

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

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 6 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 6 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 1 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 5 月 9 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, 2	5,110,000 4,088,000	一括	1,022,000	45,393	7,348
1	2,250,000				
2	2,860,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 三条市直江町一丁目
地 番 3 1 1 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 三条市直江町一丁目 3 1 1 3 番地 8
家屋 番号 3 1 1 3 番 8
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 4 2 . 0 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 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, 2】

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 2】

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 | 三条市直江町一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 1 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市直江町一丁目 3 1 1 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 3 番 8 |
| | 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 4 2 . 0 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

令和6年(ケ)第25号
令和7年2月10日受理
令和7年3月 5 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 | 三条市直江町一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 1 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市直江町一丁目 3 1 1 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 1 1 3 番 8 |
| | 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 4 2 . 0 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県三条市直江町一丁目5番20号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（共有者A）が本土地上に下記建物を所有し、占有している 土地共有者Bに対する占有権原等は「占有者及び占有権原（物件1）」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		
建物	物件2	
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居宅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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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 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(物件1 共有者) ☐ ())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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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

(3 枚目)

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1共有者)	1 物件2はBが私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。なお、私とBはきょうだいである。 2 物件1の前の所有者亡Cは私たちの母である。亡C存命時、BはCに地代など支払っておらず無償で使用していた。

(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2月10日 (月) 14:00-14:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月12日 (水) 9:20-9:40	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年2月12日 (水) 9:45-10:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年2月12日 (水) 10:15-10:40	物件所在地	外観調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
7年2月14日 (金) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月20日 (木) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査、所有者Aに占有関係等調査及び立入調査日時通知書手交、写真撮影
7年2月28日 (金) 13:00-13:45	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
(特記事項) ☒ 令和7年2月28日 目的物件は不在が予想されたので、立会人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。 ☐		

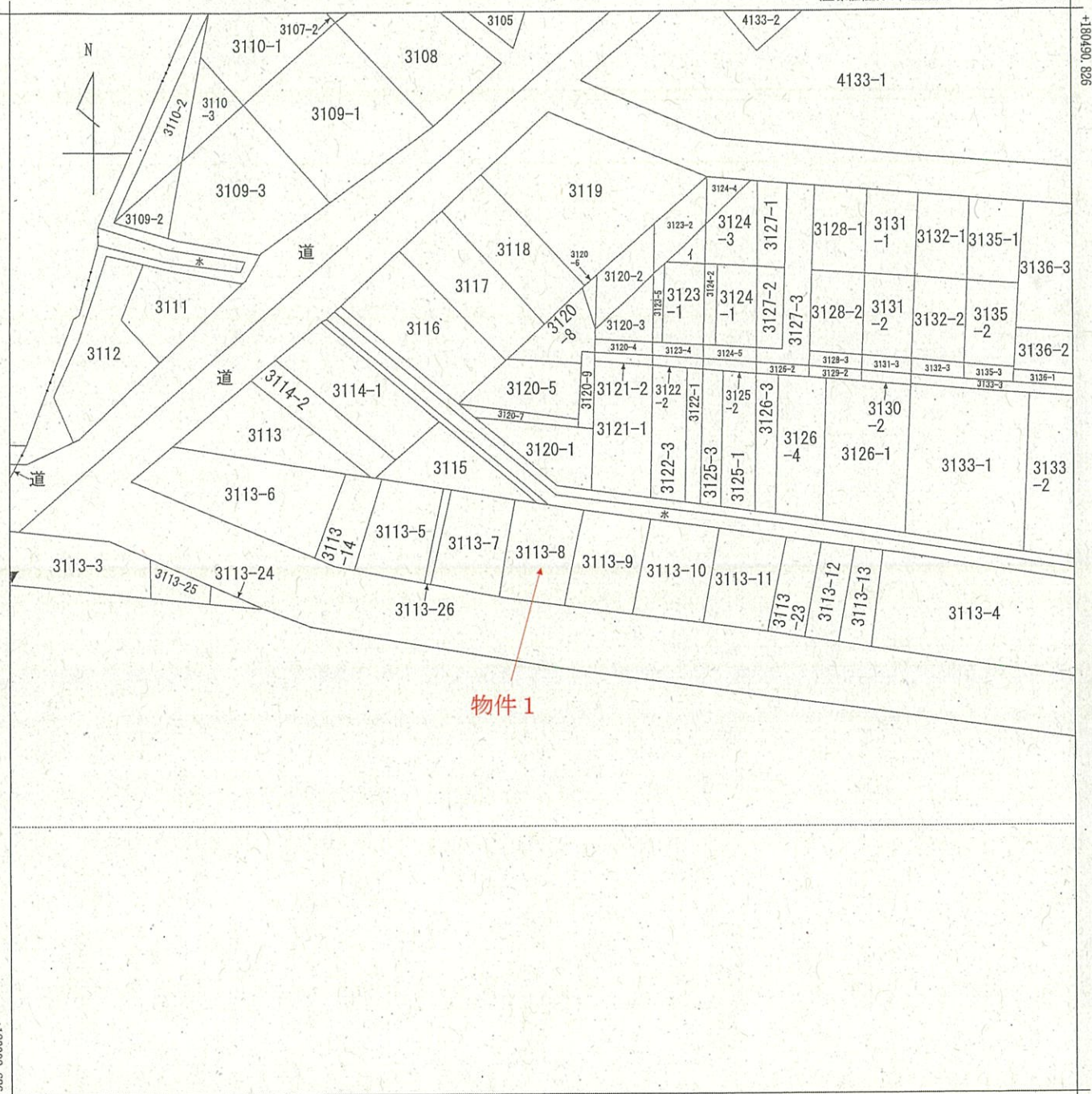
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

4 3123-3

(座標値種別：図上測定)

+39095.320



+38945.320

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

直江町1丁目

A 三条市

請 求 部 分	所 在	三条市直江町一丁目				地 番	3113番8			
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 事 記 項		

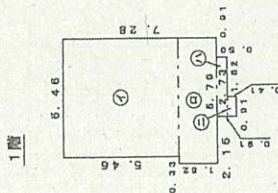
登記年月日：平成20年8月13日

663272

家屋番号 3113番8

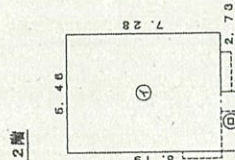
建物の所在 三條市直江町一丁目3113番地8

建築物階平面図



①	5.46	×	5.46	=	29.8116
②	5.79	×	1.82	=	10.5378
③	2.73	×	0.50	=	1.3650
④	0.91	×	0.41	=	0.3731
合計					42.0875

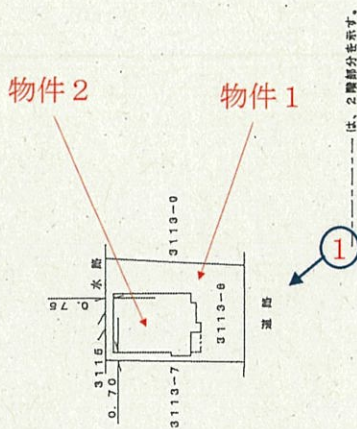
床面積 42.08 m²



①	5.46	×	7.28	=	39.7488
②	2.73	×	0.91	=	2.4843
合計					42.2331

床面積 42.23 m²

印は写真撮影位置、方向



は、2階部分を示す。

作成者

(平成20年8月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

新潟地方法務局三条支局備付図面

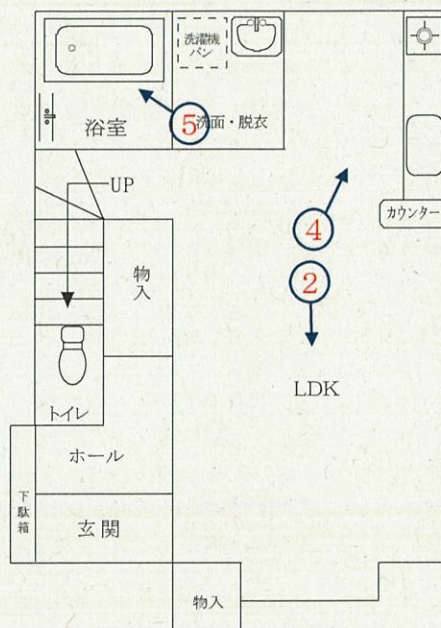
A3をA4に縮小

平成20年8月13日登記

間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

←○印は写真撮影位置, 方向

写 真

1



写 真

2



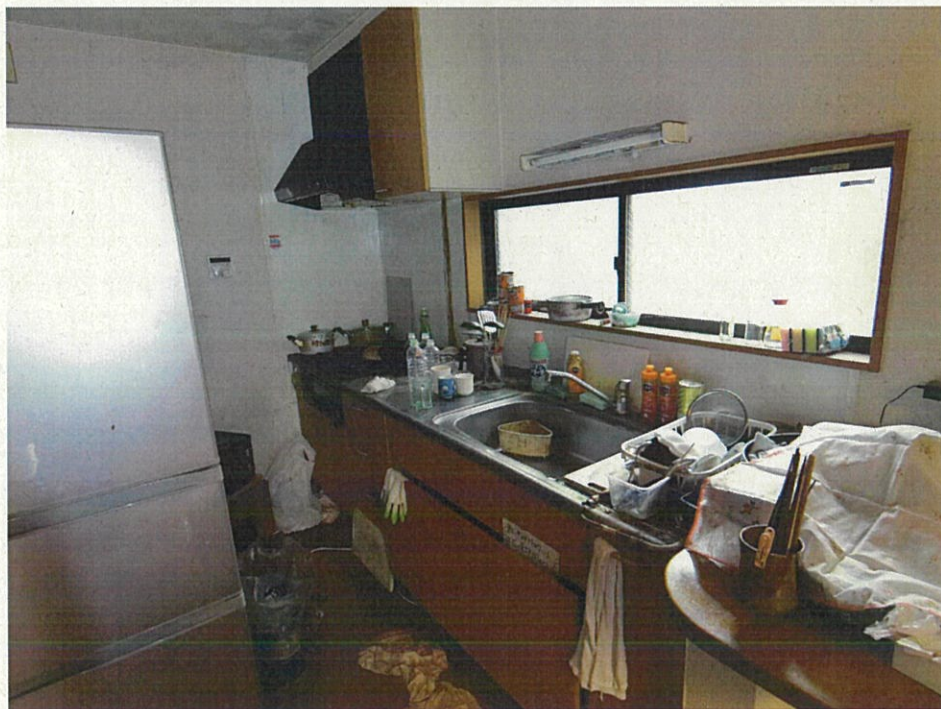
写真

3



写真

4



写真

5



令和6年(ケ)第25号

令和7年2月28日 現地調査

令和7年3月 5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5,110,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,250,000円
2 (建物)	金2,860,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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の土地の内訳価格は、物件2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2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	三条市直江町一丁目 3113番8 宅地 115.70㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市直江町一丁目3113番地8 3113番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 42.08㎡、2階 42.23㎡	
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)

位 置 ・ 交 通	物件は、JR信越本線「三条」駅から西方へ道路距離約1.9kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、一般住宅のほか事業所も混在する地域である。道路は地域において準幹線道路の巾員9m舗装で、西方約70mで国道8号線に接続する。日用品店舗・スーパーマーケットは徒歩10分内で、小・中学校には20分程度で、生活利便施設への接近性は比較的良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、南側が消雪パイプ布設済みの巾員9m舗装道路に等高に接面する間口約9m・奥行約13mの長方形地である。	
接面道路	南側道路は市道(一中裏通り線)で、建築基準法第42条1項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は、物件2の建物の敷地に利用されており、目的外建物はない。東西の隣接地は宅地で等高から約0.7m低く、北側は約2.5m低い水路となっている。	
供給、処理施設	上 水 道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下 水 道	ない(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2)

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20年8月11日新築 経過年数 約16.5年 経済的残存耐用年数 5.5年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ銅板ぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 42.08㎡、2階 42.23㎡、延床面積84.31㎡ (現況は登記簿のとおり)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価程度のほか、床や内壁の汚れや壁紙クロスのヒビ割れが見られる。維持管理はほぼ普通の状態である。
建物の利用状況	所有者が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) 建付地価格(物件1)

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	36,200	0.95	115.70	0.90	3,580,000

ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺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:三条-5 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,900\text{円/㎡} & \times & 98.2/100 & & \times & 100/100 & & \times & 100/92 \approx 36,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件が劣ることを考慮。-8%

イ.個別格差:敷地規模がやや小さい。-5%

ウ.地積:登記数量

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2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、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
2	164,000	84.31	0.27	3,730,000

ウ.現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数	16.5年
経済的残存耐用年数	5.5年
観察減価	-5%
残価率	5%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &\equiv \left[\begin{array}{c} \text{(残価率)} \\ 0.05 + (1-0.05) \times \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 5.5\text{年}}{\text{16.5年} \quad + \quad 5.5\text{年}} \\ \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)} \end{array} \right] \times \text{(観察減価率)} \\
 &\equiv 0.27
 \end{aligned}$$

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	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	3,580,000	100	0.10	使用借権	360,000

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	3,580,000	-360,000	—	1.00	0.7	—	2,250,000
2	3,730,000	+360,000	—	1.00	0.7	—	2,860,000
一括価格(合計)							5,110,000

ウ.占有減価修正:特にない。

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。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格

公示地番号: 三条-5

所 在: 三条市直江町1丁目3136番5

住 居 表 示: 直江町1-4-38

価 格: 33,900円/㎡

位 置: JR信越本線「三条」駅から道路距離約2km。

価 格 時 点: 令和6年1月1日

地 積: 132㎡

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: 北側が巾員5.5mの舗装市道に接面。

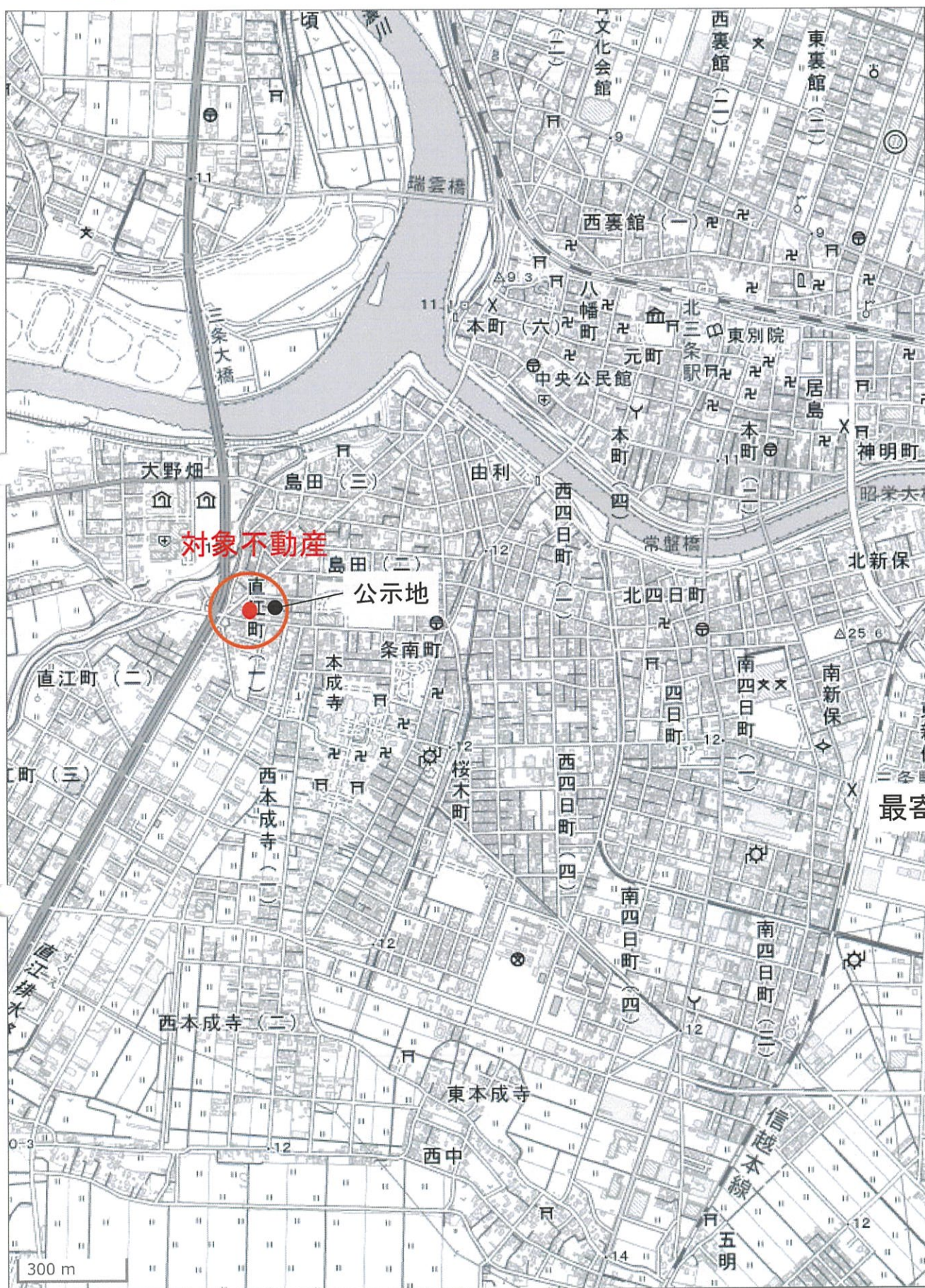
用 途 指 定 等: 非線引都市計画区域、住居地域、建ぺい率60%・容積率200%
準防火地域

地 域 の 概 要: 一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

7. 附属資料の表示

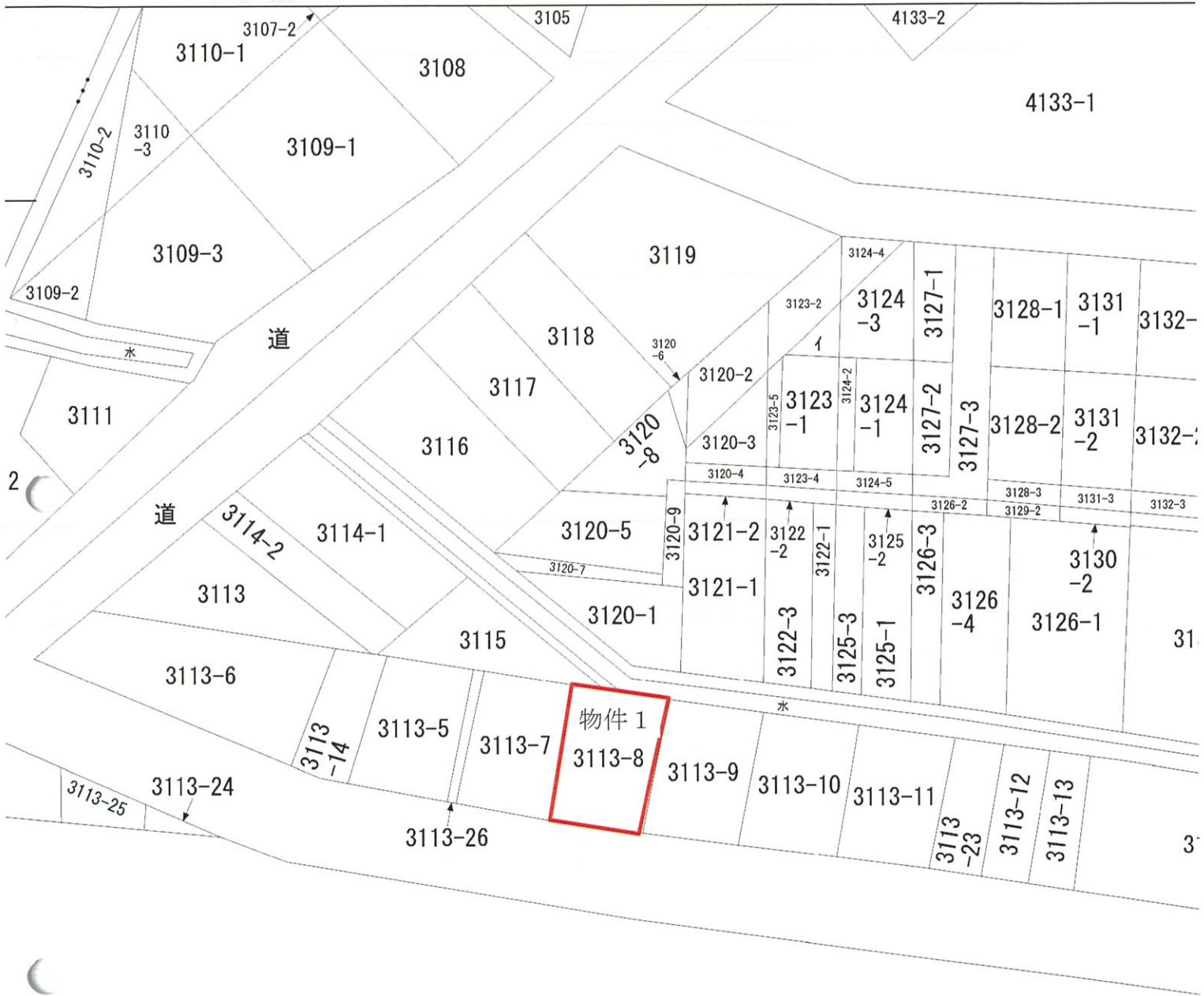
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)

— 以 上 —



最寄駅

公 図 写

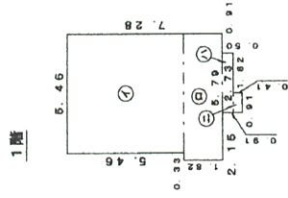


S・1/600

663272

家屋番号 3113番8 建物各階平面図

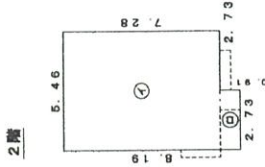
建物の所在 三條市直江町一丁目3113番地8



求積表

①	5.46	×	5.46	=	29.8116
②	5.79	×	1.82	=	10.5378
③	2.73	×	0.50	=	1.3650
④	0.91	×	0.41	=	0.3731
合計					42.0875

床面積 42.08 m²



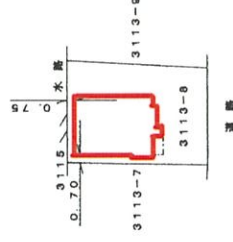
求積表

①	5.46	×	7.28	=	39.7488
②	2.73	×	0.91	=	2.4843
合計					42.2331

床面積 42.23 m²



物件2



-----は、2階部分を示す。

平成20年八月廿三日登記

作成者

(平成20年8月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

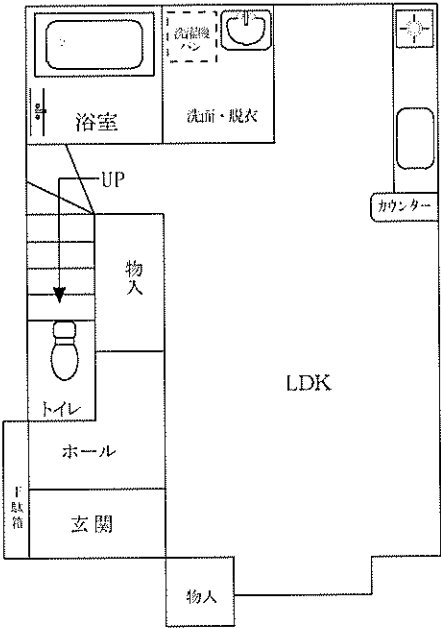
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

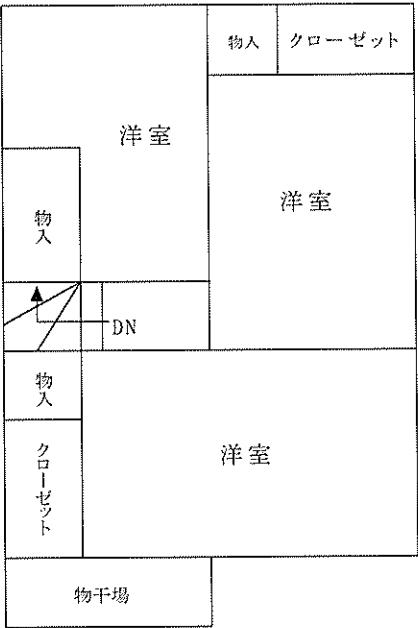
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$