

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 7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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月15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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30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7年 3月 7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)
1	24,820,000 19,856,000		4,964,000	75,087	21,452
備考					

## 物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市須頃一丁目 81番地1  
建物の名称 グランドガーデン燕三条駅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須頃一丁目 81番1の1101  
建物の名称 1101  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 11階部分 73.10平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 三条市須頃一丁目81番1  
地 目 宅地  
地 積 1217.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 322597分の7572

## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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】

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1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

---

---

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市須頃一丁目 81番地1

建物の名称 グランドガーデン燕三条駅

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須頃一丁目 81番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 73.10平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三条市須頃一丁目81番1

地 目 宅地

地 積 1217.99平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 322597分の7572

令和6年(ケ)第21号  
令和6年11月12日受理  
令和6年12月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 三条市須頃一丁目 81番地1

建物の名称 グランドガーデン燕三条駅

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須頃一丁目 81番1の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 73.10平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三条市須頃一丁目81番1

地 目 宅地

地 積 1217.99平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 322597分の7572

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)																		
建物	物件1																		
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 { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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																		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) <table style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr> <td>管理費</td> <td>12,500円</td> <td>令和6年11月25日現在</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>5,000円</td> <td><input type="checkbox"/> 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>災害積立金</td> <td>300円</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。令和5年8月分～同6年11月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計313,059円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>(ただし、年14.6パーセントの割合による損害金を含む。)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 不明</td> </tr> </table>	管理費	12,500円	令和6年11月25日現在	修繕積立金	5,000円	<input type="checkbox"/> 滞納はない	災害積立金	300円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。令和5年8月分～同6年11月分		円	計313,059円		円	(ただし、年14.6パーセントの割合による損害金を含む。)			<input type="checkbox"/> 不明
管理費	12,500円	令和6年11月25日現在																	
修繕積立金	5,000円	<input type="checkbox"/> 滞納はない																	
災害積立金	300円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。令和5年8月分～同6年11月分																	
	円	計313,059円																	
	円	(ただし、年14.6パーセントの割合による損害金を含む。)																	
		<input type="checkbox"/> 不明																	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス新潟営業所																		
その他の事項																			
敷地権	符号1																		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )																		
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"/>																		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )																		
その他の事項	1 北西側道路は市道である。 2 Aが借りている駐車場は、本件建物の敷地外と思われる。 3 西角に隣地 (地番: 81番2) との境界を示す金属標がある。																		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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																		
敷地権以外の土地 (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)																		
土地建物の位置関係	<input checked="" 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																		

(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)	1 本件建物には、私と家族の4人で暮らしている。 2 駐車場は2台分借りているが、屋根がある場所と未舗装の場所である。 駐車場代は、各5,000円か6,000円くらいだと思う。 3 トランクルームは無く、ゲストルームも無い。 4 管理員室は1階にあるが、常駐はしていないと思う。 <p style="text-align: right;">以上</p>

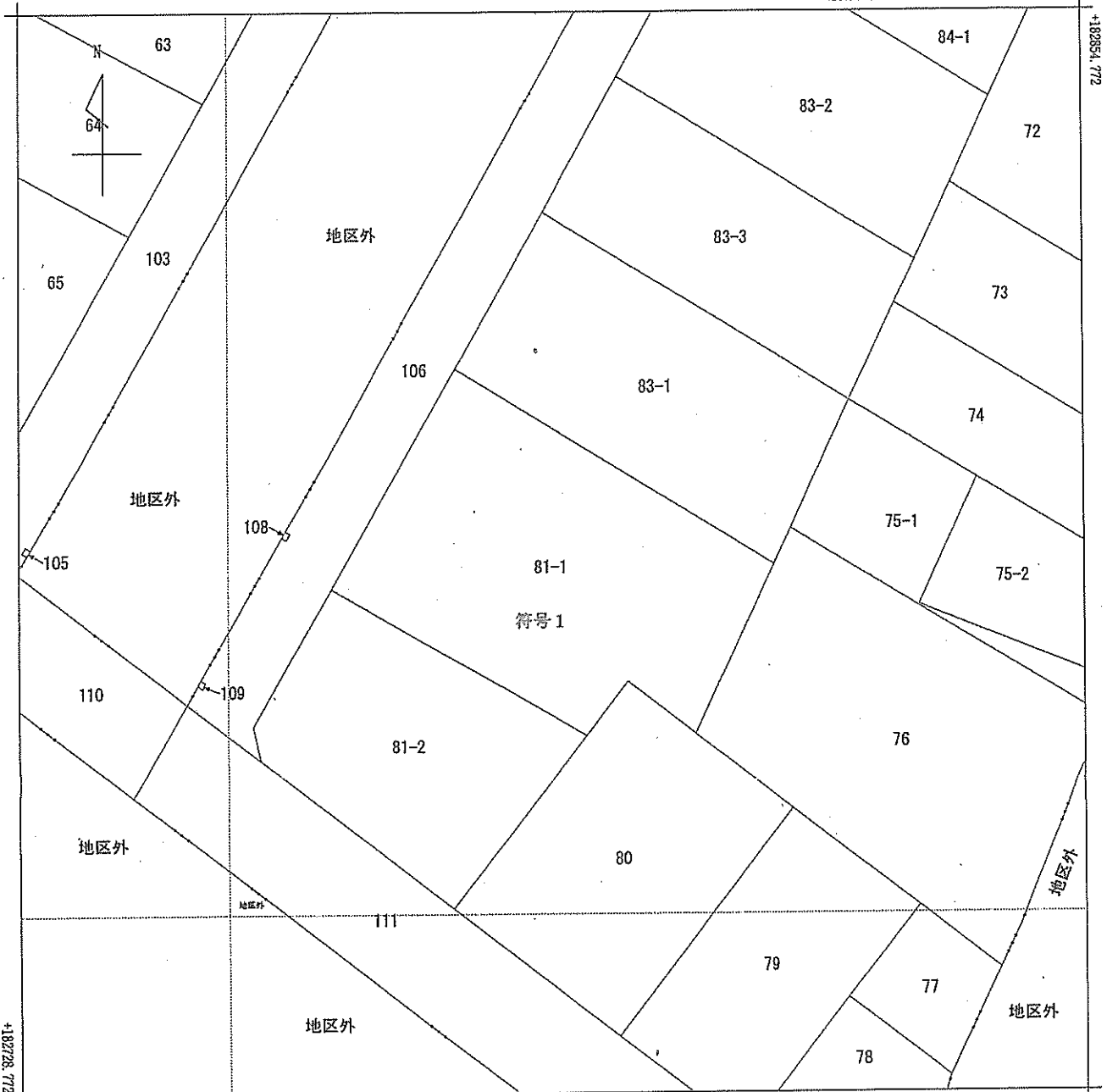
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日(水) 13:28-13:35	物件所在地	居住確認(不在、オートロックで入れず、管理員室も見当たらない。)、照会書投函、外観写真撮影
6年11月13日(水) 14:01-14:12	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
6年11月13日(水) 14:15-14:46	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
6年11月18日(月) 15:00-15:04	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	管理会社へ管理費等照会(電話、FAX)
6年12月2日(月) 13:45-13:52	物件所在地	再訪問(不在)、調査期日通知書投函
6年12月11日(水) 10:00-10:40	同上	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月11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B及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

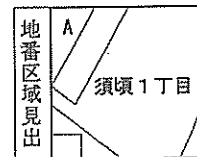
新潟地方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定) +38620.015



+38495.015 (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。



A 須頃1丁目

請求部	所在	三条市須頃一丁目			地番	81番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年			備付年月日(原図)		補事項			

土地積測量図

地番	81-1 81-2
土地の所在	三条市須頃一丁目

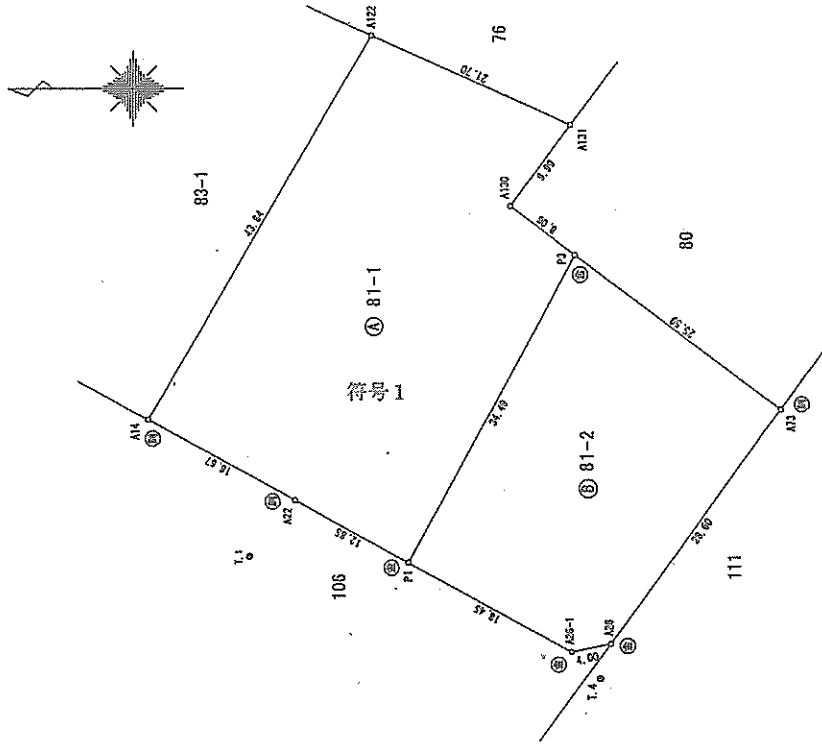
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
① 81-1	P1	86.604	91.536	-3310.562512	
	P3	57.128	109.448	-2875.527304	
	A130	60.331	116.850	-659.464100	
	A131	51.142	120.785	424.866845	
	A122	63.848	138.385	7034.939860	
	A14	101.978	116.745	3437.790015	
	A22	93.295	102.509	-1575.973356	
	倍面積		2435.983438		
	面積		1217.9917190	m <sup>2</sup>	
② 81-2	P1	86.604	91.536	1818.545712	
	A26-1	76.995	75.779	-1015.651064	
	A28	73.188	74.540	-2238.510740	
	A73	46.964	85.960	-1380.517600	
	P3	57.128	109.448	4338.518720	
		倍面積		1521.385028	
		面積		760.6925140	m <sup>2</sup>
合計				1978.6842330	

引照点座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
T.1	100.000		100.000	
T.4	75.868		72.063	

測地系 任意座標  
測量年月日 令和4年2月8日



- ① コンクリート杭
- ② 金属杭
- ③ 各種埋設物
- ④ 鉄釘
- ⑤ 新印

申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/500

作成者 XXXXXXXXXX (令和4年2月8日作成) 縮尺 1/500

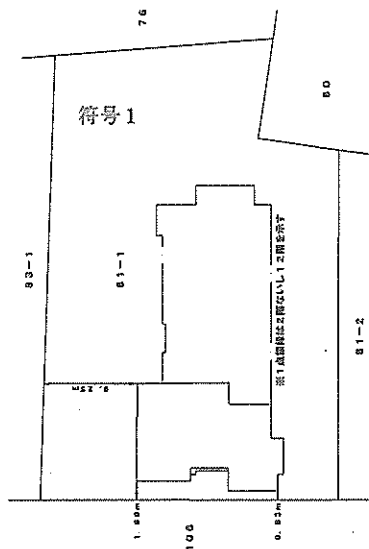
登記年月日：令和4年3月7日

一棟の建物図面

家屋番号

建物の所在

三条市須原一丁目81番地1



作成者

2月22日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500



登記年月日：令和4年3月7日

新潟地方務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

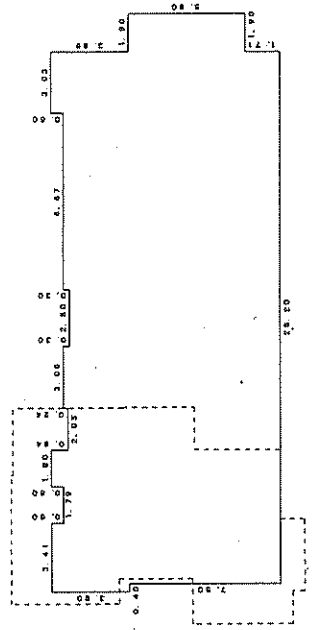
一棟の各階平面図

家屋番号

建物の所在 三條市須賀一丁目81番地1

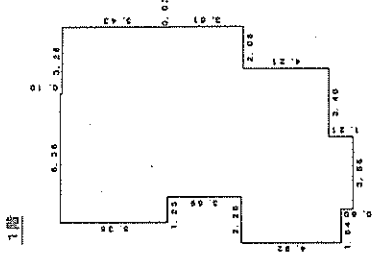


2階ないし12階各階平面図



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	計
3.41	0.60	0.24	2.0460									
7.08	0.24	0.07	1.8800									
12.10	0.07	0.70	0.8470									
23.57	3.00	7.50	70.7100									
23.17	7.50	0.00	173.7750									
1.80	0.00	0.24	1.0800									
3.05	0.24	0.30	0.7320									
8.67	0.30	1.40	2.6010									
3.03	1.40	5.80	34.5480									
1.90	5.80		11.0200									
計												288.9330

床面積 288.93 m<sup>2</sup>

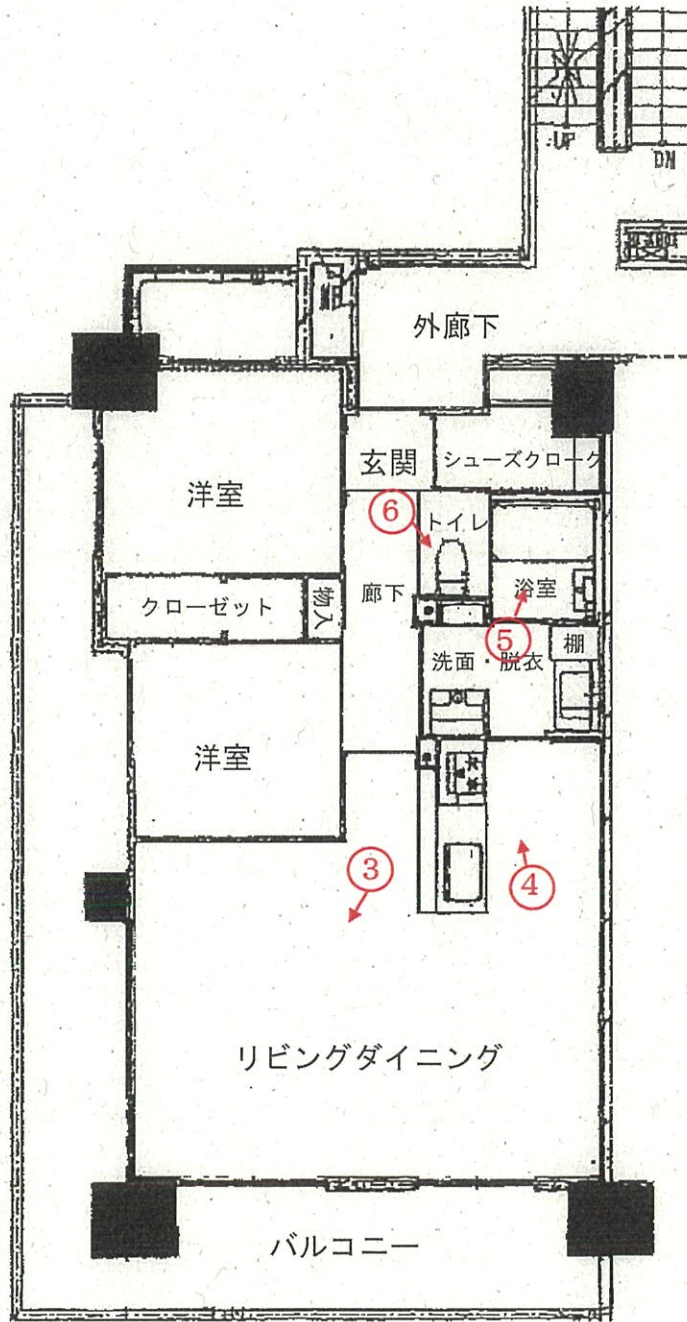


①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	計
6.11	0.14	0.35	46.7064									
1.25	0.35	5.43	6.6875									
3.28	5.43	3.61	17.8104									
3.22	3.61	4.31	11.9852									
2.28	4.31	4.21	9.7406									
6.04	4.21	0.61	26.6914									
3.80	0.61	0.60	3.1720									
1.80	0.60		2.1300									
計												124.9285

床面積 124.92 m<sup>2</sup>

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250

# 間取図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{100}$

○→ 印は写真撮影位置、方向

管理会社提供の平面図を基に加工・修正して作成

[評価人作成]



【外観】

写真
1



【ロビー】

写真
2



写真

3



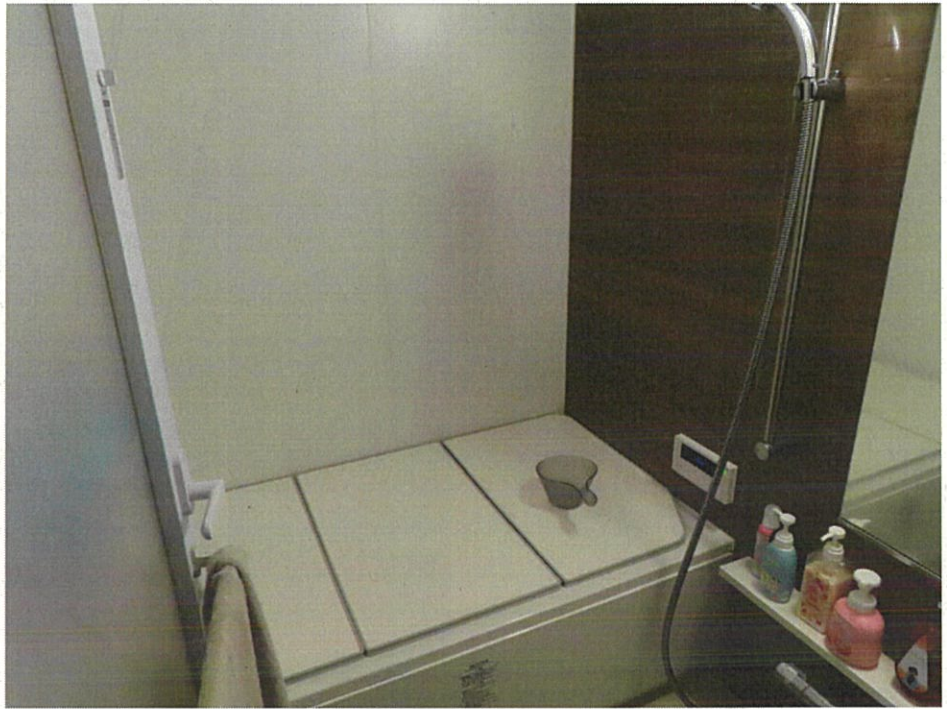
写真

4



写真

5



写真

6



令和6年(ケ)第21号

令和6年12月11日 現地調査

令和6年12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

岩 橋 泰 規

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金24,820,000円

## 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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 三条市須頃一丁目81番地1 グランドガーデン燕三条駅</p> <p>(専有部分の建物の表示) 須頃一丁目81番1の1101 1101 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 73.10㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 三条市須頃一丁目81番1 宅地 1,217.99㎡</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 322597分の7572</p>	
番号	特記事項		
	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	物件は、JR上越新幹線「燕三条」駅から南西方へ道路距離約350mに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、北陸自動車道と上越新幹線に挟まれた中高層の事務所ビルや共同住宅等が存する商業地域である。日用品店舗やスーパーは徒歩5～10分内で近接しているが、小・中学校へは徒歩20～25分前後を要する。近年、燕三条駅近辺では、三条市立大学の開学に続き県央基幹病院が開院し、イオンリテールも来年に開店を予定しているなどにより利便性が高まることが期待される。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画地条件(規模、形状等)	敷地権の目的である土地は、北西側が巾員約8mの舗装道路に等高に接面する間口約39.5m・奥行約34.5～45mで規模1217.99㎡の南東側角がやや欠けた不整形地である。	
接面道路	北西側道路：市道「大島144号線」(建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「グランドガーデン燕三条駅」のマンション敷地である。周囲とはほぼ等高で、目的外建物はない。北西側が市道を挟んで北陸自動車道に隣接する。	
特記事項	南西側の屋根付き平面駐車場は81番2に存する。	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドガーデン燕三条駅	
建物の用途	居宅（総戸数44戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年2月1日 約3年 約42年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕様	屋根 外壁 内壁 床 天井	陸屋根 タイル貼、吹付 吹付、タイル等 長尺塩ビシート、モルタル塗 岩綿吸音板、クロス等
設備	エレベーター 駐車設備 その他	1基(13人乗り) 青空：16台 屋内：12台 駐輪場、オートロック
建物の品等	中位	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり なし(処理区域外)
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	グランドガーデン燕三条駅管理組合 委託管理 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理人室(1階)有り、日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>管理会社より、修繕等の予定はなく、マンションにおいて事件や事故はないとの説明を受けた。</p> <p>なお、以下の設備等が利用可能であるが、使用料等の詳細は管理会社に問合せのこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車料金は青空、屋内等あり、1台当たり月額5000～11000円で、空き状況は確認を要する。</li> <li>・ ペットの飼育は可で、月額の飼育負担金が必要である。</li> <li>・ インターネット回線接続・BS・CSは可能。</li> </ul>	



(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階1101号室 北西端でエレベーターに隣接している。
現 況 床 面 積	73.10㎡ (公簿と同じ)
間 取 り	2LDK(別添間取図のとおり) バルコニー(概測約28㎡) 南西側、北西側及び北東側に開口部がある。
仕 様	天井 ビニールクロス 床 フローリング、長尺シート等 内壁 ビニールクロス 設備 システムキッチン、ユニットバス、インターホン その他 特にない。
維持管理の状態	経年相応の老朽化が見られる程度で、目立った損傷はなく、維持管理は普通の状態である。
管 理 費 等	管理費 12,500円/月 修繕積立金 5,000円/月 災害積立金 300円/月 滞納額 あり 令和6年11月分までにおいて、管理費等の滞納額及び損害金を含めて合計313,059円があり、買受人の引き受けとなる。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が家族と居宅として使用している。
特 記 事 項	特にない。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 敷地権付建物の価格

受命物件の存するマンションの専有面積当たりの単価水準を基に受命物件の個別性を考慮して、本件敷地権付建物の価格を査定した。

単価水準 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別 格差率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
450,000	73.10	1.10	36,180,000

#### ア. 単価水準

三条市においては接近性や利便性で優る燕三条駅や東三条駅周辺にマンション開発が行われている。これらのマンションは県内外の投資家や地元シニア層からの需要が見込まれ、戸建住宅との競合関係にあるものの取引価格も今のところ安定した状況にある。近年において特に新築マンションは、資材価格等の高騰により高値の分譲価格となっている。

受命物件は、燕三条駅から徒歩圏内の高層共同住宅の1室で、接近性に優れる。また、一棟の建物の設備・仕様ともに居住者の需要を満たす水準にあり、受命物件の階層・位置等を鑑み、相応の競争力を有するといえる。

このような状況下で物件の取引価格は、対象物件と類似性を有する中古マンションや売買希望価格等の市場動向を総合的に勘案し、専有面積1㎡当たりの単価水準を上記のとおり査定した。

#### イ. 専有面積：公簿面積を採用

#### ウ. 個別格差率

北陸自動車道に隣接することから自動車騒音があるものの、上階でバルコニーからの眺望が良いことを考慮。+10%

### 2. 評価額

1で求めた価格に、競売市場修正等を考慮して評価額を求めた。

敷地権付建物価格 (円) (1エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控 除減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
36,180,000	—	1.00	0.7	0.98	24,820,000

イ. 占有減価修正：必要ない。

エ. 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。-30%

オ. その他の控除減価

買受人が負担することになると思われる管理費等の滞納額に加え、今後の予想滞納額等を考慮して査定。-2%

第6 附属資料の表示

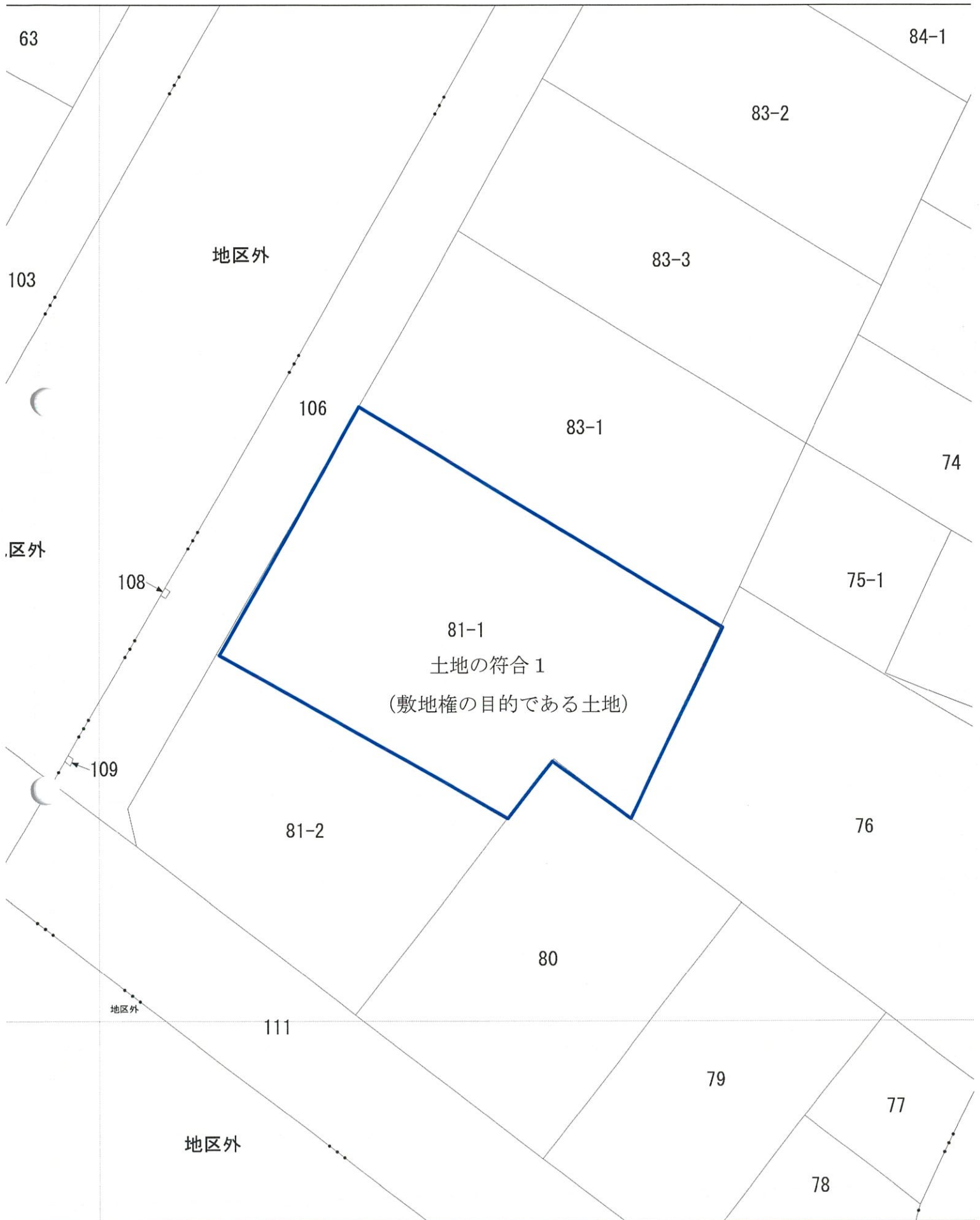
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

－ 以 上 －

# 位置図



# 公 図 写







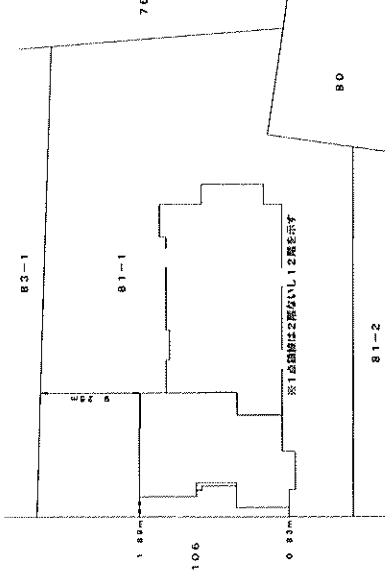
一棟の建物図面

家屋番号

三條市須頃一丁目81番地1

建物の所在

1  
2



作成者

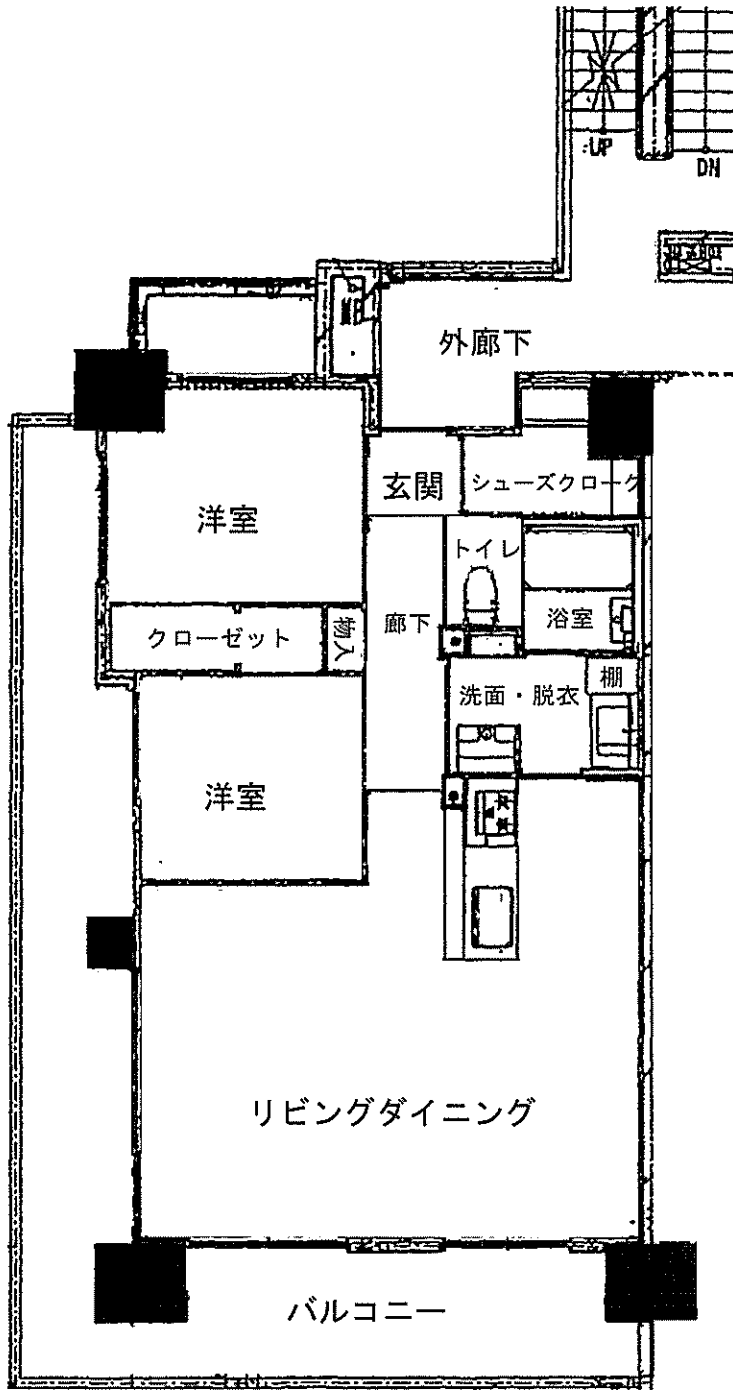
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500



# 間取図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{100}$

管理会社提供の平面図を基に加工・修正して作成

〔評価人作成〕