

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月24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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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10月24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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 770, 000 2, 216, 000	一括	554, 000	28, 312	0
1	960, 000				
2	1, 810, 000				

物 件 目 録

1 所 在 三条市猪子場新田字中谷内

地 番 9 1 4 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 2 . 2 4 平方メートル

2 所 在 三条市猪子場新田字中谷内 9 1 4 番地 1 4

家屋 番号 9 1 4 番 1 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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

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 三条市猪子場新田字中谷内

地 番 9 1 4 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 2 . 2 4 平方メートル

2 所 在 三条市猪子場新田字中谷内 9 1 4 番地 1 4

家屋 番号 9 1 4 番 1 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル

2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

令和7年(ケ)第11号
令和7年7月10日受理
令和7年7月**25**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 | 三条市猪子場新田字中谷内 |
| | 地 番 | 9 1 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 2 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市猪子場新田字中谷内 9 1 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 9 1 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5平方メートル
2 階 3 9. 7 4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 { 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(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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

そ の 他 の 事 項

■北西側に電柱がある。

■隣地所有者等 1 9 1 8 番 5 畑 1 7 m² 所有者 三条市
 2 9 1 7 番 3 田 3 4 m² 所有者 同上

■物件2は室内に令和6年12月のカレンダーが貼ってあるなど長期間使用していない様子が窺えた。
また、家具や電化製品、寝具などの動産類残置されている。

■物件2の2階和室天井に雨漏りによるものと思われる染みがあった。

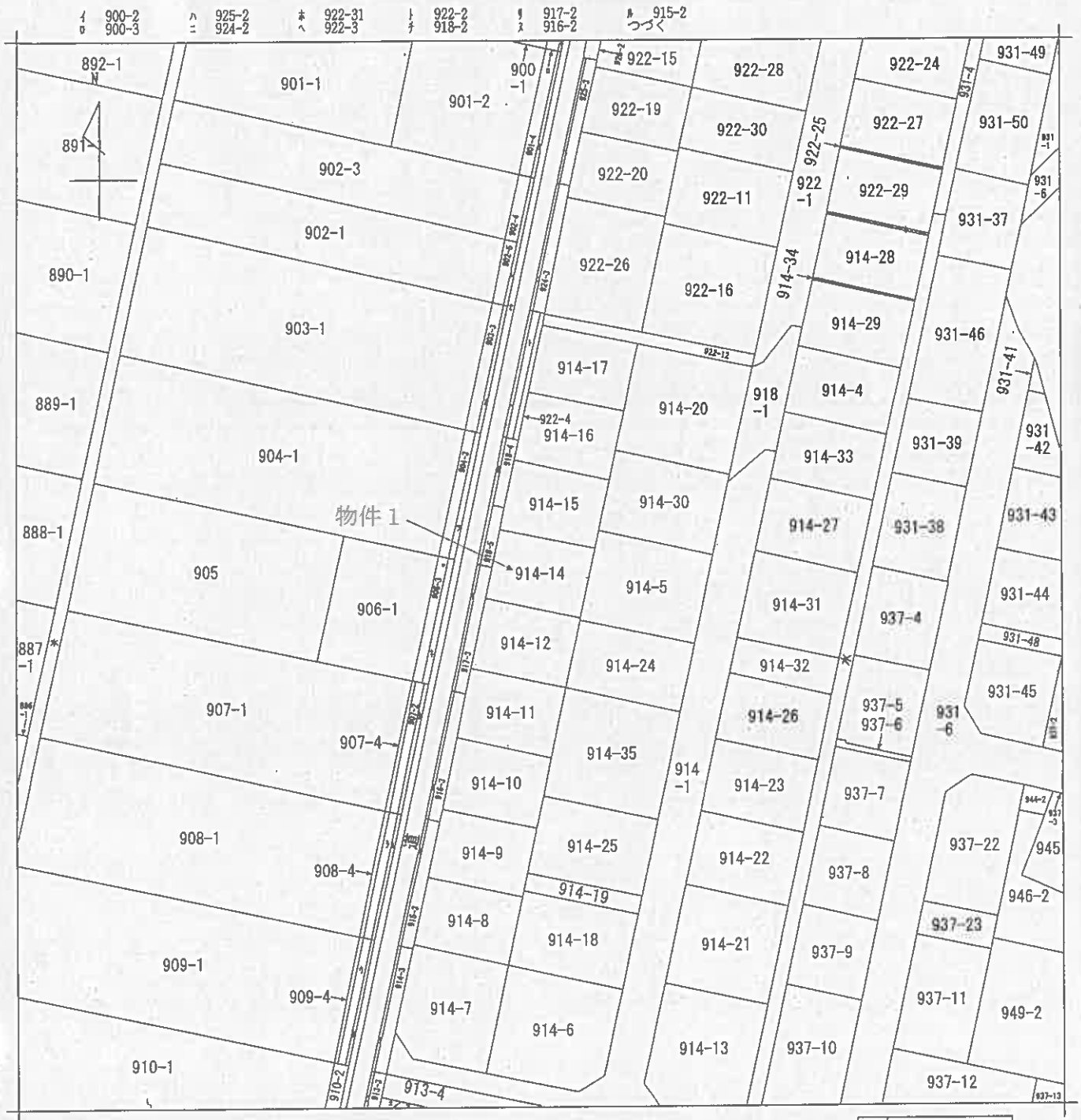
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件2には現在誰も住んでいない。

(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7月11日 (金) 11:00-11:10	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年7月11日 (金) 11:15-11:35	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年7月11日 (金) 14:00-14:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月16日 (水) 13:35-13:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、近隣住人に占有関係等調査
7年7月23日 (水) 10:55-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住人に占有関係等調査
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7月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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



請求部	所在	三条市猪子場新田字中谷内				地番	914番14			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

ヲ
ワ
ホ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ

914-2
913-2
912-8
912-14
901-3
902-2
903-2
904-2
906-2
907-3
908-2
908-3
909-2
909-3
水

登記年月日：平成3年1月23日

801074

前 914-5 後・新同一

地 番 914-14, 914-15
914-16, 914-17

地 積 測 量 図

土地の所在 新潟県新田字中谷内

座標求積表

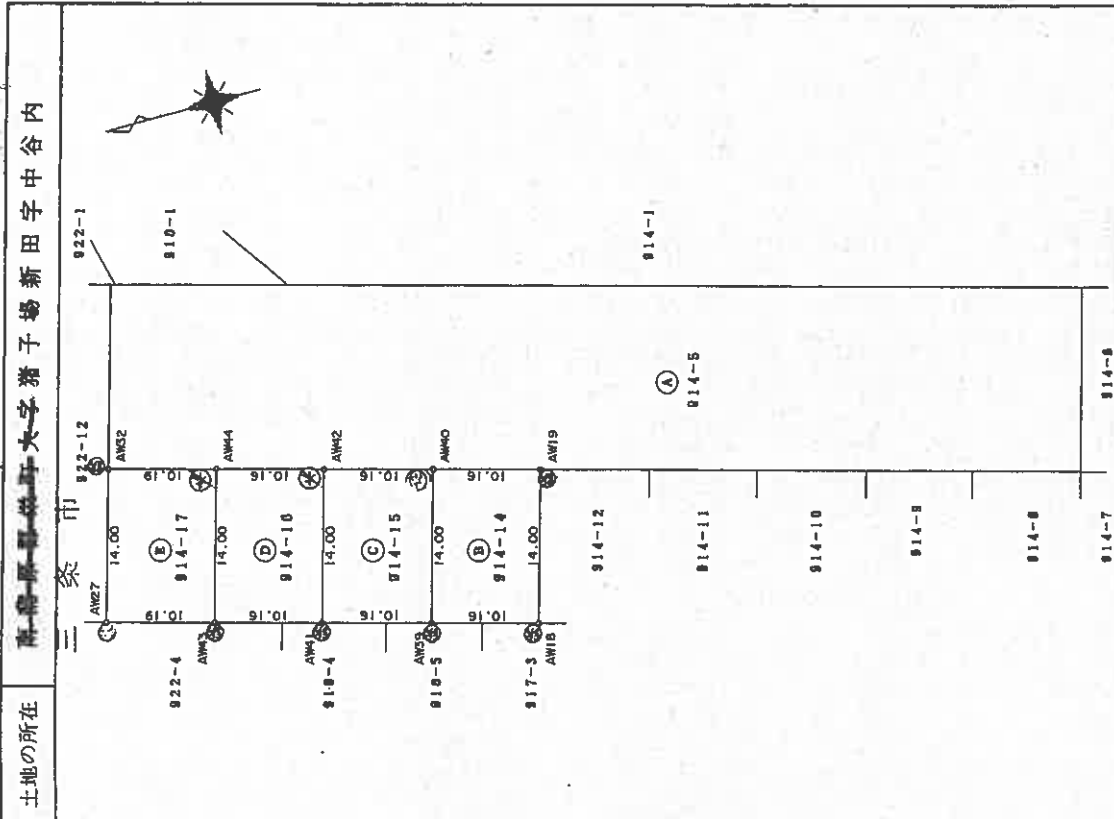
地番	914-14	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
測量点				
AW39	349.638	433.253		-4474.636884
AW18	339.478	433.375		-4329.849625
AW19	339.647	447.374		4620.478672
AW40	349.806	447.252		4468.494732
面積			積算積	284.486795
公積			地積	142.243975
合計			地積	142.24

地番	914-15	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
測量点				
AW41	359.797	433.130		-4473.366640
AW39	349.638	433.253		-4328.630723
AW40	349.806	447.252		4619.218656
AW42	359.966	447.129		4467.265839
面積			積算積	284.487132
公積			地積	142.2435660
合計			地積	142.24

地番	914-16	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
測量点				
AW43	369.957	433.008		-4472.106624
AW41	359.797	433.130		-4327.401830
AW42	359.966	447.129		4617.948312
AW44	370.125	447.007		4466.046937
面積			積算積	284.486795
公積			地積	142.2433975
合計			地積	142.24

地番	914-17	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
測量点				
AW44	370.125	447.007		4629.651499
AW32	380.314	446.884		4477.777680
AW27	380.145	432.885		-4483.389945
AW43	369.957	433.008		-4338.740160
面積			積算積	285.299074
公積			地積	142.6495370
合計			地積	142.64

地番	914-5	Xn	Yn	$\sum(Xn-1)Yn$
測量点				
公積	2113.4813013		積算積	569.3798980
合計			地積	1544.1014035
合計			地積	1544.10



①石杭 ②金風標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤

作製者

1

3年1月19日作製

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成3年1月23日登記

登記年月日：平成33年7月15日

850449

各階平面図

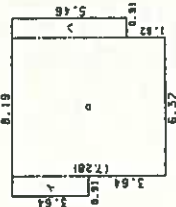
家屋番号
914-14

建物図面

建物の所在
新潟県新潟市東区新田子中谷内914番地14

三条市

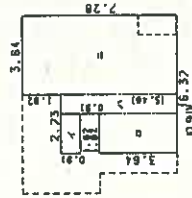
1 階



求積表

イ	3.64 X 0.91	=	3.3124
ロ	7.28 X 6.37	=	46.3756
ハ	5.46 X 0.91	=	4.9686
合計			54.6546
床面積			54.65 ㎡

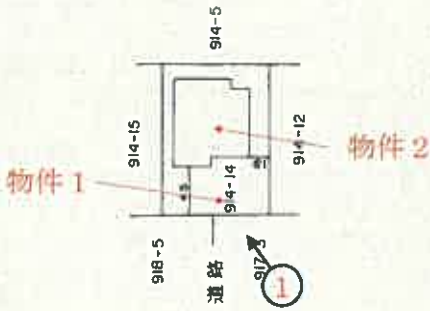
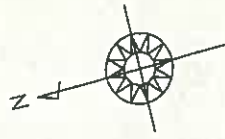
2 階



求積表

イ	0.91 X 1.82	=	1.6562
ロ	3.64 X 1.82	=	6.6248
ハ	5.46 X 0.91	=	4.9686
合計			39.7488
床面積			39.74 ㎡

←○印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

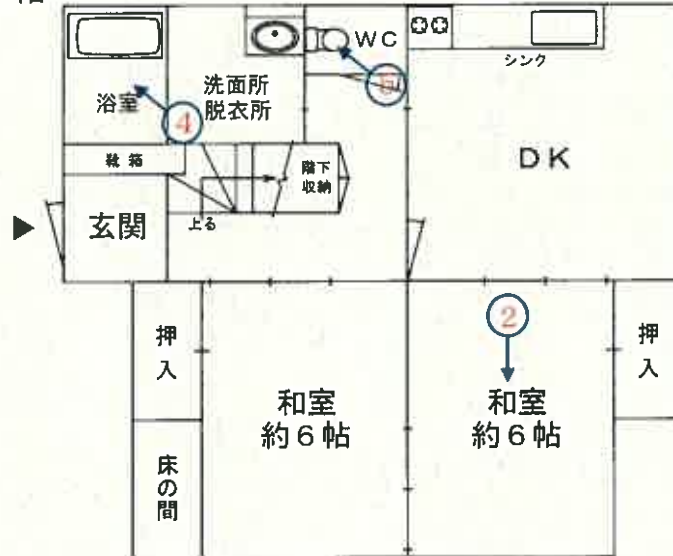
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成33年7月15日登記

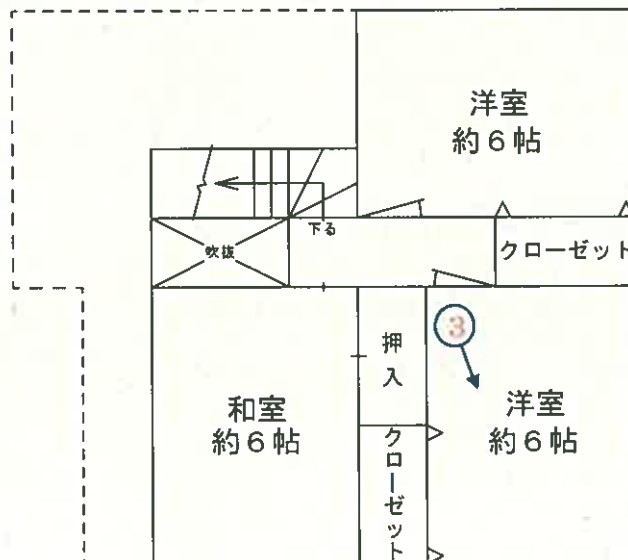
建物間取図 縮尺1/100



1 階



2 階



←○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



令和7年(ケ)第11号
令和7年7月23日現地調査日
令和7年7月28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2,770,000円	
物件番号	内訳価格
1	金960,000円
2	金1,810,000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 番 地 目 地 積	三条市猪子場新田字中谷内 914 番 14 宅地 142.24 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三条市猪子場新田字中谷内 914 番地 14 914 番 14 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 54.65 m ² 2 階 39.74 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
	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	ＪＲ信越本線「東光寺」駅の北西方道路距離約 3.2 km、「土場」バス停の南方道路距離約 400m付近に位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	三条市栄地区の国道 8 号背後に開発された住宅団地に存する、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路距離約 2.7 kmに「三条市立栄中学校」、道路距離約 3 kmに「三条市立栄中央小学校」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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし なし
画地条件（規模、 形状等）	物件1の土地は西側が幅員約 6m舗装市道に等高に接面する長方形（間口約 10.16m・奥行約 14.00m）、公簿地積 142.24 m ² の宅地（中間画地）である。敷地内の地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	西側、幅員約 6m舗装市道 猪子場新田 16 号線 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当。	
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居宅の敷地として利用されている。周辺は一般住宅が建ち並ぶほか、市道を介在し田圃が広がる。	
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 なし	
特 記 事 項	敷地の北西端に電柱がある。	

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 : 平成3年6月30日新築 経過年数 : 新築後約34年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ボードクロス貼り、じゅらく壁等 天 井 杢目調合板、ボードクロス貼り等 床 畳、フローリング等 設 備 給排水・衛生設備（シンク、ユニットバス、トイレ）・電気、ガス設備有。特別な設備はない。
床面積（現況）	1階 公簿 54.65 m ² 2階 公簿 39.74 m ² 延) 94.39 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5DK（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化がある。外壁の劣化、2階和室天井に雨漏りのシミ、襖等の損傷、窓付近の結露による劣化及びカビ等の汚れを確認した。家具、電化製品等の動産類が残置されている。利用状況は普通、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（空き家）として使用し、占有している。
特 記 事 項	ない。

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	22,000	1.0	142.24	0.8	2,500,000

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)－9

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

$22,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 22,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：同一近隣地域である。

イ 個別格差：標準的である。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 0.8（－20%）

② 物件2（建物）

物件2の建物は、新築後約34年経過しており経済的残存耐用年数はほぼ満了している。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10%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
2	155,000	94.39	0.1	1,460,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2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	2,500,000	0.45	法定地上権	1,130,000

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	2,500,000	－1,130,000		1.0	0.7	960,000
2	1,460,000	＋1,130,000	1.0	1.0	0.7	1,810,000
一括価格（合計）						2,770,000

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

地価調査標準価格 三条（県）-9

所 在：三条市猪子場新田字中谷内 931 番 55

価 格：22,200 円/㎡

位 置：JR信越本線「東光寺」駅まで道路距離約 3.2 kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：138 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：東側、幅員約 6m舗装市道

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

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

西本成寺(二)

N



「国土地理院地図」



地番区域見出
猪子場新田

請求部	所在	三条市猪子場新田字中谷内				地番	914番14			
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)					補事項

A3判をA4判に縮小

801074

前 914-5 後・新同一

地 番 914-14, 914-15
914-16, 914-17

地 積 測 量 図

土地の所在 南郷界町大字猪子場新田字中谷内

図 求 求 表

地 番	914-14
測 点	Xn
AW39	349.638
AW18	339.478
AW19	339.647
AW40	349.806
面 積	284.486795
地 積	142.2433975
地 積	142.24 m ²

地 番	914-15
測 点	Xn
AW41	359.797
AW39	349.638
AW40	349.806
AW42	359.966
面 積	284.487132
地 積	142.2435660
地 積	142.24 m ²

地 番	914-16
測 点	Xn
AW43	369.957
AW41	359.797
AW42	359.966
AW44	370.125
面 積	284.486795
地 積	142.2433975
地 積	142.24 m ²

地 番	914-17
測 点	Xn
AW44	370.125
AW32	380.314
AW27	380.145
AW43	369.957
面 積	285.299074
地 積	142.6495370
地 積	142.64 m ²

地 番	914-5
測 点	Xn
AW44	370.125
AW32	380.314
AW27	380.145
AW43	369.957
面 積	285.299074
地 積	142.6495370
地 積	142.64 m ²

② 石杭 ③ 金属標 ④ コンクリート杭 ⑤ 合流樹脂杭 ⑥

作 製 者

3 年 1 月 19 日作成

申 請 人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

A3判をA4判に縮小

昭和・平成3 年 月 23 日登記

5 0 0

登記年月日：平成3年7月15日

850449

各階平面図

家屋番号
914-14

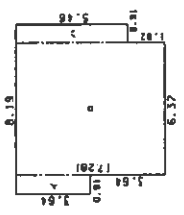
建築物図面

新潟県土地区画整理公社新潟市中央区中谷914番地14

三条市

物件2

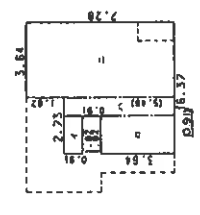
1 階



求積表

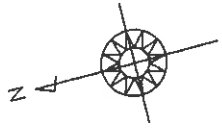
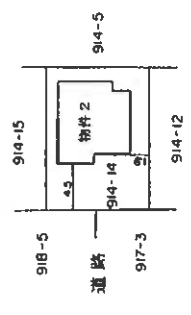
イ	3.64 X 0.91	=	3.3124
ロ	7.28 X 6.37	=	46.3736
ハ	5.46 X 0.91	=	4.9686
合計			54.6546
床面積			54.65 m ²

2 階



求積表

イ	0.91 X 1.82	=	1.6562
ロ	3.64 X 1.82	=	6.6248
ハ	5.46 X 0.91	=	4.9686
ニ	7.28 X 3.64	=	26.4992
合計			39.7488
床面積			39.74 m ²



作製者

年 7 月 10 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

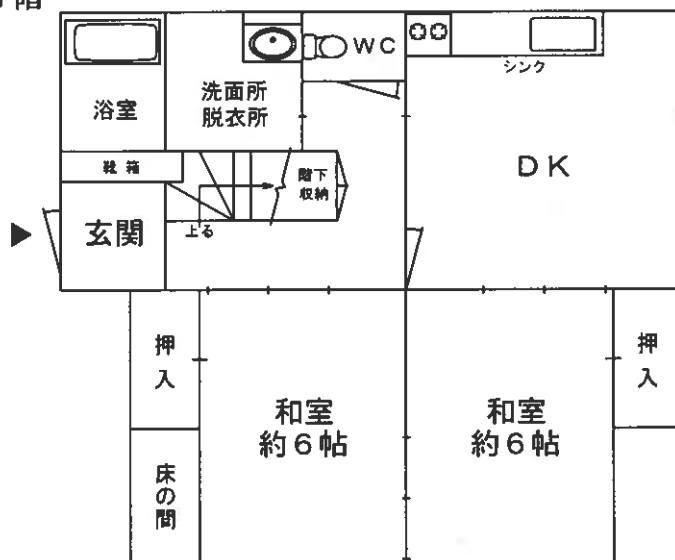
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成3年7月15日登記

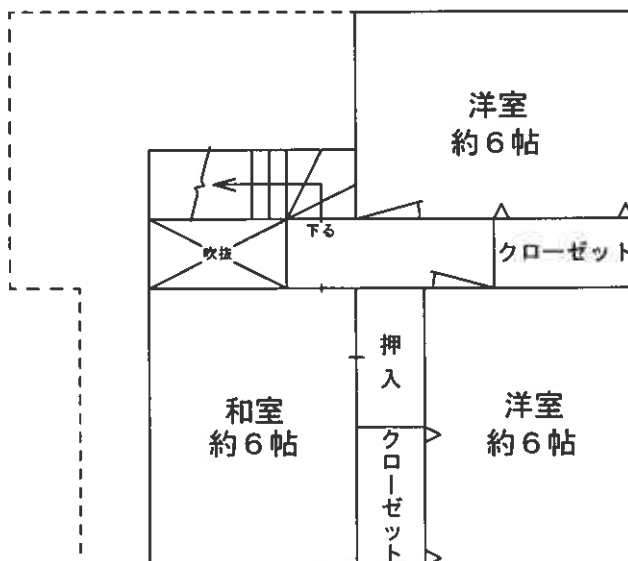
建物間取図 縮尺1/100



1 階



2 階



評価人作成