

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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 9 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 1 日 午前 9 時 5 0 分 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 月 1 1 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	2, 240, 000 1, 792, 000	一括	448, 000	14, 939	0
1	1, 010, 000				
2	1, 230, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市中島字川島
地 番 5 7 7 番
地 目 宅地
地 積 3 1 9 平方メートル
- 2 所 在 燕市中島字川島 5 7 7 番地
家屋 番号 5 7 7 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1 階 約 1 3 5 平方メートル
2 階 約 4 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル
(現況)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 12 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

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

【物件番号 1、2】

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

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 5 7 8 番）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番 5 7 8 番）を通行のため利用している。

《 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 燕市中島字川島
地 番 5 7 7 番
地 目 宅地
地 積 3 1 9 平方メートル
- 2 所 在 燕市中島字川島 5 7 7 番地
家屋 番号 5 7 7 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1 階 約 1 3 5 平方メートル
2 階 約 4 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル
(現況)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 9 平方メートル

令和7年(ヌ)第1号
令和7年2月6日受理
令和7年4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 所 在 燕市中島字川島
地 番 5 7 7 番
地 目 宅地
地 積 3 1 9 平方メートル
- 2 所 在 燕市中島字川島 5 7 7 番地
家屋 番号 5 7 7 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造板葺平家建
床 面 積 1 9 . 8 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	(住居表示未実施)	
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: 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 ☒ 床面積: 1 階 約 1 3 5 平方メートル 2 階 約 4 8 平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1は同2の敷地であるが、本件所有者名義の隣地（地番：578番、地目：畑、現況：宅地）と一体的に利用されている。
- 2 物件1の西角付近から、上記隣地の南角付近にかけて、門柱のあるコンクリート製の塀が道路に沿って設けられている。門柱が建てられているのは、上記隣地内である。
- 3 物件1と上記隣地との境界は明確ではないが、物件1の東角から南角方向に細いU字溝が敷設されていて、おおよその境界を示していると思われる。
- 4 物件1の北角及び西角にはコンクリート製の杭があつて、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の北西側には細いU字溝があつて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 5 物件2の附属建物について、公簿上の記載と次の点が異なる。
 - (1) 種類：車庫・物置
 - (2) 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - (3) 床面積：約19平方メートル
- 6 物件2の1階の床や畳の一部に、踏むと下が柔らかくなっている箇所がある。
- 7 物件2の2階西角の洋室と物置との間は約50センチメートルの段差になっている。

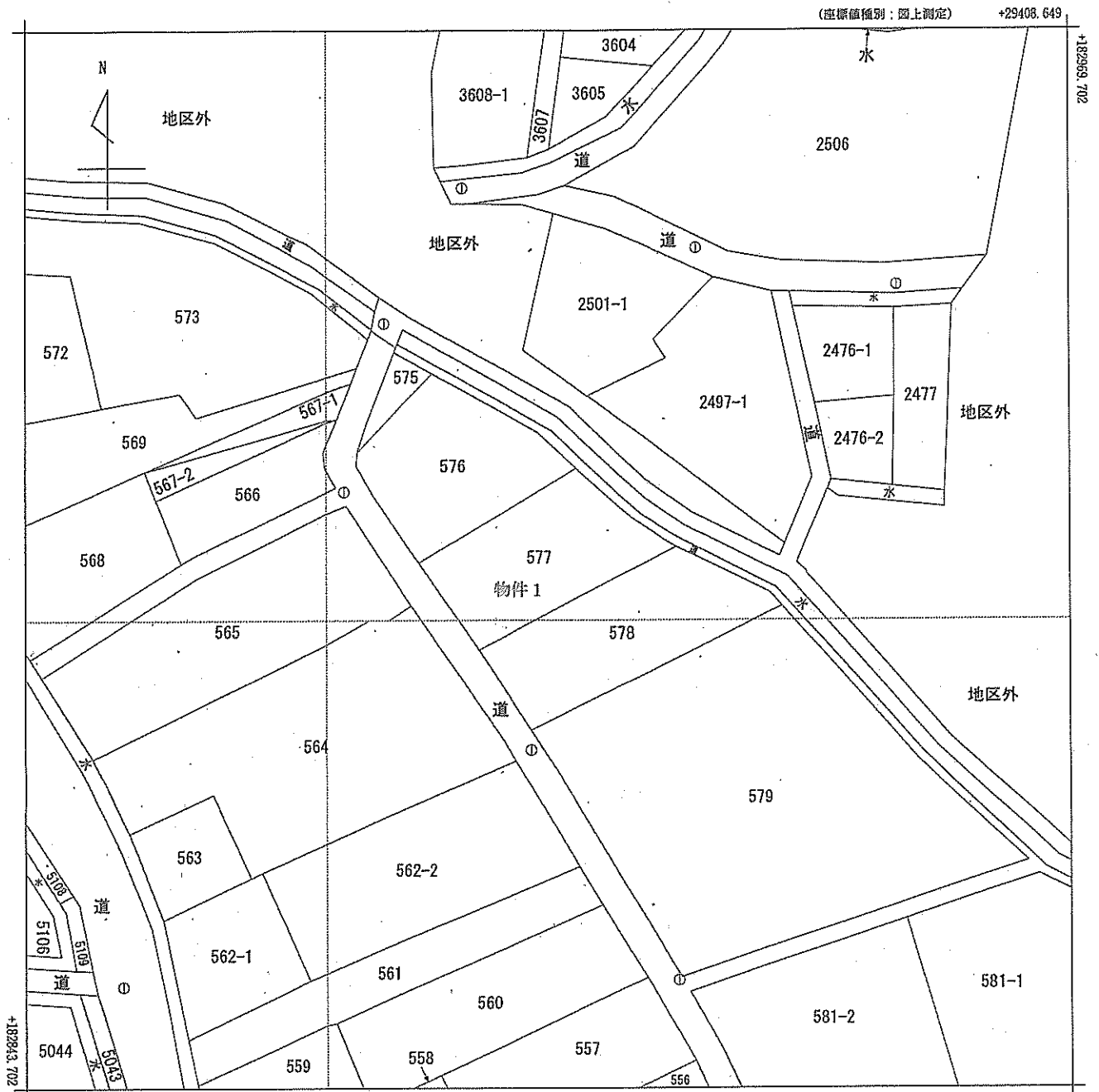
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 9:06-9:20	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、周辺聴き取り (車庫のある方から出入りしているとのこと)、照会書投函、外観写真撮影
7年2月12日 (水) 8:45-9:20	燕市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年2月12日 (水) 9:40-9:50	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請 (建物図面なし)
7年3月14日 (金) 10:43-10:50	物件所在地	再訪問 (不在)、調査日通知書投函、概測、外観写真撮影
7年3月19日 (水) 9:58-11:11	同上	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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7年3月19日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行したが、玄関は施錠されていなかったため、立会人Aを立ち会わせ、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

新潟県地方自治局三条支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

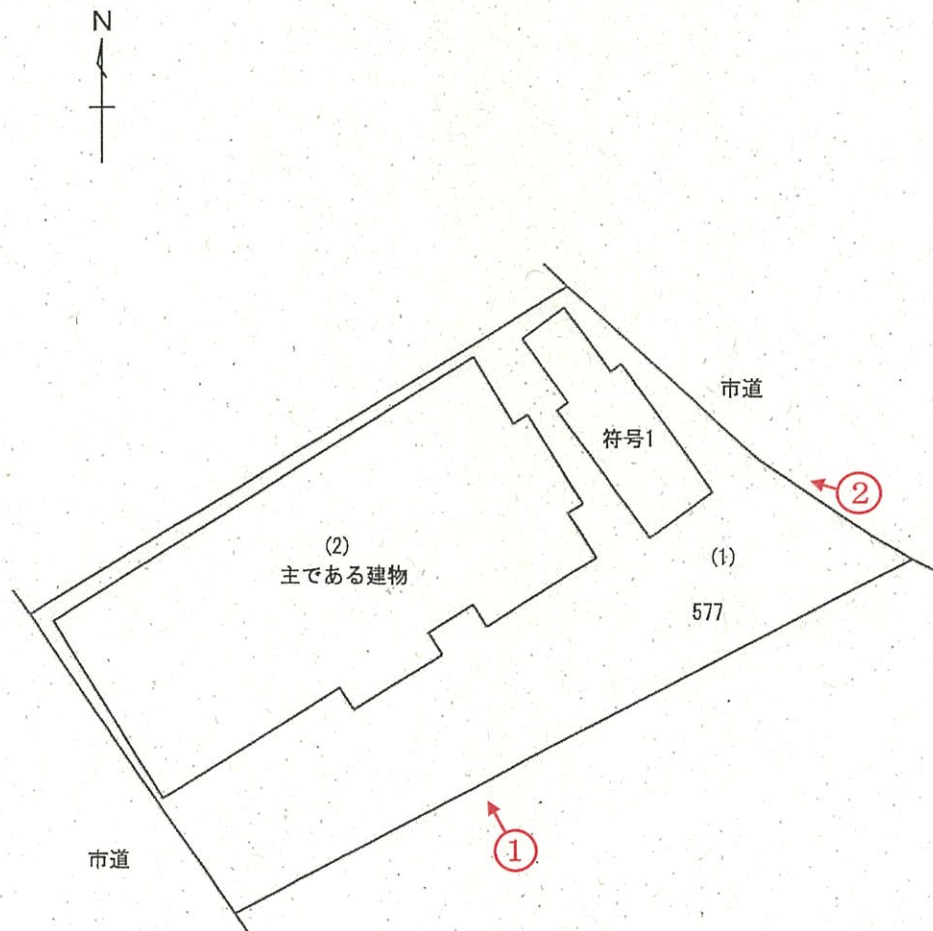


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (townhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 燕市中島字川島					地 番	577番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅶ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和39年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

土地建物位置等関係図(概略)縮尺 1/250



※カッコ内は物件番号

公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

○→ 印は写真撮影位置、方向

物件 2 (主) 建物間取図

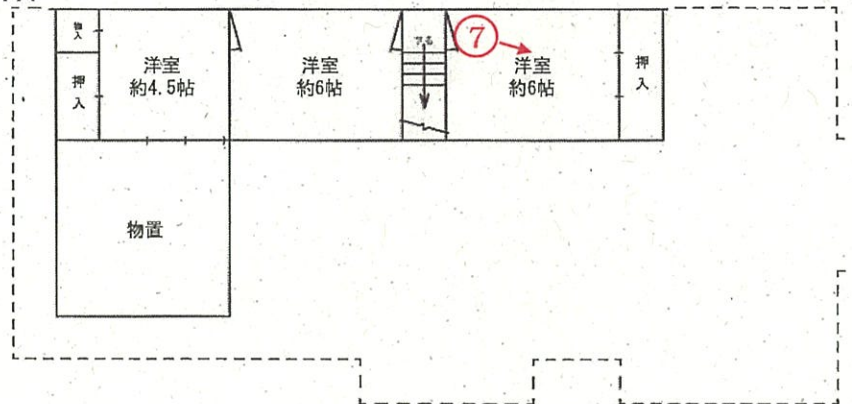
縮尺 1/150



1 階



2 階



評価人作成

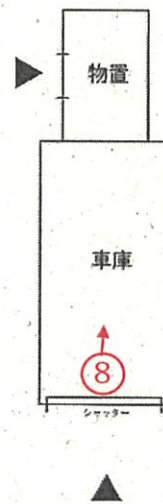
○→ 印は写真撮影位置、方向

物件 2 附属建物 間取図

縮尺 1/150



(符号 1)



○→ 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



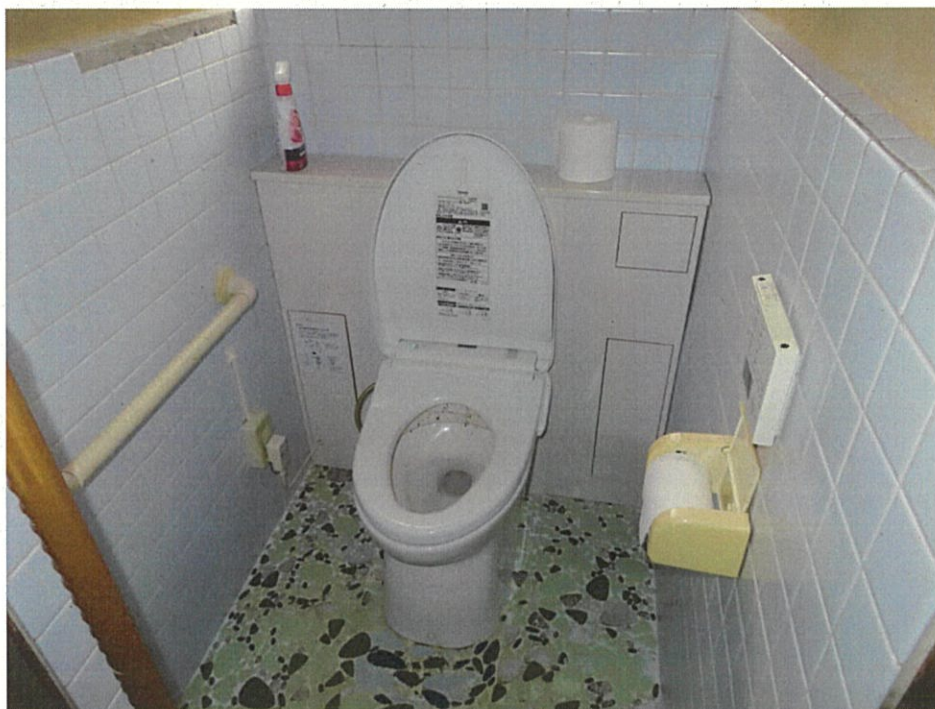
写真

5



写真

6



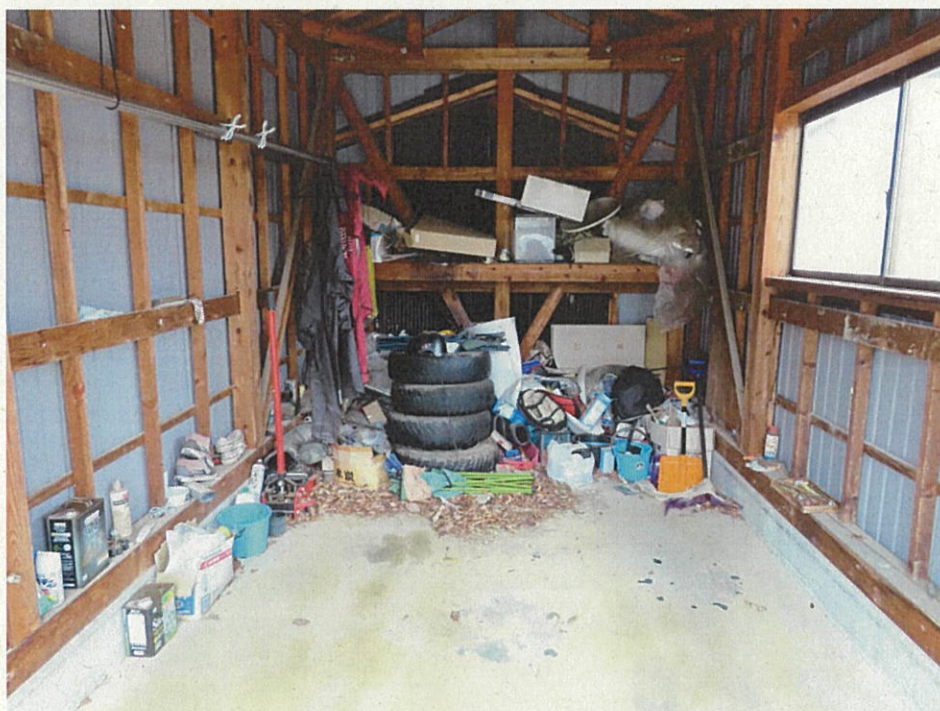
写真

7



写真

8



令和7年（ヌ）第1号
令和7年3月19日現地調査日
令和7年4月10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 2, 2 4 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
2	金 1, 2 3 0, 0 0 0 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の建物に対応する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 地目 地積	燕市中島字川島 577 番 宅地 319 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	(主である建物) 燕市中島字川島 577 番地 577 番 居宅 木造草葺平家建 109.09 m ² (附属建物) 1 作業所 木造板葺平家建 19.83 m ²	木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 1 階約 135 m ² (概測) 2 階 約 48 m ² (概測) 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 19 m ² (概測)
物件 番号	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	ＪＲ越後線「分水」駅の北方道路距離約 2.7 km、燕市循環バス「中島」バス停の北方道路距離約 350m付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	燕市分水地区郊外、中島集落内の既成住宅地域である。道路距離約 850mに「燕市立分水北小学校」、約 1.8 kmに「燕市立分水中学校」、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 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、 形状等）	・ 物件1の土地は北東側幅員約 6.3m舗装市道、南西側幅員約 3.5m舗装市道にほぼ等高に接面している。 ・ 形状がほぼ長方形（北東側間口約 15.2m・奥行約 22m～約 26.5 m）、公簿地積 319 m²の宅地（二方路地）である。敷地内は概ね平坦な地勢である。	
接 面 道 路	北東側：幅員約 6.3m舗装市道中島環状線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。 南西側：幅員約 3.5m舗装市道中島 26 号線 建築基準法第 42 条 2 項に該当する。道路中心線より 2mセットバックする必要がある。 以上、燕市役所営繕建築課にて確認。	
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の居宅、車庫・物置の敷地として利用されている。南側の隣接地 578 番（本件所有者名義）と一体的に利用され、敷地南西側の塀が隣接地に跨って設置されている。詳細は現況調査報告書記載のとおり。周辺は農家住宅、畑が多く見られる。	
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	特になし	

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：年月日不詳新築 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・セメント瓦葺 外 壁：漆喰、杉横羽目板張り、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：漆喰、化粧合板等 天 井：竿縁天井、合板ボード等 床：畳、フローリングブロック等 設 備：電気・ガス設備、給排水・衛生設備（シンク、ユニットバス、トイレ）等
床面積（現況）	1階 135 m ² （概測） 2階 48 m ² （概測） 延)183 m ² （概測）
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 9K＋物置（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。 床の緩い部分が多数確認できるほか、天井も一部劣化しているようである。利用状況及び保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	2階西角の洋室と物置は約 50 c m程度の段差になっている。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：建築年月日不詳 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、板張り 内 壁：あらわし、土壁 天 井：あらわし 床：コンクリート土間 設 備：特になし
床面積（現況）	19 m ² （概測）
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫・物置 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	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。簡易な建物で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	建物所有者が車庫・物置として使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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	13,700	1.0	319	0.6	2,620,000

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。

地価公示 燕-5

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

13,700 円/㎡× 99.7/100× 100/100 × 100/100 ≒ 13,700 円/㎡

◇時点修正：公示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：地価公示地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：同等である 1.0（±0%）

イ 個別格差：画地条件 二方路地、セットバックが必要であることを考慮した。

1.0（±0%）

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 0.6（-40%）

② 物件2（主である建物、附属建物符号1）

物件2の主である建物及び附属建物符号1は、建築年月日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、主である建物の現在価値率を2%と査定した。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、これに現在価値率を乗じて、建物価格を判定した。尚、附属建物符号1は簡易な建物のため30,000円と査定した。

物件番号 2	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
主である建物	150,000	183	0.02	550,000
符号 1	備忘価格			30,000
物件 2 建物合計				580,000

2 評価額の判定

前記1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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ=ウ
1	2,620,000	0.45	法定地上権	1,180,000

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	2,620,000	-1,180,000		1.0	0.7	1,010,000
2	580,000	+1,180,000	1.0	1.0	0.7	1,230,000
一括価格(合計)						2,240,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

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。 0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価公示価格 燕－5

所 在：燕市中島字大道通 639 番 2

価 格：13,700 円/㎡

位 置：JR 越後線「分水」駅から道路距離約 2.4 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：266 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：北側、幅員約 4.5m 舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし(建ぺい率 70%、容積率 200%)、

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

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 2 主である建物、附属建物求積図(概測)
- 5 物件 2 主である建物、附属建物間取図

以 上

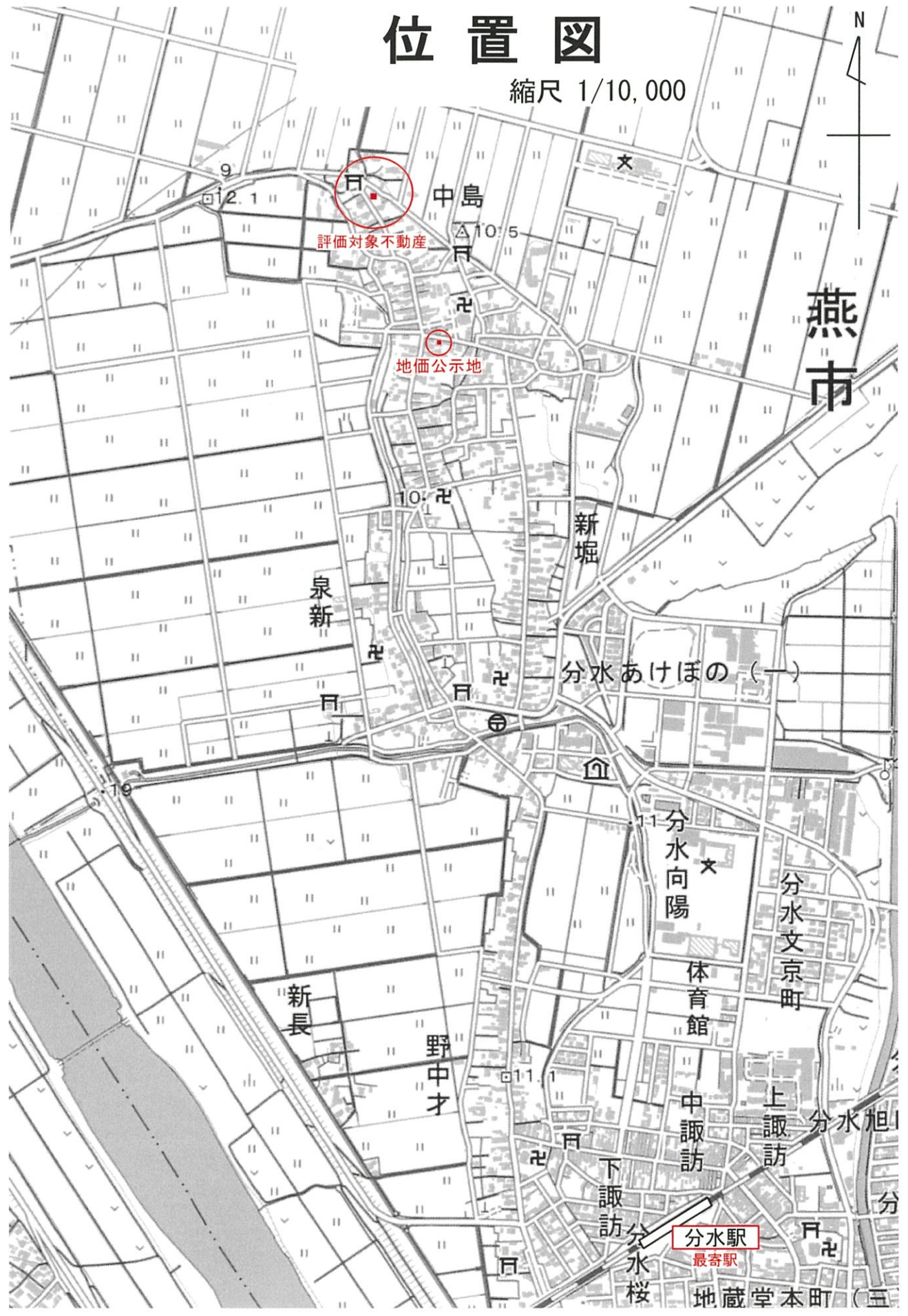
位置図

縮尺 1/10,000

N



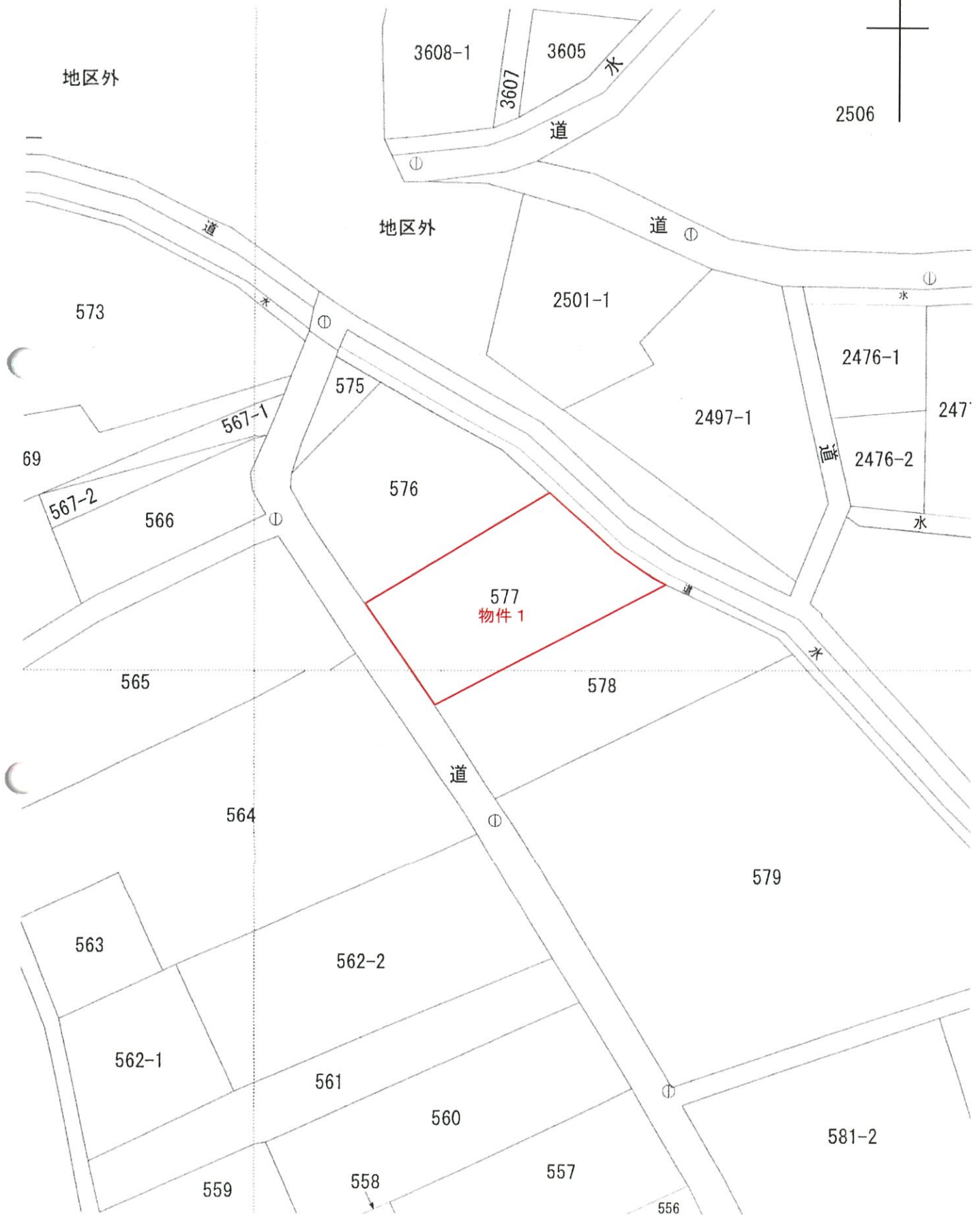
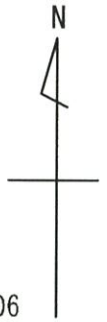
燕市



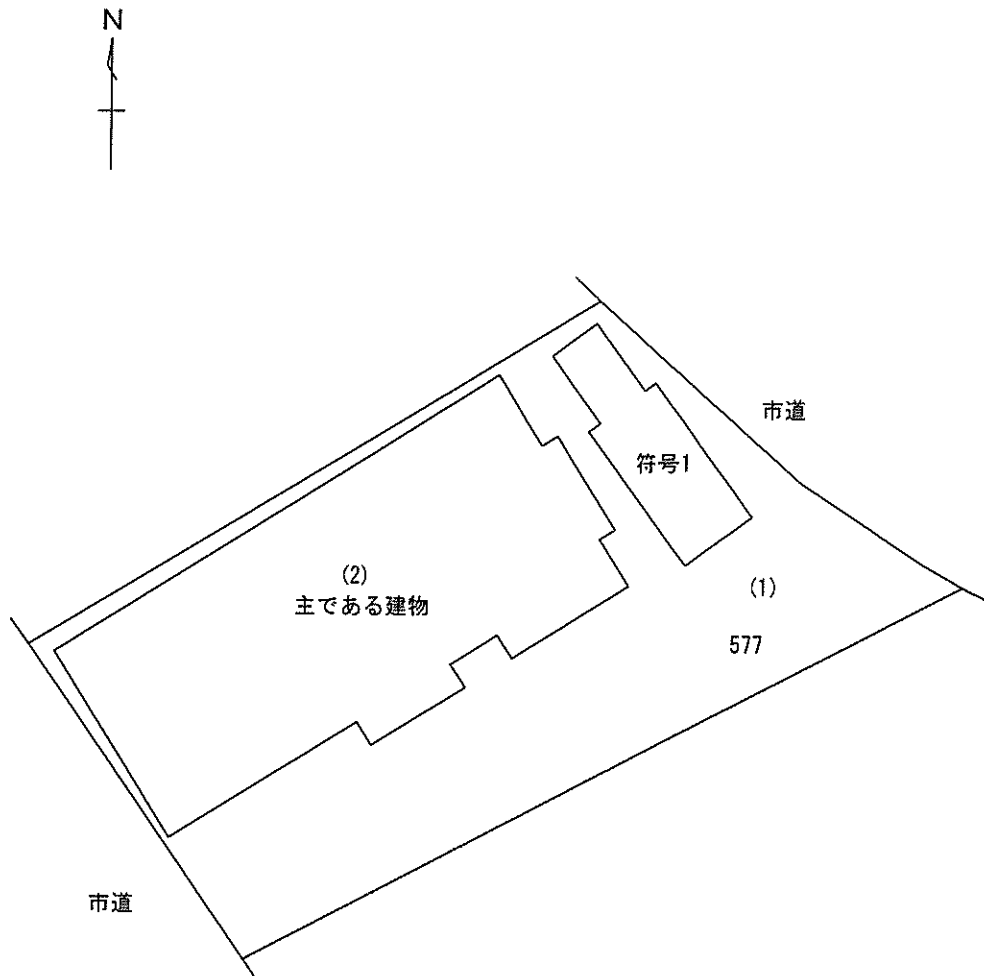
「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/500



土地建物位置等関係図(概略)縮尺 1/250



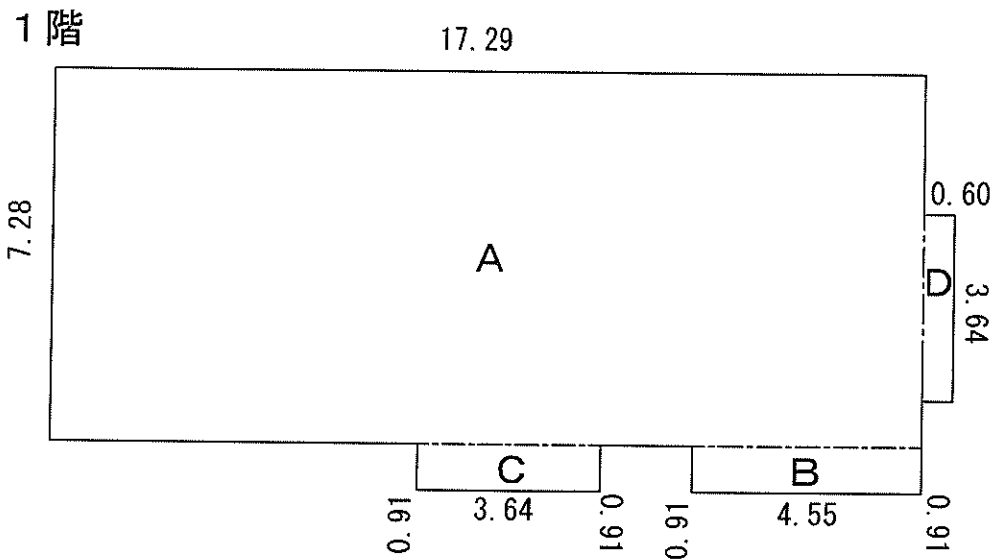
※カッコ内は物件番号

公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

物件 2 (主)建物求積図(概測)

縮尺 1/150



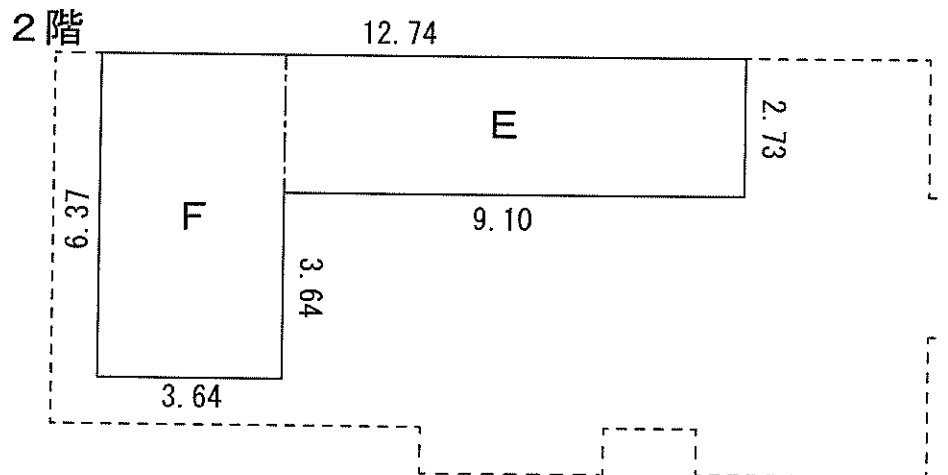
$$A : 7.28 \times 17.29 \div 125.87$$

$$B : 0.91 \times 4.55 \div 4.14$$

$$C : 0.91 \times 3.64 \div 3.31$$

$$D : 3.64 \times 0.60 \div 2.18$$

$$1 \text{ 階部分} : A + B + C + D = 135.50 \div 135\text{m}^2 (\text{概測})$$



$$E : 2.73 \times 9.10 \div 24.84$$

$$F : 6.37 \times 3.64 \div 23.18$$

$$2 \text{ 階部分} : E + F = 48.02 \div 48\text{m}^2 (\text{概測})$$

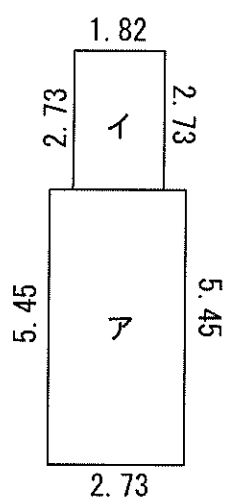
評価人作成

物件 2 附属建物 求積図(概測)

縮尺 1/150



(符号 1)



$$\text{ア} : 5.45 \times 2.73 \div 14.87$$

$$\text{イ} : 2.73 \times 1.82 \div 4.96$$

$$\text{ア} + \text{イ} = 19.83 \div 19\text{m}^2 (\text{概測})$$

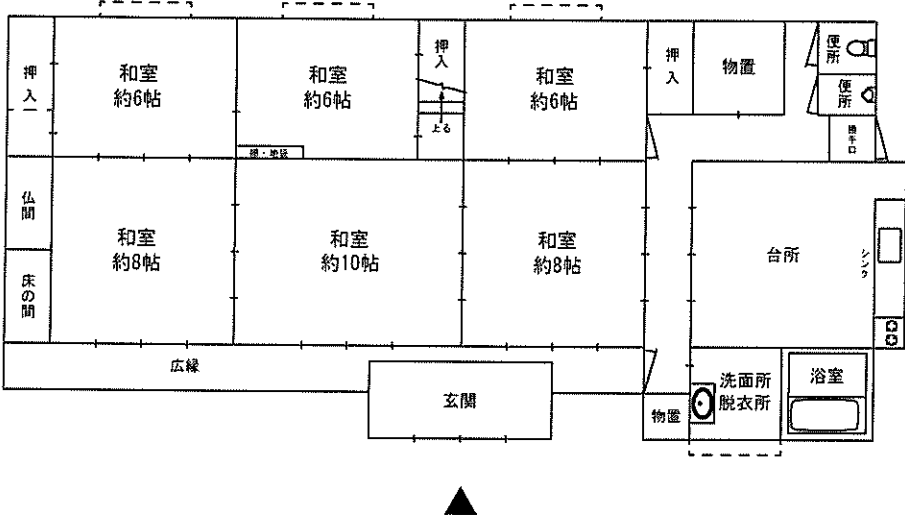
評価人作成

物件 2 (主)建物間取図

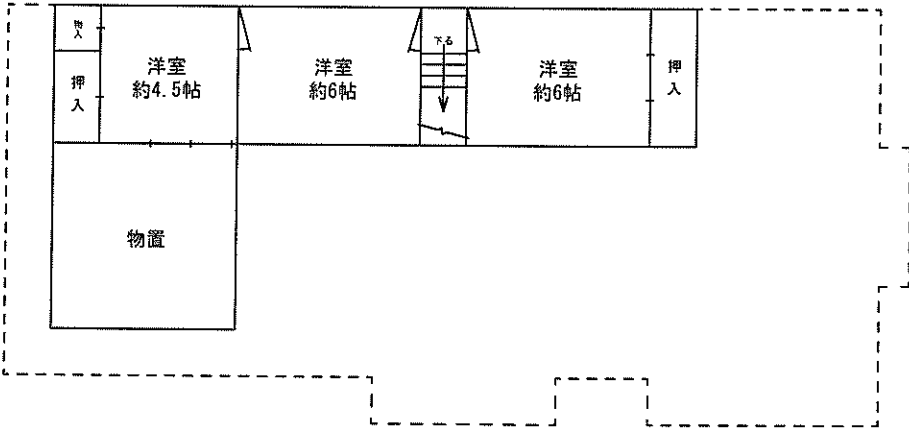
縮尺 1/150



1 階



2 階



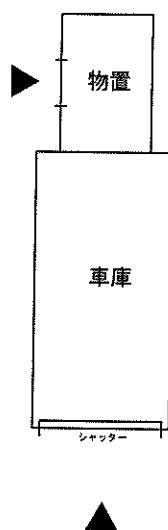
評価人作成

物件 2 附属建物 間取図

縮尺 1/150



(符号 1)



評価人作成