壁：着色亜鉛メッキ鋼板 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：給水、電気設備有（利用不能と思われる。）
床面積（現況）	1階 約77㎡（概測） 2階 54.18㎡（公簿延）131.18㎡
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	外観は錆も目立ち、内部（2階）は雨漏りが酷く天井が落ちているほか床も軋む状況である。壁等も簡易な造りであり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	相続財産清算人Aが倉庫・工場（空き家）として使用している。内部は残置物が多い。また有機溶剤「キシレン」などの缶が残されている。
特 記 事 項	・古い小さなコンデンサがあるがPCBの有無は不明である。 ・物件4と内部で通じている。

(物件4)

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46年5月20日新築 経過年数：新築後約53年経過 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：着色亜鉛メッキ鋼板 内壁：あらわし、化粧合板 天井：あらわし、化粧合板 床：コンクリート土間、板張り等 設備：給水、便所、電気設備有（利用不能と思われる）
床面積（現況）	1階 128.70 m <sup>2</sup> （公簿） 2階 104.34 m <sup>2</sup> （公簿） 延）233.04 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層 2階建 現況用途 工場・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	外観は錆も目立ち、1階事務室付近は屋根が損傷し、雨漏りのため天井が落ちている部分がある。2階は床も軋む状況である。壁等も簡易な造りであり穴が開いているところもある。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	相続財産清算人Aが工場・倉庫（空き家）として使用している。内部は資材、廃材等残置物が多くある。
特記事項	・古い小さなコンデンサがあるがPCBの有無は不明である。 ・物件3と内部で通じている。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

物件1, 2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
1	31,200	0.93	128.92	0.65	2,430,000
2	31,200	0.93	161.98	0.65	3,060,000

#### ア 標準画地価格 (地価調査標準価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、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。

地価調査 三条(県)ー7

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格  
 $32,600 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/104 \doteq 31,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準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はない。

◇地域格差： 交通接近条件、環境条件 相乗 1.04 (+4%)

イ 個別格差：角地及び画地規模がやや大きいことを考慮した。0.93 (-7%)

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 0.65 (-35%)

#### ② 物件3, 4 (建物)

物件3 (倉庫・工場) は、築年不詳であ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1%と査定した。

物件4 (工場・倉庫) は新築後 53 年経過しており、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
3	80,000	131.18	0.01	100,000
4	80,000	233.04	0.01	190,000

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1, 2の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3, 4の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	※敷地利用権の 及ぶ面積割合イ		敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格(円) ア×イ×ウ=エ
		物件3	物件4	物件3	物件4	
1	2,430,000	物件3	0.4	0.55	法定地上権	530,000
		物件4	0.6	0.55	法定地上権	800,000
2	3,060,000	物件3	0.35	0.55	法定地上権	590,000
		物件4	0.65	0.55	法定地上権	1,090,000

※ 物件1, 2の土地における物件3, 4の建物の敷地利用権等の面積割合は、現況の建物の配置状況等を考慮した結果、上記のとおり判定した。

### 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エ)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
1	2,430,000	-1,330,000		0.9	0.6	590,000
2	3,060,000	-1,680,000		0.9	0.6	750,000
3	100,000	+1,120,000	1.0	0.9	0.6	660,000
4	190,000	+1,890,000	1.0	0.9	0.6	1,120,000
一括価格(合計)						3,120,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：著しく劣化した工場・倉庫の市場性等を考慮した。0.9(-10%)

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。0.6(-40%)



## 第6 参考価格資料

地価調査標準価格 三条(県)ー7

所 在：三条市西裏館2丁目312番7「西裏館2-3-22」

価 格：32,600円/m<sup>2</sup>

位 置：JR信越本線「北三条」駅から道路距離約580mに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：138 m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北東側、幅員約4m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%)

地域の概要：一般住宅がほぼ建ち並ぶ中心部の既成住宅地域

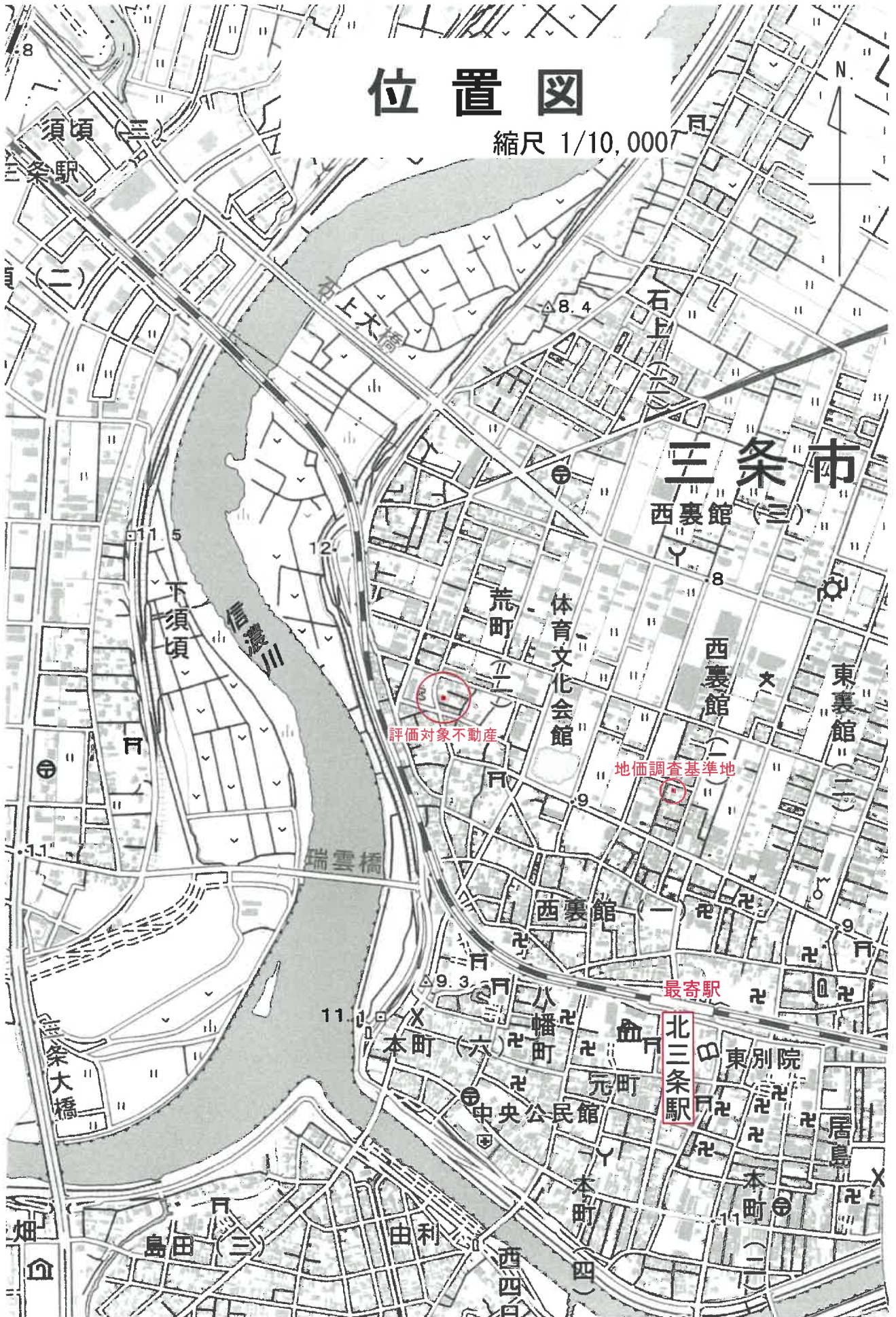
## 第7 附属資料の表示

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

以 上

# 位置図

縮尺 1/10,000

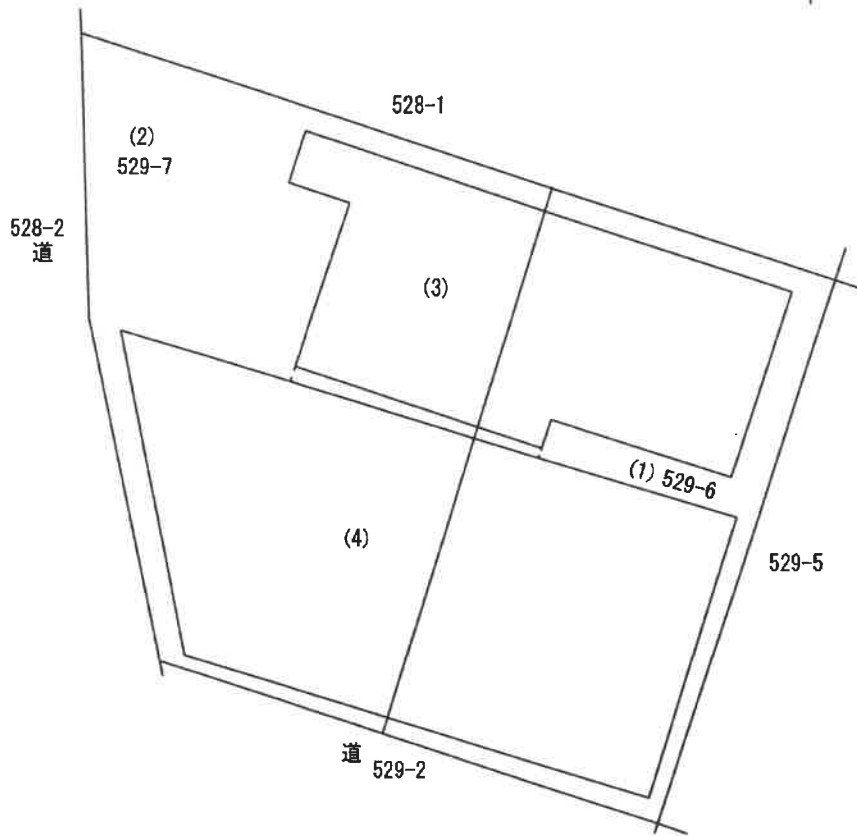


# 公 図 写

縮尺 1/600



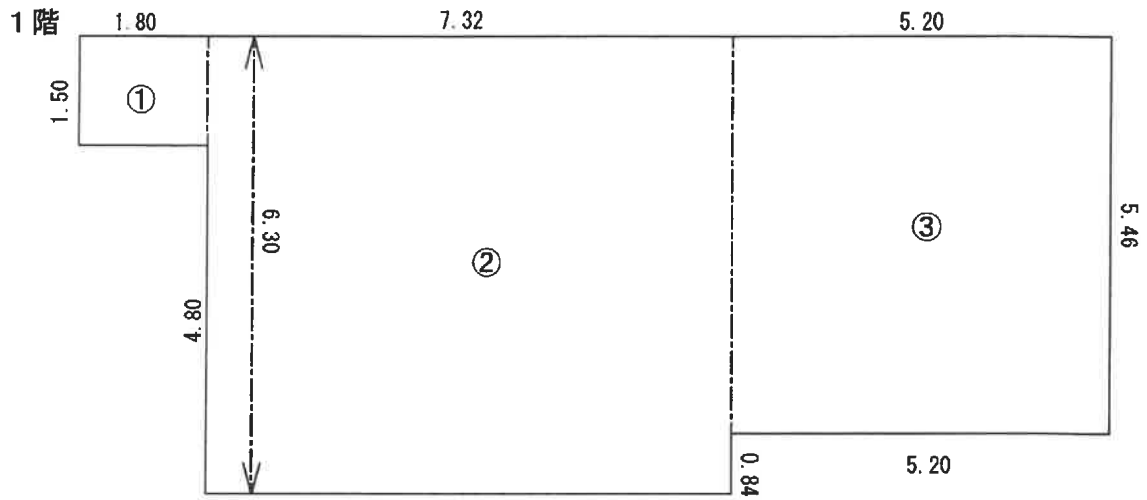
土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/200



※カッコ内は物件番号  
公図、建物図面等を参考に現地調査を行い作成した概略の図面である。

評価人作成

物件3 求積図(概測) 縮尺1/100

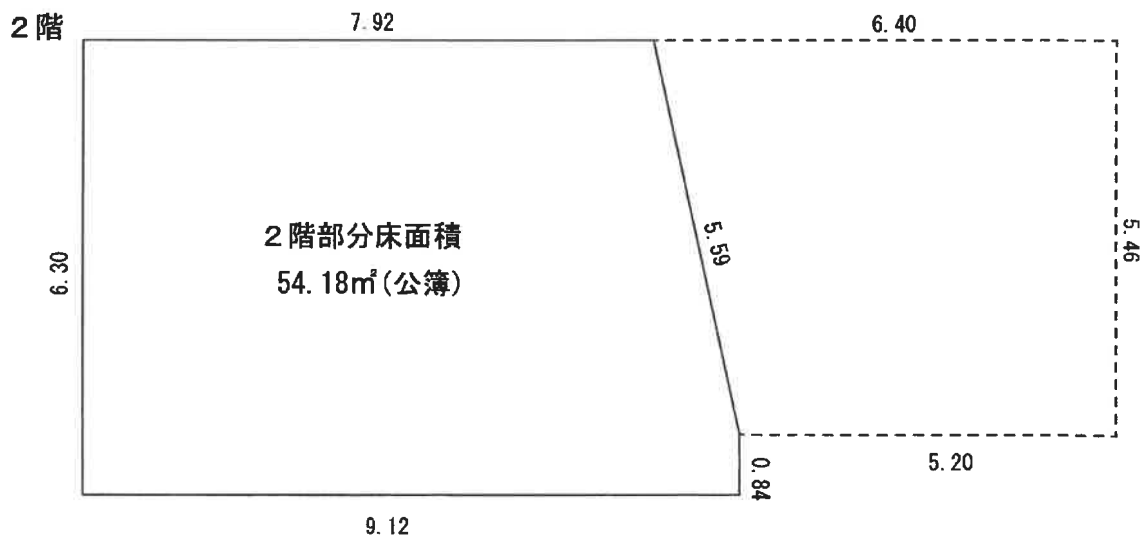


①  $1.80 \times 1.50 = 2.7\text{m}^2$

②  $7.32 \times 6.30 \doteq 46.1\text{m}^2$

③  $5.20 \times 5.46 \doteq 28.3\text{m}^2$

1階部分床面積：①+②+③  $\doteq$  約77 $\text{m}^2$ (概測)



評価人作成

登記年月日：昭和55年9月25日

650988

各階平面図

建物図面

家屋番号  
529番7の1

建物の所在  
三春市荒町2丁目529番地7・同所529番地6

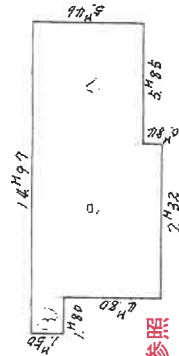
物件3

1階

求積

$$\begin{aligned}
& ① 1.80 \times 1.50 = 2.7000 \\
& ② 2.32 \times 1.30 = 3.0160 \\
& ③ 5.85 \times 5.46 = 31.9410 \\
& \quad \quad \quad 80.7570
\end{aligned}$$

※別添 物件3 求積図(概測)参照

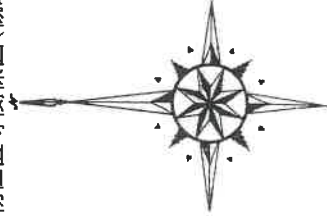


2階

求積

$$\begin{aligned}
& ① 7.92 \times 6.30 = 49.8960 \\
& ② 1.20 \times 5.46 \times 0.5 = 3.2760 \\
& ③ 1.20 \times 0.84 = 1.0080 \\
& \quad \quad \quad 54.1800
\end{aligned}$$

※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照



製作者

昭和55年9月22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年9月25日登記

登記年月日：昭和46年5月27日

650990

家屋番号

529-7-2

建物の所在

荒町二丁目  
主条市大菅荒 町々般回 529-7-529-6

建物図面



N



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

(1/2)

作製年月日  
昭和四十六年五月廿七日

作製者

申請人

昭和 平成46年5月27日登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年12月14日 新潟地方税務局三条支局

請求番号：9-3

登記年月日：昭和46年5月27日

650989

家屋番号	509~1~2
建物の所在	荒町二丁目 三糸市大字荒町529.529.529

各階平面図

物件 4

### 一階床面積

$8.19^m \times 13.54^m$	$= 110.8225^m^2$
$4.95^m \times 8.19^m$	$= 40.5495^m^2$
計	$151.372^m^2$

### 二階床面積

$12.74^m \times 8.19^m$	$= 104.5406^m^2$
-------------------------	------------------

縮尺 1/200

製作年月日 昭和四十六年五月二十七日

申請人

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年12月14日 新潟地方建設局三条支局

昭和 平成46年5月27日登記

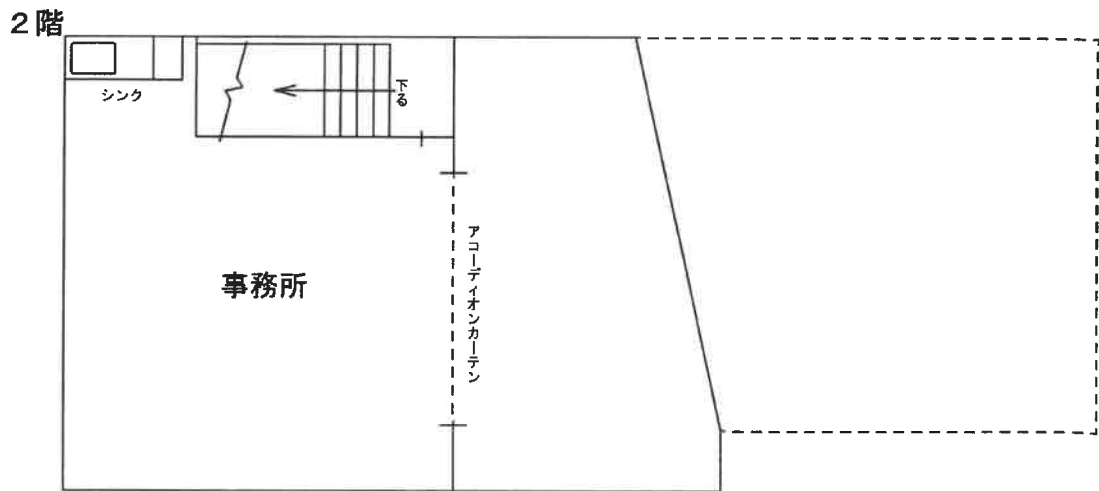
A3判をA4判に縮小

(2/2)

請求番号：9-3



物件3 建物間取図 縮尺1/100



評価人作成

物件 4 建物間取図 縮尺1/100

