

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	6,020,000 4,816,000	一括	1,204,000	61,752	0
1	2,770,000				
2	3,250,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市松ノ木町 |
| | 地 番 | 8 3 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市松ノ木町 8 3 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 3 1 番 5 |
| | 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 1 0 1 . 8 6 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 4 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 三条市松ノ木町
地 番 8 3 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 三条市松ノ木町 8 3 1 番地 5
家屋 番号 8 3 1 番 5
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 1 0 1 . 8 6 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月13日受理
令和7年3月11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 | 三条市松ノ木町 |
| | 地 番 | 831番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市松ノ木町 831番地5 |
| | 家屋 番号 | 831番5 |
| | 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 101.86平方メートル
2階 50.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県三条市松ノ木町5番5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 ☒ 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（空き家）として占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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(■(物件1 所有者) ☐ ())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)

そ の 他 の 事 項

- 物件 1 には消雪用の井戸とポンプなどが設置されている。
- 物件 2 内にはベッド等の家具や冷蔵庫等の電化製品の動産類が残置されている。
- 2 階の洋室はいずれもロフトが設置されている。

(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 (物件1所有者)	1 私は債務者の元妻の父である。物件2は債務者が私の娘である元妻や子供、私と私の妻など家族と共に居宅として使用していたが、昨年夏から秋頃に転居し、以後は空き家の状態となっている。なお、昨年1月からの能登半島地震による被害は特にない。 2 物件1は私の所有で物件2は債務者の所有であるが、親族関係にあったため地代などは受け取っておらず無償で使用を許していた。また、物件2建築時、物件1は私の亡母の所有であったが、やはり亡母も無償で使用を許していた。 3 物件1上には消雪用の井戸と井戸水を汲み上げるためのポンプ、配水管が設置されている。現在も稼働するかどうかは分からないが、転居するまでは普通に使用していた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月13日 (木) 12:50-13:10	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13日 (木) 13:20-13:40	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年2月13日 (木) 13:50-14:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月14日 (金) 13:25-13:35	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月20日 (木) 12:40-12:50	物件所在地	外観調査 (積雪の状況確認)
7年2月26日 (水) 14:50-15:00	物件所在地	外観調査 (積雪の状況確認)、写真撮影
7年3月6日 (木) 13:45-14:25	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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7年3月6日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日 (金) 9:40-10:00	電話照会	物件1所有者に占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

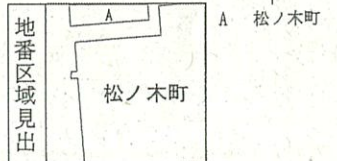
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

イ 831-16
ロ 827-13ハ 827-14
ニ 827-15

請 求 部 分	所 在	三条市松ノ木町				地 番	831番5			
出 力 縮 尺	1/600	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	明治41年6月30日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

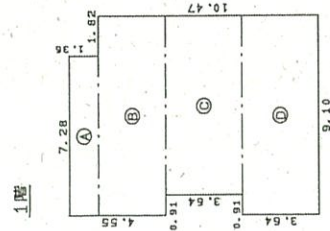
登記年月日：平成21年3月6日

681532

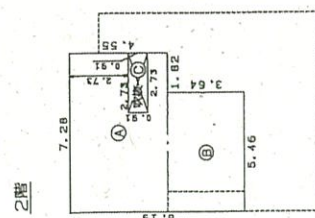
家屋番号 831番5
建物の所在 三條市松ノ木町831番地5

建物各階平面図

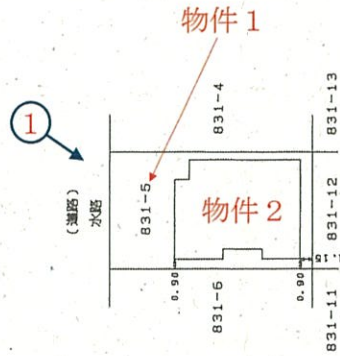
1階



2階



印は写真撮影位置，方向



作成者

月 3 日作成

縮尺 1/250

申請人

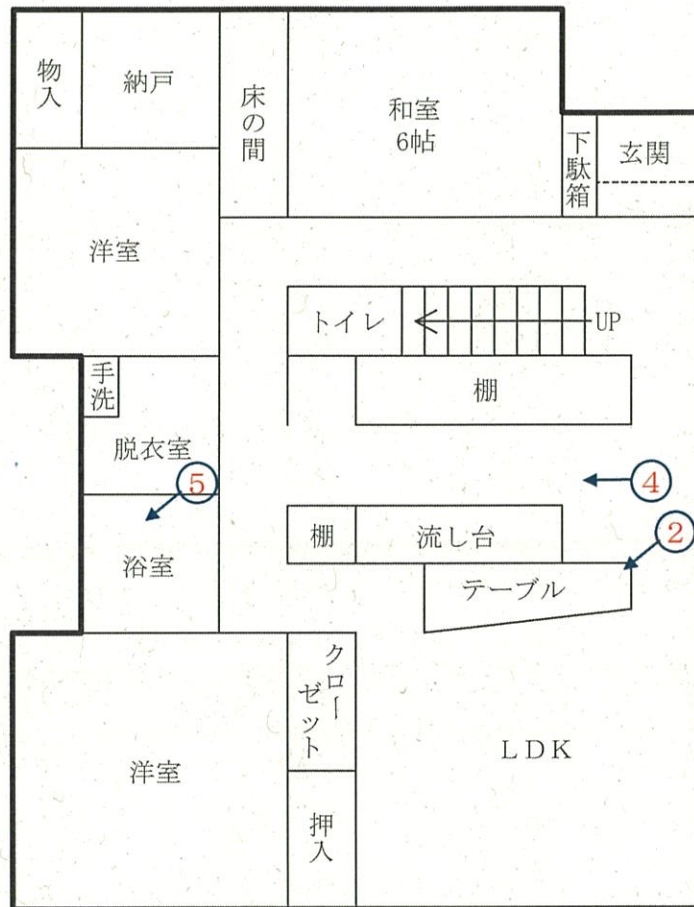
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

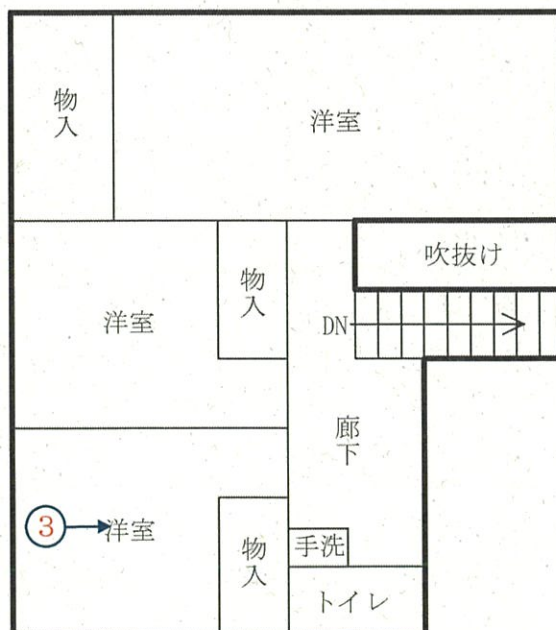
建物間取図(概略)

物件2 S=1/100

←○印は写真撮影位置，方向



1階



2階

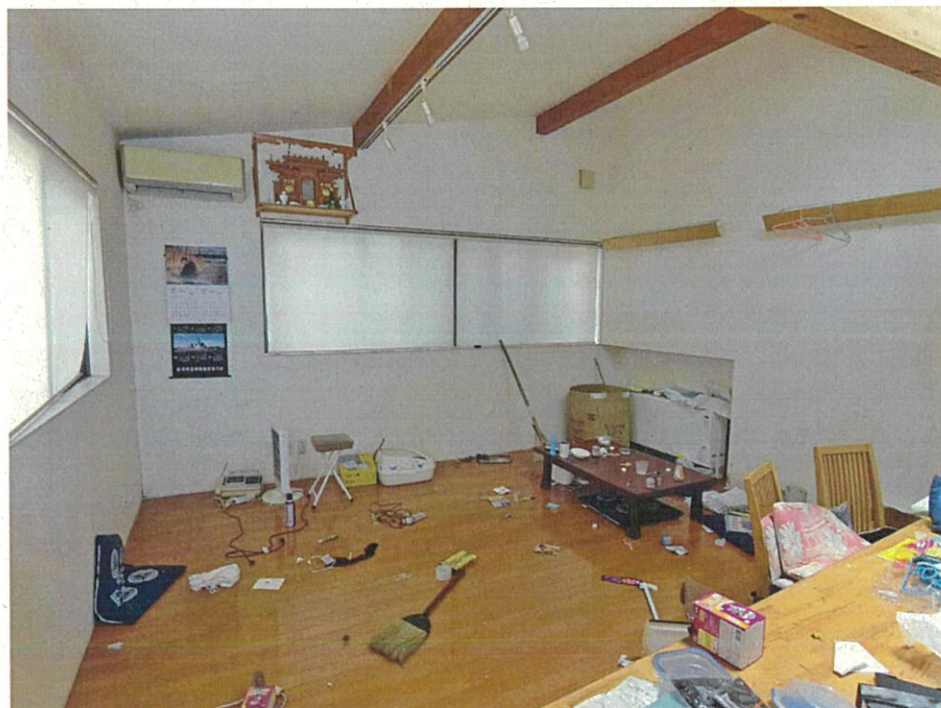
写 真

1



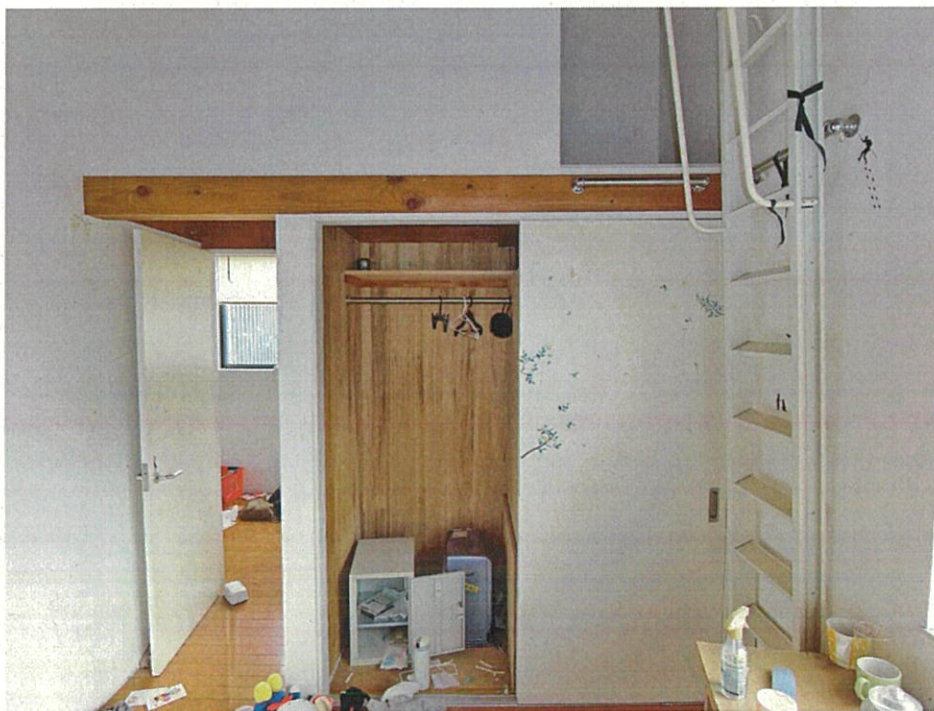
写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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
本 間 禎 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金6, 020, 000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2, 770, 000円
2 (建物)	金3, 250, 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市松ノ木町 831番5 宅地 198.00㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市松ノ木町831番地5 831番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 101.86㎡ 2階 50.51㎡	
	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R 信越本線東三条駅の東方、道路距離約1.6kmに位置する。 バス停「北入蔵3丁目」の東約250m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、東三条駅の東方、信越本線軌道南側、国道289号の東側、大崎学園の北西方に位置する。当地域は、中小規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、周囲には一部空地も見受けられる。熟成した住宅地域であり、駅にも徒歩圏内で、付近に学校やスーパーもある等、標準的な住環境を形成している。
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 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 用地指定なし 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 規制なし そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	物件1の土地は、現況で、長方形(間口約10.5m、奥行約18m)、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件1の土地は、北側で現況幅員約6.2m舗装道路(市道、松ノ木合屋線、建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り 都 市 ガ ス 可 (前面道路に埋設管有り、宅内引込無し) 下 水 道 処理区域内外
特 記 事 項	物件1の土地の西側に消雪用の井戸及びポンプが設置されているが、稼働するかどうかは不明である。

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（登記上） 平成21年2月24日 新築 経過年数 16.5年 経済的残存耐用年数 3.5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 金属系サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス、板張り等 床 畳、フローリング等 設 備 ロフト有り、オール電化 そ の 他
床 面 積	1 階 101.86㎡ 2 階 50.51㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 居 宅 間 取 り 6LDK （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	2階の北側洋室中央部の上部、西側洋室物入の上部、南側洋室物入の上部にそれぞれロフトがある。 1階LDKに蓄熱式電気暖房機が設置されているが、稼働するかどうか不明である。 建物内に電化製品や家具のほか衣類や書籍などの残置物がある。 外壁には目立った損傷は見られないが、北側部分に苔が張り付いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1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	24,700	1.00	198.00	0.90	4,400,000

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（又は新潟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。

地価公示標準地 三条-4 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 29,100 \text{ 円/㎡} \times 97.6 & / & 100 \times 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 115 = 24,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件で劣るが、交通接近条件、環境条件で優る。（+15）

イ 個別格差：ほぼ標準的（0）

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過していることにより建物と敷地との適合状態で劣る。（△10）

② 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=エ
2	145,000	152.37	0.19	4,200,000

ウ 現価率：

・ 経過年数 16.5年、経済的残存耐用年数 3.5年、観察減価率 10%、残価率 5%、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。

・ 現価率 = { 残価率 5% + (1 - 5%) × { 経済的残存耐用年数 3.5年 / (経過年数 16.5年 + 経済的残存耐用年数 3.5年) } } × (1 - 観察減価率 0.10) = 0.19

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,400,000	0.10	使用借権	440,000

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ウ) 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	4,400,000	-440,000	-	1.00	0.7	2,770,000
2	4,200,000	+440,000	1.00	1.00	0.7	3,250,000
一括価格 (合計)						6,020,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 必要無し

オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

標準地番号 三条-4
 所在及び地番 三条市北中953番2
 価格 29,100円/㎡
 位置 東三条駅へ200m
 価格時点 令和6年1月1日
 地積 133㎡
 供給処理施設 水道、ガス、下水
 接面街路 北西4.5m市道
 用途指定等 非線引き都市計画区域、第一種住居地域 (60%、200%)
 地域の概要 中小規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

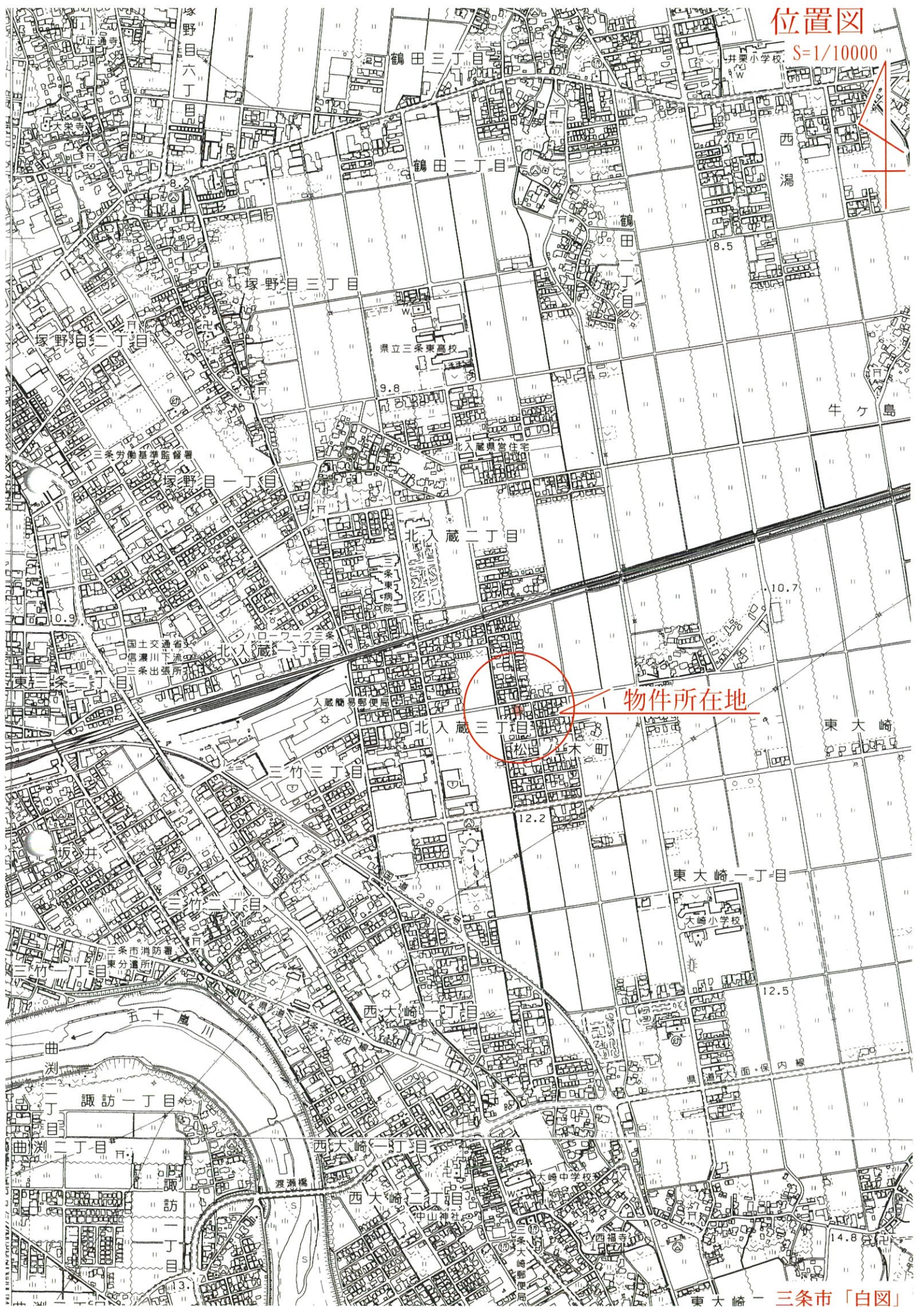
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

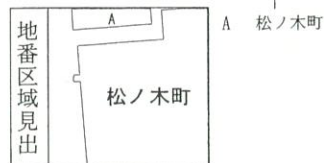
S=1/10000



物件所在地

三条市「白図」

イ 831-16
ロ 827-13
ハ 827-14
ニ 827-15



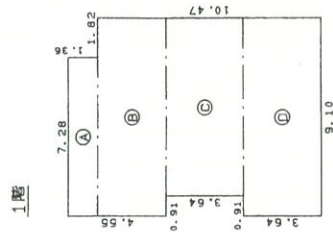
請 求 部 分	所 在					三 条 市 松 ノ 木 町		地 番	831番5		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	明治41年6月30日					備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

681532

家屋番号 831番5 建物各階平面図

建物の所在 三條市松ノ木町831番地5

1階

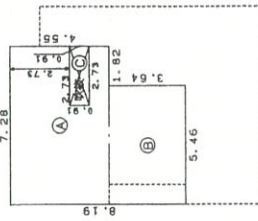


求積表

①	7.28	×	1.36	=	9.9008
②	9.10	×	3.19	=	29.0290
③	8.19	×	3.64	=	29.8116
④	9.10	×	3.64	=	33.1240
計					101.8654

床面積 101.86 m²

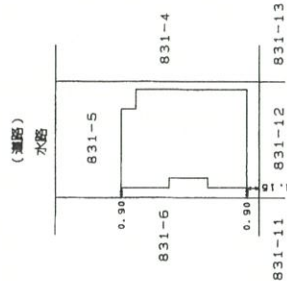
2階



求積表

①	7.28	×	4.55	=	33.1240
②	5.46	×	3.64	=	19.8744
③	2.73	×	0.91	=	-2.4843
計					50.5141

床面積 50.51 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100

