

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 1 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	5,350,000 4,280,000	一括	1,070,000	45,874	8,252
1	2,350,000				
2	3,000,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市塚野目四丁目 |
| | 地 番 | 6 5 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市塚野目四丁目 6 5 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 5 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造アルミニューム板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 1 6 平方メートル
2 階 6 3 . 0 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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

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 三条市塚野目四丁目
地 番 6 5 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 8 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 三条市塚野目四丁目 6 5 2 番地 2
家屋 番号 6 5 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造アルミニウム板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 1 6 平方メートル
2 階 6 3 . 0 9 平方メートル

令和7年(ケ)第4号
令和7年3月18日受理
令和7年4月30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 三条市塚野目四丁目
地 番 6 5 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 8 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 三条市塚野目四丁目 6 5 2 番地 2
家屋 番号 6 5 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 6 5 . 1 6 平方メートル
2階 6 3 . 0 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	新潟県三条市塚野目4丁目4番14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の北西角及び南西角には杭があり、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の西側には隣地の低いブロック塀があって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の南側及び東側はコンクリート敷きとなっていて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件2内には、タンス、食器棚、ダイニングテーブル、サイドボード、ソファ、ベッド、マッサージチェア等の家具類、段ボール箱に入れられた衣類や書籍等の他ゴミ等の動産類が残置されている。
- 4 物件2の1階洋室の床に、2025年版のカレンダーが置かれていて、2月の頁に引越し予定等の書き込みがなされている。
- 5 物件2の1階階段の上り口付近の天井クロスに亀裂が入っていて、同2階の西側洋室の天井クロスにも亀裂が確認できる。

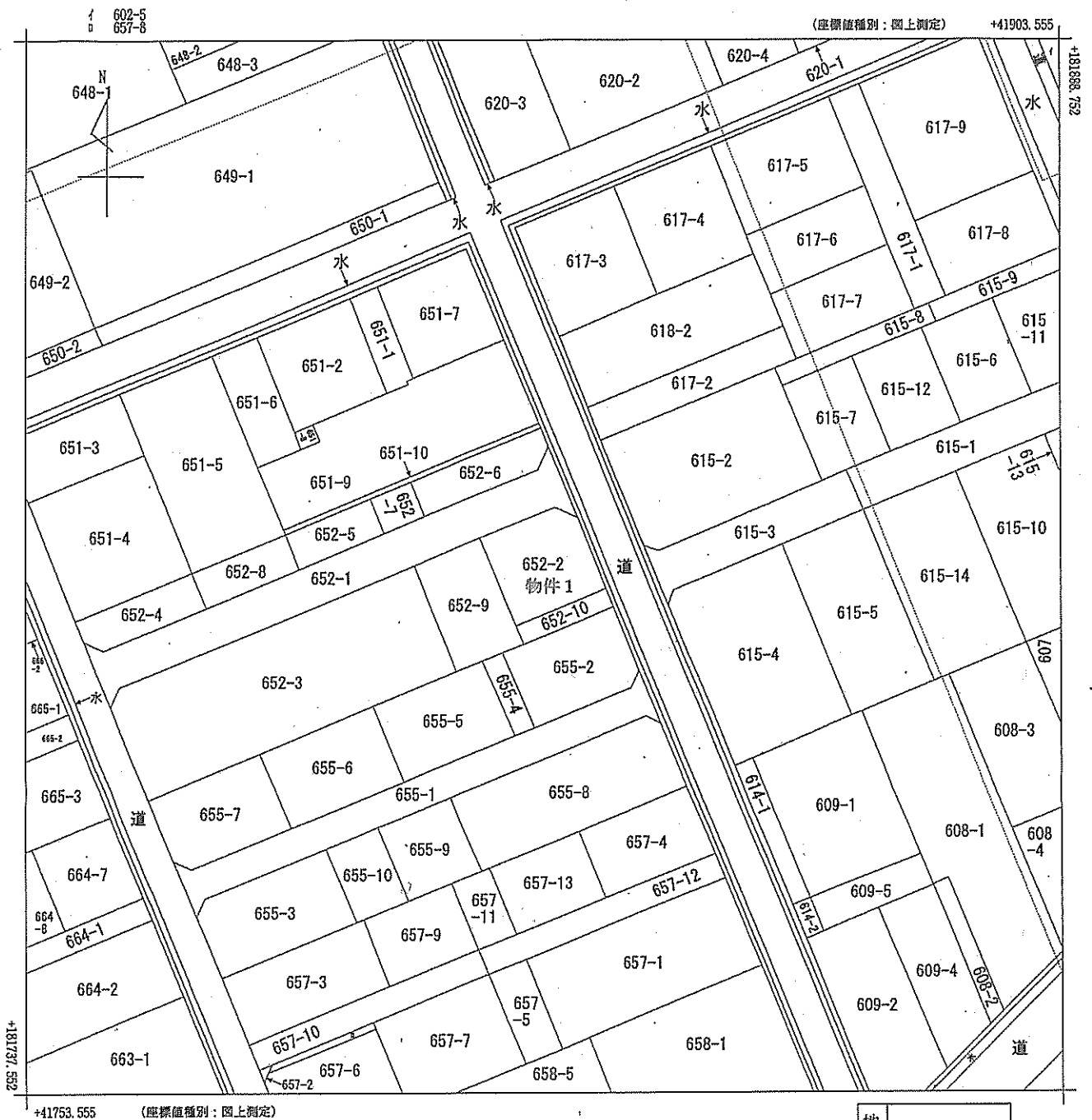
以 上

(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3月21日 (金) 8:29-8:40	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし)、照会書投函、外観写真撮影
7年3月21日 (金) 9:10-9:23	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年3月21日 (金) 9:26-9:40	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
7年4月14日 (月) 9:53-10:33	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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7年4月14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、代理人弁護士を通じて所有者から借用した鍵により解錠し、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

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



地番区域見出

請 求 部 分	所 在 三条市塚野目四丁目					地 番	652番2			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 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		

請求番号：7-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成8年8月26日

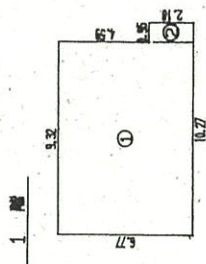
667025

各 階 平 面 図

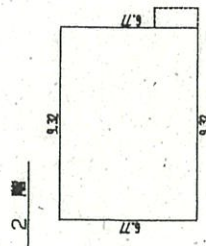
建 物 図 面

家屋番号 652-2

建物の所在 三條市大字塚野目字花立 652番地2 塚野目四丁目

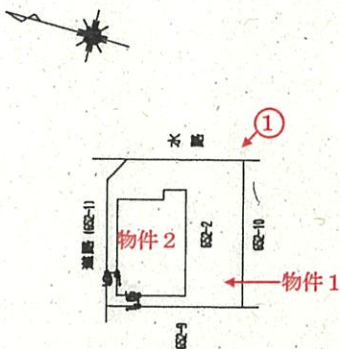


面積計算式
 ① $6.77 \times 9.32 = 63.0964$
 ② $2.18 \times 0.95 = 2.0710$
 計 65.1674
 床面積 65.16 m²



面積計算式
 $6.77 \times 9.32 = 63.0964$
 床面積 63.09 m²

印は写真撮影位置、方向



作製者

2.0日(作製)

縮尺 1/500

申請人

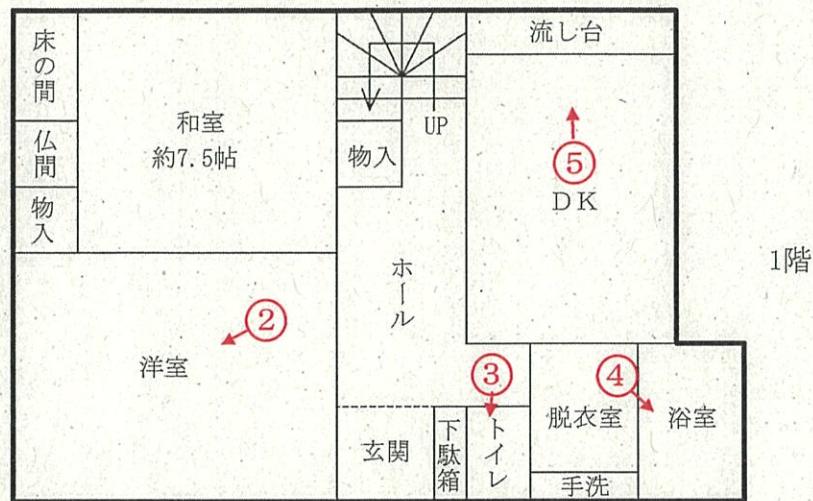
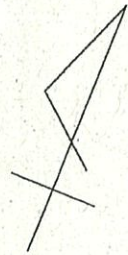
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

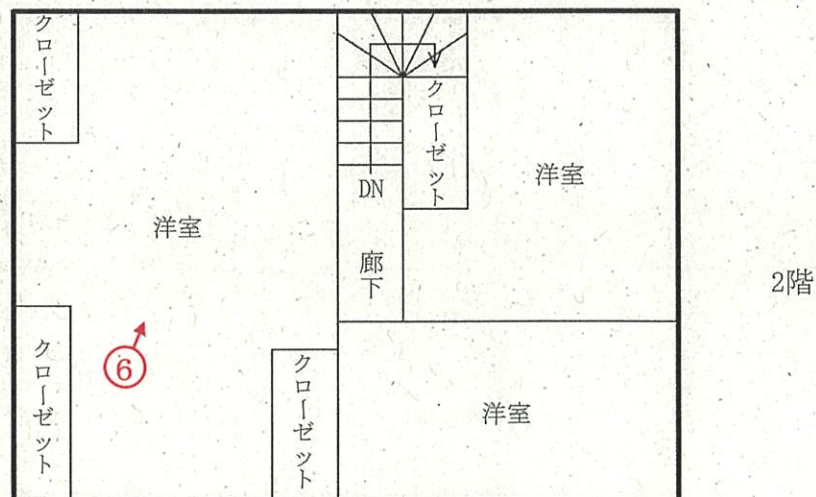
昭和・平成 8年8月26日登記

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100



印は写真撮影位置、方向



評価人作成

写 真

1



写 真

2



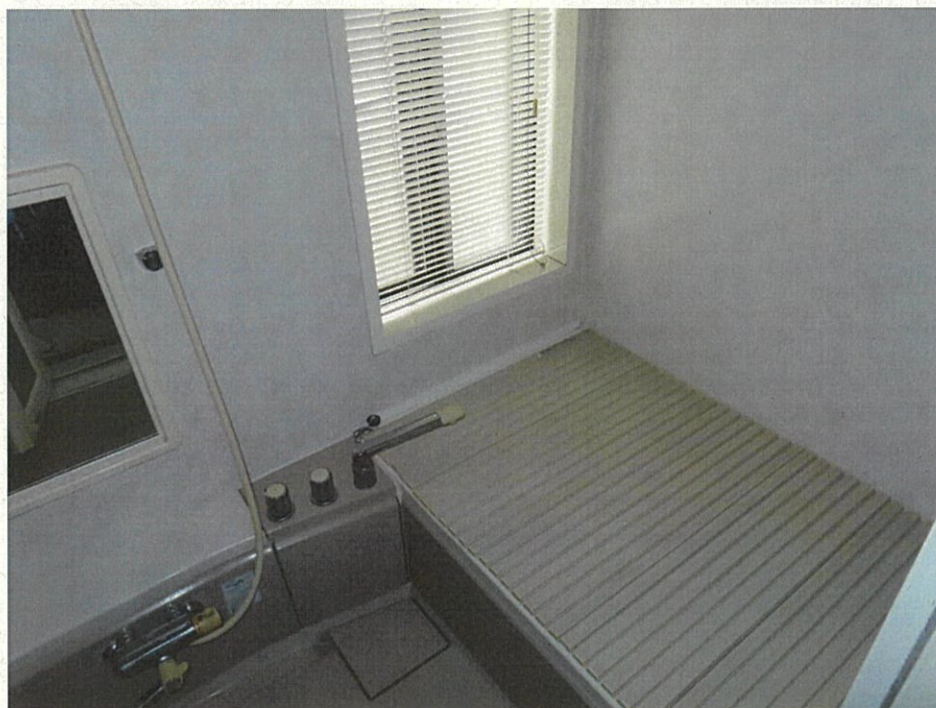
写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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5,350,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1（土地）	金2,350,000円
2（建物）	金3,000,000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	三条市塚野目四丁目 652番2 宅地 188.78㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市塚野目四丁目652番地2 652番2 居宅 木造アルミニューム板葺2階建 1階 65.16㎡ 2階 63.09㎡	
	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北方、道路距離約1.1kmに位置する。 バス停「塚野目入口」の北西約100m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、東三条駅の北方、国道403号の北西側、国道289号の北側、一ノ木戸小学校の北西方に位置する。当地域は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、周囲には事業所等も見受けられる。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 第一種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 建築基準法第22条区域 その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1の土地は、現況で、ほぼ正方形(間口約13m、奥行約14m)、角地であり、前面道路とは0~0.5m程度高く接面、側道とほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件1の土地は、北東側で現況幅員約7.5m舗装道路(市道、嘉坪川住宅団地線、建築基準法第42条1項1号道路。)に、北西側で約5.8m舗装私道(位置指定道路、平成1年11月17日第33号)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 有り 下 水 道 処理区域内外
特 記 事 項	物件1の土地は前面道路と高低差があり、敷地内のコンクリート階段を介して出入りする構造となっている。

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8年8月20日 新築 経過年数 29.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 木造 屋根 アルミニューム板葺 外壁 リシン吹付等 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 畳、フローリング等 設備 その他
床 面 積	1 階 65.16㎡ 2 階 63.09㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 5DK （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）として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	建物の階段付近及び2階西側洋室の天井クロスにわずかな亀裂がみられる。

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	38,400	1.03	188.78	0.90	6,720,000

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-1 を規（比）準した価格

公示価格 44,300 円/㎡ × 時点修正 99.7 /100 × 標準化補正 100 /100 × 地域格差 100 /115 ≒ 標準化した標準価格 38,400 円/㎡

◇ 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、環境条件で優る。 (+15)

イ 個別格差：角地であり優る (+3)

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、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

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	128.25	0.05	930,000

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	6,720,000	0.50	法定地上権	3,360,000

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	6,720,000	-3,360,000	—	1.00	0.7	2,350,000
2	930,000	+3,360,000	1.00	1.00	0.7	3,000,000
一括価格 (合計)						5,350,000

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-1
 所在及び地番 三条市嘉坪川1丁目127番12外
 価 格 44,300円/㎡
 位 置 東三条駅へ1.3km
 価 格 時 点 令和7年1月1日
 地 積 219㎡
 供給処理施設 水道、ガス
 接面街路 西6m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 中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

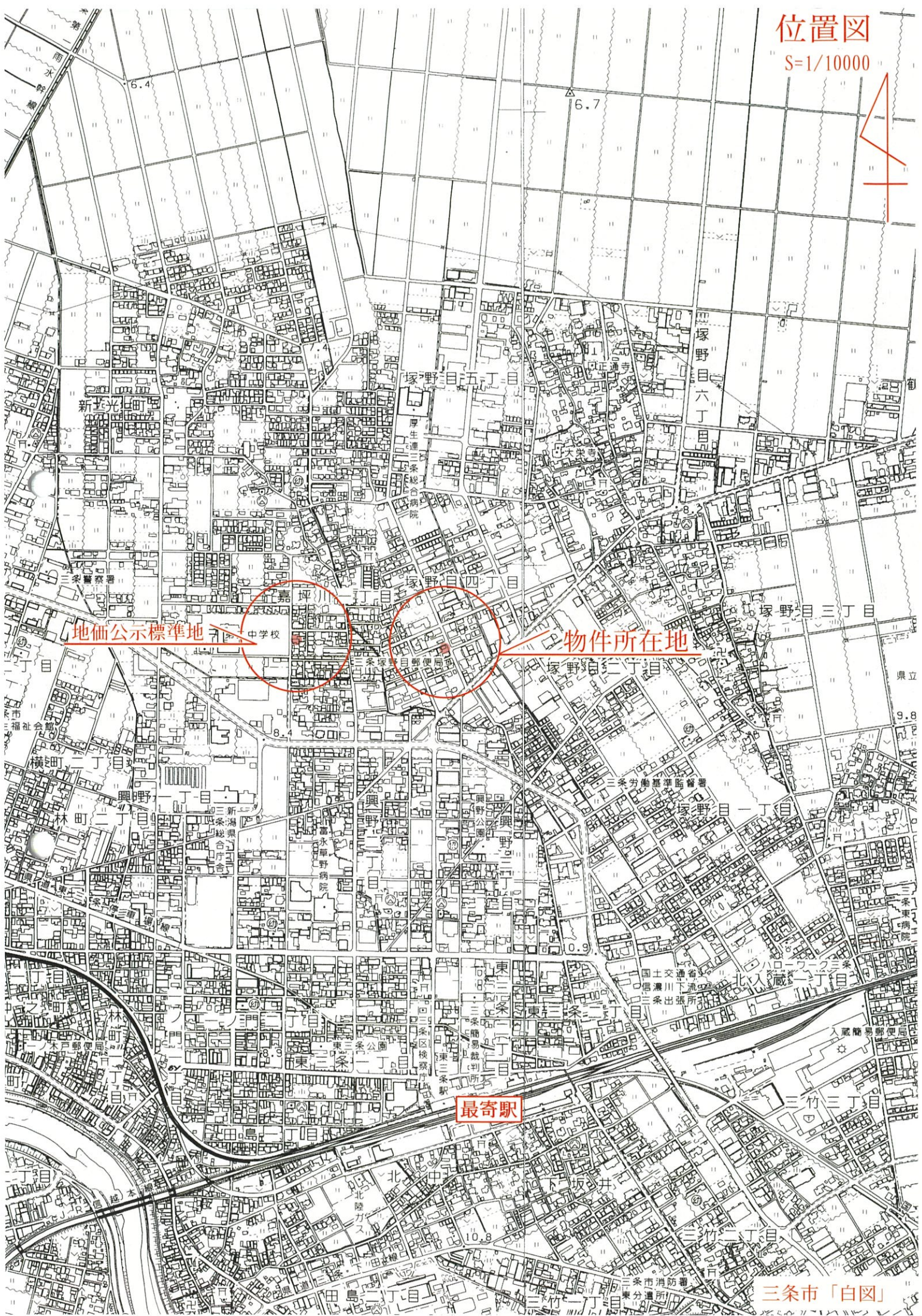
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1/10000



地価公示標準地

中学校

物件所在地

最寄駅

三条市「白図」



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
塚野目 4 丁目

請 求 部	所 在	三条市塚野目四丁目				地 番	652番2			
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 記 事 項		

登記年月日：平成7年6月23日

公用

627288

前 652-2 後・新同一

地 番 652-9, -10, -2 地 積 測 量 図

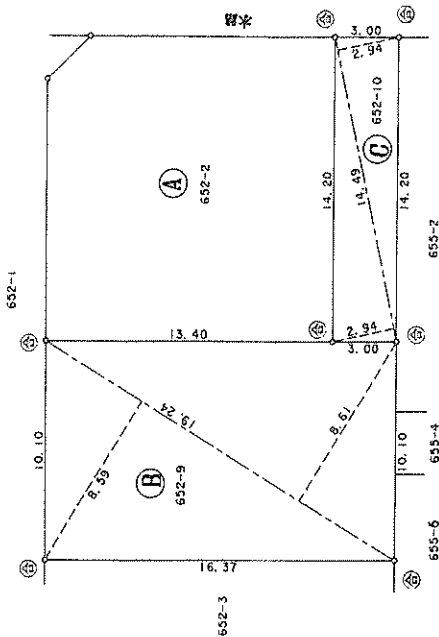
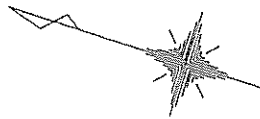
土地の所在 三条市大字塚野目字花立塚野目四丁目

三 斜 求 積 表

地番	⑥ 652-9
NO.	陸 辺
	19.24
	8.61
	165.6564
	19.24
	8.59
	165.2716
	陸 辺
	350.9280
	陸 積
	165.46400
	地 積
	165.46 m ²

地番	④ 652-10
NO.	陸 辺
	14.49
	2.94
	42.6006
	14.49
	2.94
	42.6006
	陸 辺
	85.2012
	陸 積
	42.60060
	地 積
	42.60 m ²

地番	④ 652-2
公 積	396.8480
	陸 積
	208.06460
	陸 地
	186.78340
	地 積
	186.78 m ²



④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・⑥紙杭

作製者

7年6月23日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成7年6月23日登記

縮尺 1/250

地積測量図写

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-2

登記年月日：平成8年8月26日

667025

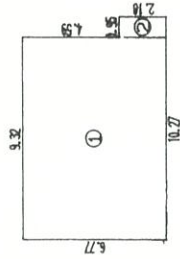
各階平面図

家屋番号
652-2

建物図面

建物の所在
三條市大字塚野目字花立652番地2 塚野目四丁目

1 階



面積計算式

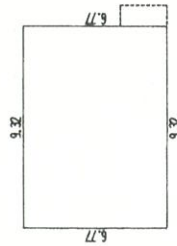
① $6.77 \times 9.32 = 63.0964$

② $2.18 \times 0.95 = 2.0710$

計 65.1674

床面積 65.16 m^2

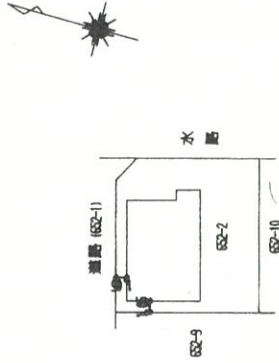
2 階



面積計算式

$6.77 \times 9.32 = 63.0964$

床面積 63.09 m^2



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

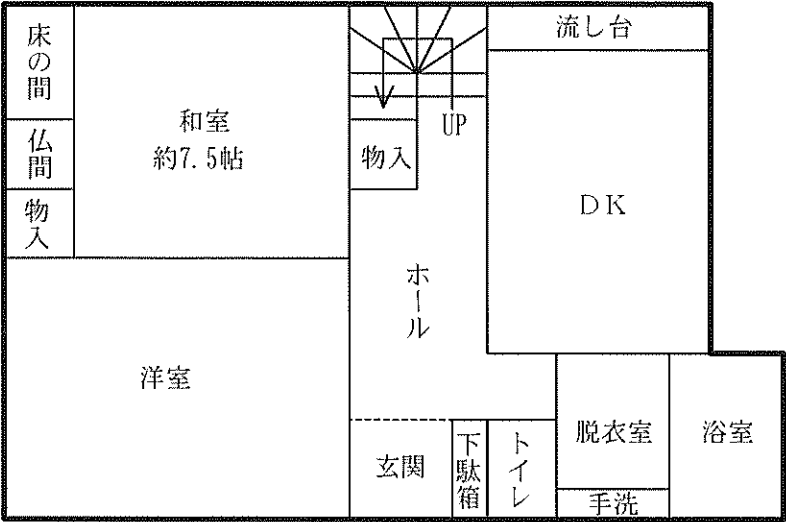
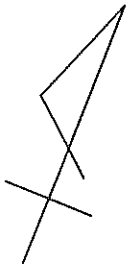
1/250

新潟県土地家屋調査士会

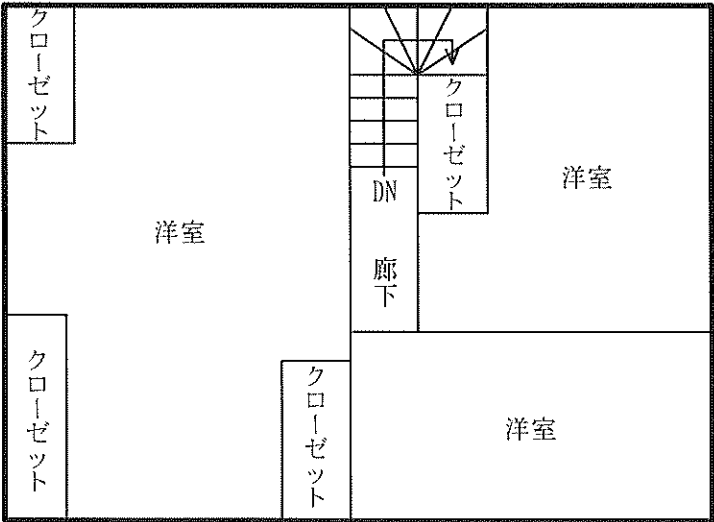
昭和・平成8年8月26日登記

建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100



1階



2階