

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 8年 2月27日 午前 9時00分から<br>令和 8年 3月 6日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                 | 日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分<br>場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時50分<br>場 所 新潟地方裁判所三条支部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 8年 3月13日 午前 9時00分から<br>令和 8年 3月13日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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12月12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<br>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） |
| 3,4☆ | 150,000<br>120,000 | 一括       | 30,000     | 669      | 0        |
| 3    | 50,000             |          |            |          |          |
| 4    | 100,000            |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |
|      |                    |          |            |          |          |

物 件 目 録

☆3 所 在 三条市上大浦字高山  
地 番 1 5 1 1 番 2  
地 目 畑  
地 積 4 9 5 平方メートル

☆4 所 在 三条市上大浦字高山  
地 番 1 5 1 1 番 3  
地 目 畑  
地 積 9 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月14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3、4】

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3、4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件債務者が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3、4】

隣地（地番1510番）との境界が不明確である。

### 《 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

3 所 在 三条市上大浦字高山  
地 番 1 5 1 1 番 2  
地 目 畑  
地 積 4 9 5 平方メートル

4 所 在 三条市上大浦字高山  
地 番 1 5 1 1 番 3  
地 目 畑  
地 積 9 7 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

令和7年(ケ)第10号  
令和7年6月24日受理  
令和7年8月4日提出

# 現況調査報告書

(物件3、4)

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

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 三条市上大浦字高山    |
|   | 地 | 番 | 1 5 1 1 番 2  |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 4 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市上大浦字高山    |
|   | 地 | 番 | 1 5 1 1 番 3  |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 9 7 8 平方メートル |

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  | 付近 |
| 土地            | 物件3、4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |    |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )    ■畑(物件3)<br>■雑種地(物件4) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |    |
| 形状            | ■公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |    |
| 占有者及び占有状況     | 物件3は土地所有者が畑(休耕地)の状態、物件4はその他の者が資材置き場として使用し、それぞれ占有している。<br>■「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |    |
| その他の事項        | 1 物件3と4は一体となっており相互の境界は不明である。また、隣地1510番との境界も不明で、1510番の一部は物件4と同様に債務者が資材置き場として使用しているものと思われる。<br>2 三条市農業委員会によれば、物件3、4はいずれも買受適格証明書が必要である。物件4は転用許可が必要な事案であるが転用許可の申請がなく、無断転用により資材置場として使用されている。ただし、原状回復命令は行わないとのことである。なお、物件3、4ともに使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。<br>3 隣地所有者等<br>(1) 1511番1 宅地 437.44㎡ 所有者 A<br>(2) 1509番 宅地 439.00㎡ 所有者 株式会社S・Tテック<br>(3) 1510番 山林 2188㎡ 所有者 B外2名 |  |  |  |  |    |
| 執行官保管の仮処分     | ■なし<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |    |
| 建物<br>(目的外建物) | ■なし<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |    |
| 土地建物の位置関係     | <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                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |    |

(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4 関係)                                                                     |     |                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                   |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者                                                                                    |     | ■債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有状況                                                                                   |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■資材置場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                             |  |
| 占有権原                                                                                   |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |  |
| 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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                             |  |
| 更新の種別                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                   |  |
| 現在の                                                                                    | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                             |  |
| 契約等                                                                                    | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                             |  |
| 当事者                                                                                    | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                             |  |
| 賃料・支払時期等                                                                               |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                |  |
| 敷金・保証金                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                     |  |
| 特約等                                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |  |
| その他                                                                                    |     |                                                                                                                                                                                                             |  |
| 執行官の意見                                                                                 |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                                                                                                                                              |
| ■ A<br>(所有者、債務者代表者) | 1 物件3は以前畑だったが、現在誰も耕作していない。<br>2 物件3と物件4及び隣地1510番の相互の境界は不明である。物件4と1510番には債務者の資材を置いてある。<br>3 隣地1510番は、以前亡祖父からうちのものであると聞いたことがある。亡父の死後、自分に所有権移転登記手続きをしようと思ったが、登記名義人がすでに死亡していたためできなかった。 |

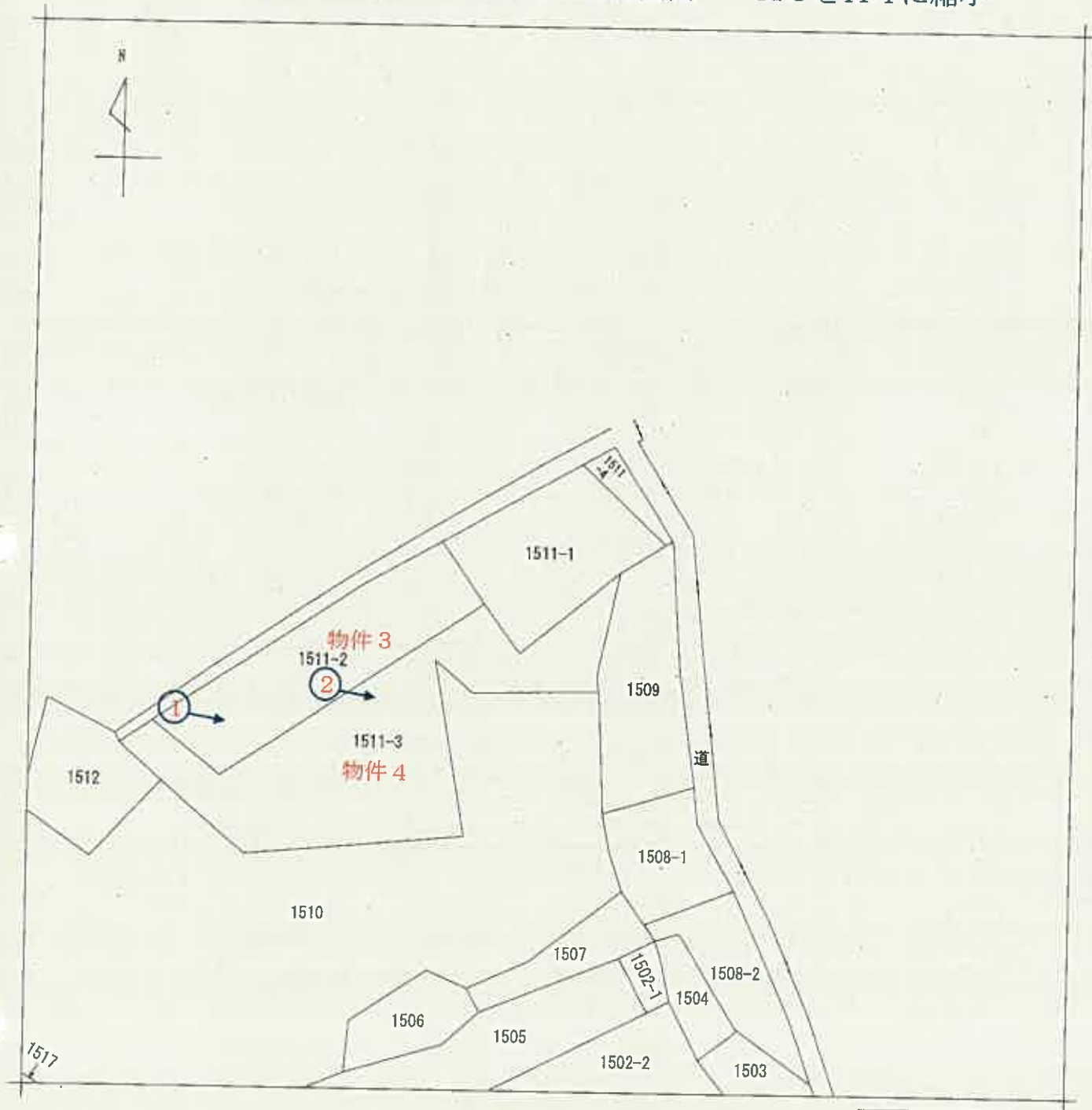
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月25日 (水)<br>12:20-12:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影                |
| 7年7月3日 (木)<br>9:35-9:55                                                                                                                                                                                                                                                                            | 三条市税務課      | 固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求      |
| 7年7月3日 (木)<br>10:00-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                          | 新潟地方法務局三条支局 | 公図・要約書等請求                |
| 7年7月3日 (木)<br>13:15-13:45                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 外観調査、債務者代表者に占有関係等調査、写真撮影 |
| 7年7月7日 (月)<br>: -:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 郵便照会        | 三条市農業委員会に物件3, 4について照会    |
| 7年7月22日 (火)<br>12:50-13:50                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 立入調査、債務者代表者に占有関係等調査、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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

( 5 枚目)



←○印は写真撮影位置，方向（概略）



|       |         |           |  |           |           |    |          |  |    |           |
|-------|---------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 三条市上大浦字高山 |  |           |           | 地番 | 1511番1   |  |    |           |
| 出力尺   | 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 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 明治25年7月 |           |  |           | 備付年月日(原図) |    | 補記事項     |  |    |           |

写 真

1



写 真

2



令和 7 年 ( ケ ) 第 10 号  
令和 7 年 7 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 8 日 評 価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

## 評 価 書

( 物件 3、 4 )

評価人 不動産鑑定士

本 間 禎 子

## 第1 評価額

| 一括 価 格    |           |
|-----------|-----------|
| 金150,000円 |           |
| 物件番号      | 内 訳 価 格   |
| 3 (土地)    | 金50,000円  |
| 4 (土地)    | 金100,000円 |

- 1 一括価格は、物件3、4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。

## 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 |
|----|--------------------------|----------------------------------|-----|
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 三条市上大浦字高山<br>1511番2<br>畑<br>495㎡ |     |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 三条市上大浦字高山<br>1511番3<br>畑<br>978㎡ | 雑種地 |
|    | 特 記 事 項                  |                                  |     |
|    |                          |                                  |     |

#### 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3、4）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 信越本線東三条駅の南東方、道路距離約7.2 kmに位置する。<br>バス停「滝谷」の南西約700m。                                                                                                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 近隣地域は、三条市のうち、東三条駅の南東方、国道289号の南西側、三条市役所下田庁舎の北西方、大浦小学校の南東方に位置する。山裾に位置し、小規模な耕地のほか、耕作放棄地等が見受けられる。地域要因に変動は無く、今後も同様の状況で推移するものと思われる。                                                                                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分 都市計画区域外<br>用途地域 用途指定なし<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>農振法上の規制 農業振興地域の整備に関する法律上の農用地<br>区域外<br><br>その他の規制 特になし                                                                                                                                   |
| 画 地 条 件                                                         | 物件3、4の土地は、不整形(間口約23m、奥行約24m)、中間画地であり、前面道路とは0～0.5m程度高く接面。                                                                                                                                                                                      |
| 自 然 的 条 件                                                       | 地 勢 傾斜地<br>日 照 やや劣る<br>土 壌 の 肥 沃 度 劣る<br>耕 作 の 難 易 難                                                                                                                                                                                          |
| 接 面 道 路                                                         | 物件3、4の土地は一体として、現況で、北西側で幅員約3.5m未舗装農道に接面。                                                                                                                                                                                                       |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 物件3の土地は、所有者が畑(休耕地)として使用している。物件4の土地は所有者、債務者代表者が資材置き場として占有している。<br><br>(詳細は、「現況調査報告書」参照。)                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項                                                         | 物件3、4は、一体として相互の境界は不明であるほか、南側隣接地1510番との境界も不明である。物件4の土地には、大量の資材等が残置されており、周辺には雑草が繁茂している状態である。なお、債務者によれば、土中には土壌汚染が問題となるような有害物質は埋めてはいない、とのことである。<br><br>物件3、4の買受人は、いずれも買受適格証明書が必要である。なお、物件4は転用許可が必要であるが許可を得ていないが原状回復命令を行わないとのことである。(三条市農業委員会からの回答) |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 評価額の判定

下記の通り評価額を求めた。

| 物件<br>番号  | 標準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有等<br>減価率<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 競売市場<br>修正率<br>カ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×<br>オ×カ |
|-----------|--------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| 3         | 400                | 0.70          | 495.00         | —               | 0.50            | 0.7              | 50,000                     |
| 4         | 400                | 0.70          | 978.00         | —               | 0.50            | 0.7              | 100,000                    |
| 一括価格 (合計) |                    |               |                |                 |                 |                  | 150,000                    |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。なお、規準すべき地価公示地、又は、新潟県地価調査基準地が存しないため、規準不可能であった。

イ 個別格差： 不整形により劣る。(△30)

エ 占有減価： 必要なし

オ 市場性修正：境界が不明であること、大量の資材等の撤去に要する時間的経済的リスク等、市場性の減退を上記のとおり判定した。

カ 競売市場修正：競売市場の特殊性を考慮

## 第6 附属資料の表示

### 1 受命物件の位置図

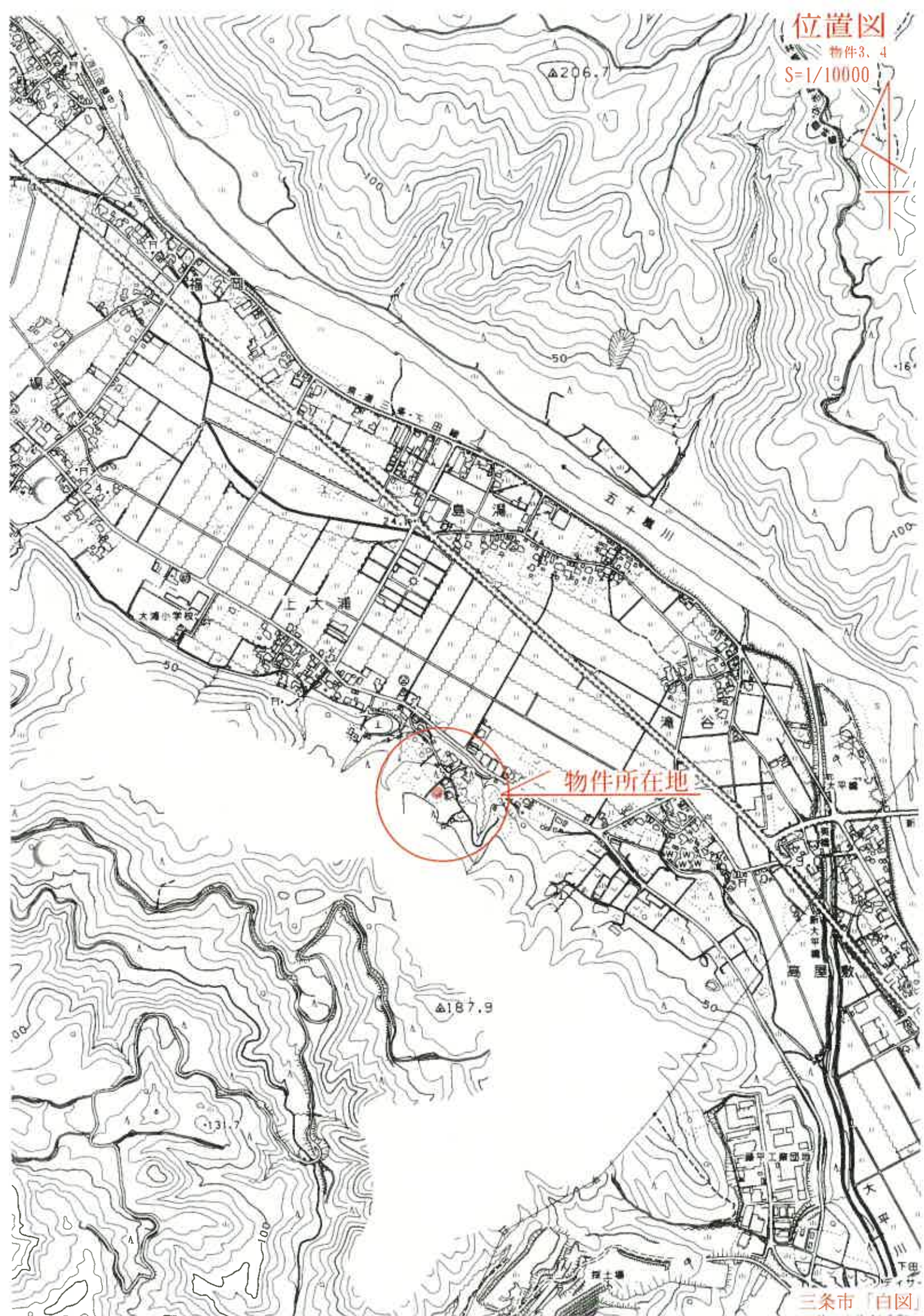
### 2 公図写

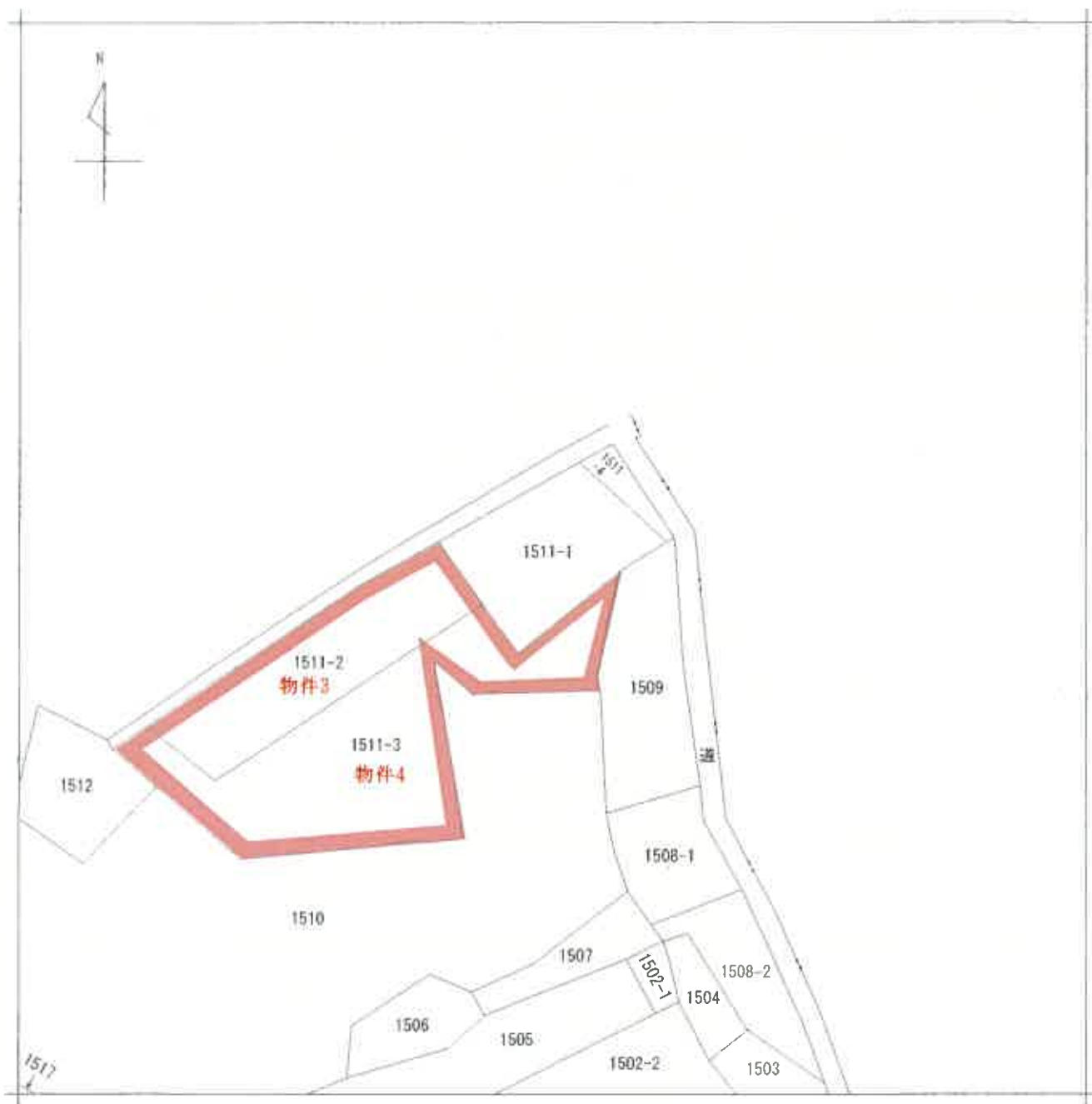
以 上

# 位置図

物件3、4

S=1/10000





|       |         |           |  |                |                    |    |          |  |    |           |
|-------|---------|-----------|--|----------------|--------------------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 三條市上大浦字高山 |  |                |                    | 地番 | 1511番1   |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600   | 精度区分      |  | 座標系又は<br>座番は記号 |                    | 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 | 明治25年7月 |           |  |                | 備考<br>付年月日<br>(原図) |    | 補事項      |  |    |           |