

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 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 8 月 29 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6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	54,290	11,149
1	210,000				
2	1,370,000				
3	10,000				
4	650,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2. 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市田島二丁目 2 5 7 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 3 7 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 3 7 平方メートル
2 階 約 5 1. 6 8 平方メートル |

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約29平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 9月25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1～4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 7 3 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2. 5 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市田島二丁目 2 5 7 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 3 7 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0. 3 7 平方メートル
2 階 約 5 1. 6 8 平方メートル |

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 29 平方メートル

令和6年(ケ)第13号
令和6年8月19日受理
令和6年9月13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 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2573番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2573番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 306.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三条市田島二丁目 |
| | 地 番 | 2573番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.54平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三条市田島二丁目 2573番地7 |
| | 家屋 番号 | 2573番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.37平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市田島2丁目6番16-4号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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4		
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：1階 110.37平方メートル 2階 約51.68平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約29平方メートル }		
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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は舗装されており、同4の敷地である同2との境界付近には植栽等がある。
- 2 物件3は、北側の土地（地番：2573番3、地目：公衆用道路、所有者：C外2名）と、水路を挟んで南側の土地（地番：2575番2、地目：公衆用道路、所有者：D）とで、未舗装の通路（幅員：約3.8メートル）を成している。同通路は建築基準法上の道路ではない。所有者方は、同通路を利用して公道へ通行している。
- 3 物件3の西端付近には、隣地（地番：2573番2）のブロック塀の南東端があり、物件1の南側は舗装されていて、一部に鉄板が敷いてあって下に水路の存在を推測できることから、物件1東側に置かれているプラスチック製パレットの南端までを、上記ブロック塀の南東端から東方向に直線で見通すと、物件1及び3と水路とのおおよその境界を確認できる。
- 4 物件1及び2の東側には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。また、物件2の北側には隣地（地番：2573番5）のブロック塀があり、同物件とのおおよその境界を示していると思われる。
- 5 物件2の北角付近にはコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 6 物件4の1階玄関内の天井に雨漏りによるシミがある。また、同2階の階段付近の廊下床板に、踏むとたわむ箇所がいくつかある。
- 7 未登記附属建物（倉庫）内には、床と天井の中間位に、板を渡した棚があり、テレビや家具等が載せられている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私と娘の二人で暮らしている。 2 物件1～3は、元々Bの所有する土地で、それを分筆した一部と聞いている。 3 物件2を購入した際は畑で、未登記附属建物の倉庫はその時から建っていたらしい。 4 物件1は購入時から舗装されていて、Bが駐車場として使用していたのをそのまま購入したと聞いている。当方も駐車場として使用していた。 5 物件1の東側に沿ってプラスチック製のパレットが置かれているが、その南端付近が隣地（水路）との境界と認識している。 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

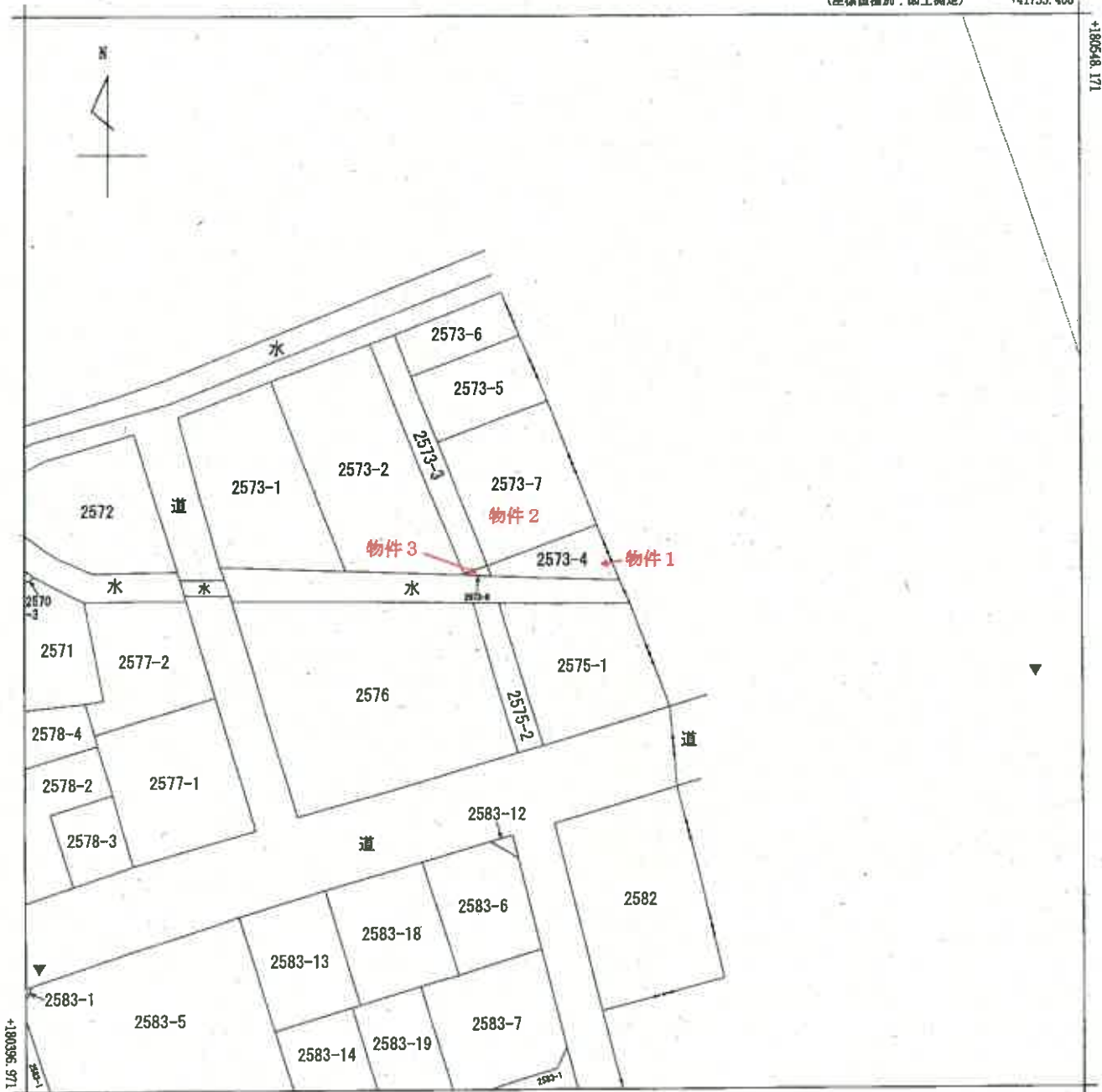
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月23日 (金) 11:40-11:57	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
6年8月23日 (金) 12:58-13:10	物件所在地	Aと面談 (連絡先等聴取)
6年8月23日 (金) 13:23-13:42	三条市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
6年8月23日 (金) 13:44-13:47	同建築課	物件1、2の西側道路について照会 (回答: 当該道路は私道で建築基準法上の道路ではなく、物件4には同法43条2項2号が適用される。)
6年8月27日 (火) 8:48-8:53	新潟地方法務局三条支局	登記事項証明書申請 (地番2575番2について、所有者及び地目確認のため。)
6年9月10日 (火) 9:55-10:55	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 () : - :		
(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

新潟地方方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定) +41755.468

+180548.171



+41605.468 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	三条市田島二丁目				地番	2573番4			
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：昭和53年5月30日

新潟地方方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小

665321

各階平面図

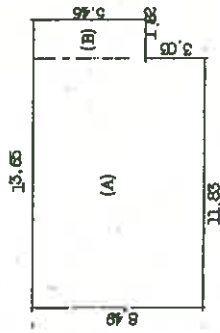
建物図面

家屋番号 2573-7

建物の所在 三集市大字田島字宮ノ下2573番地7

田島二丁目

1 階平面図



面積求積

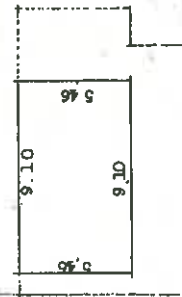
$$11.83 \times 8.49 = 100.4567$$

$$1.82 \times 5.46 = 9.9372$$

$$\text{計 } 110.3939$$

床面積 110.37 m²

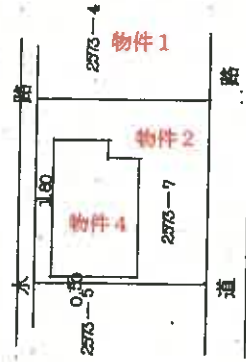
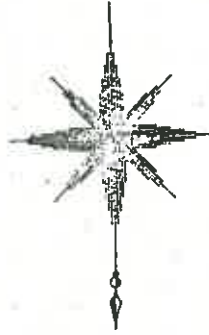
2 階平面図



面積求積

$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

床面積 49.68 m²



作製者

5月29日作製

縮尺 250

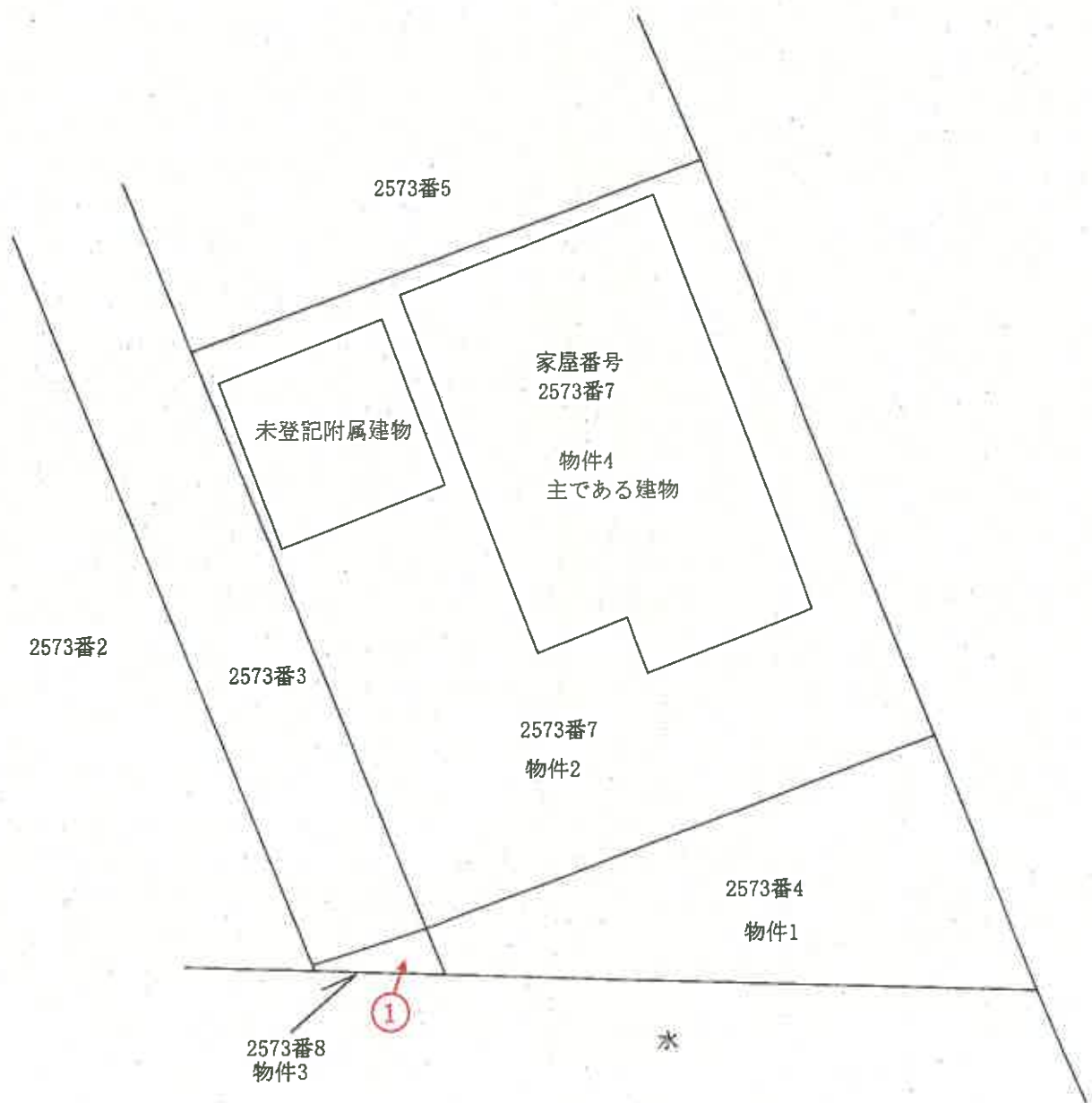
申請人

縮尺 500

昭和53年5月30日登記

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



印は写真撮影位置、方向

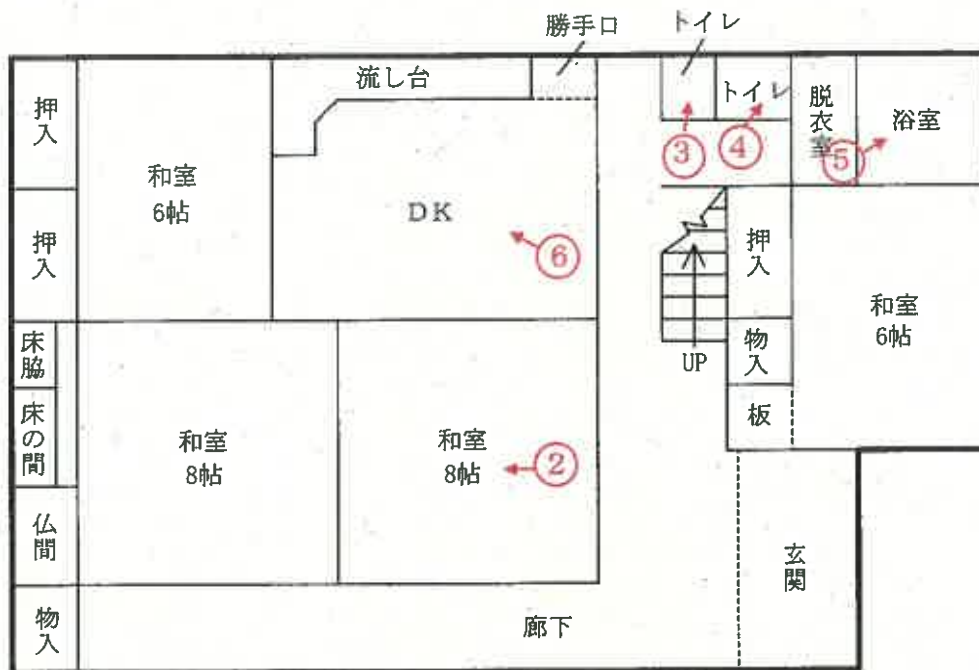
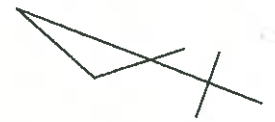
備考) 新潟地方法務局三条支局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

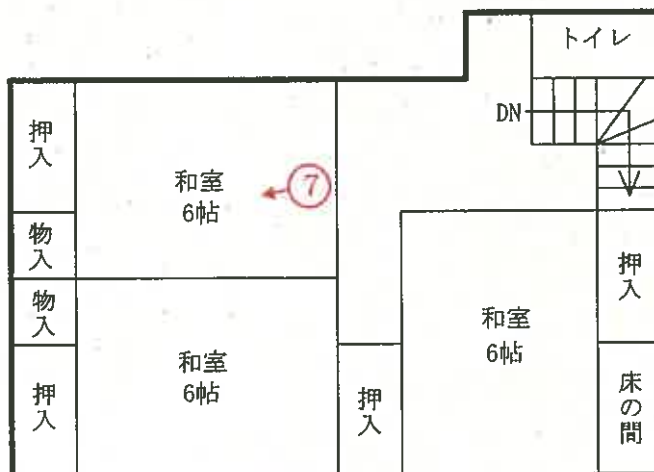
建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/100



1階



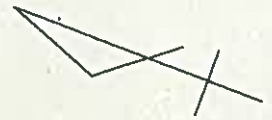
2階

印は写真撮影位置、方向

建物間取図(概略)

物件4 未登記附属建物

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



写真

7



写真

8



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年 9 月 10 日 現地調査
令和 6 年 9 月 24 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3,730,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金350,000円
2（土地）	金2,290,000円
3（土地）	金10,000円
4（建物）	金1,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1～2の土地の内訳価格は物件4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4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、瑕疵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	三条市田島二丁目 2573番4 宅地 83.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市田島二丁目 2573番7 宅地 306.00㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市田島二丁目 2573番8 公衆用道路 2.54㎡	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	三条市田島二丁目2573番地7 2573番7 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 110.37㎡ 2階 49.68㎡	2階 約 51.68㎡ (概測) (未登記附属建物) 倉庫 亜鉛メッキ鋼板葺 約 29㎡ (概測)
	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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線東三条駅の南西方、道路距離約450mに位置する。 バス停「一ノ木戸商店街」の南東約850m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、東三条駅の南西方、五十嵐川の右岸側、県道三条・下田線の北側、三条商業高等学校の北方に位置する。当地域は、戸建住宅、共同住宅のほか事業所等も見られる既成住宅地域である。一部で幅員の狭い街路も見られ、やや雑然としているものの、駅に近く利便性の優位な地域である。
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 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 準防火地域 その他の規制
画 地 条 件	物件1～2の土地は、一体として、ほぼ台形(間口22m、奥行約17m)、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。 物件3の土地は、概ね平坦な現況道路である。
接 面 道 路	物件1～2の土地は、西側で幅員約3.8m未舗装私道(建築基準法43条2項2号。)に接面。 なお、建物の新築及び増改築等に際しては、建築基準法第43条第2項第2号の許可申請が必要であり、事前に建築課に相談を要する。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1～2の土地は、物件4の建物の敷地として利用されており、物件1と物件2との境界付近には植栽がなされている。物件1の土地は舗装されており、所有者によれば物置として使用しているとのことである。 物件3の土地は、上記私道の一部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 処理区域外 (接面道路に埋設管無し)
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

① 主である建物

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） 昭和53年5月25日 新築 経過年数 46.5年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺 外壁 金属系サイディング等 内壁 繊維壁等 天井 杉柰天井等 床 畳、フローリング等 設備 特記事項なし その他 なし
床 面 積	1 階 110.37㎡ 2 階 51.68㎡（概測）
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 7DK
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅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	物件4の建物の1階廊下天井部分に雨漏りの跡があるほか、外壁や軒部分に全体的な経年による劣化が見られる。

② 附属建物

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記上） 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 現し等 天 井 現し等 床 モルタル等 設 備 特記事項なし そ の 他 特になし
床 面 積	29㎡（概測）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 倉庫 間 取 り （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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	外壁及び屋根部分の錆等、経年による劣化が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

(1) 物件1～2

物件1～2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	28,100	0.73	83.00	0.75	1,280,000
2	28,100	0.73	306.00	0.75	4,710,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $29,100 \text{ 円/㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 28,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：環境条件で優る。 (+2)

イ 個別格差：接面道路の系統、未舗装、供給処理施設の状況、不整形、規模大で劣る。 (△27)

エ 建付減価補正率：建物の老朽化が進行しているため、建物と敷地との適合状態で劣る。 (△25)

(2) 物件3

物件3を含む私道部分は、建築基準法上の道路では無いものの、物件4の建物及び周囲の建物が通路として利用する構造となっている。したがって、物件3の部分について、道路以外の利用に供される可能性は低く、経済価値を有しないものと判定し、物件3の評価額を備忘価格(10,000円)とする。

② 建物（物件4）

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
4	主	136, 000	162. 05	0. 04	880, 000
	附属建物	45, 000	29. 00	0. 01	10, 000
	合計				890, 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	1,280,000	0.50	法定地上権	640,000
2	4,710,000	0.10	場所的利益	470,000

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	1,280,000	－640,000	—	0.90	0.6	350,000
2	4,710,000	－470,000	—	0.90	0.6	2,290,000
3	10,000					10,000
4	890,000	+1,110,000	1.00	0.90	0.6	1,080,000
一括価格（合計）						3,730,000

ウ 占有減価：必要無し

エ 市場性修正：接面私道が建築基準法上の道路では無いこと等、公道に接していないことによる市場性の減退を考慮。

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 地価公示標準地

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

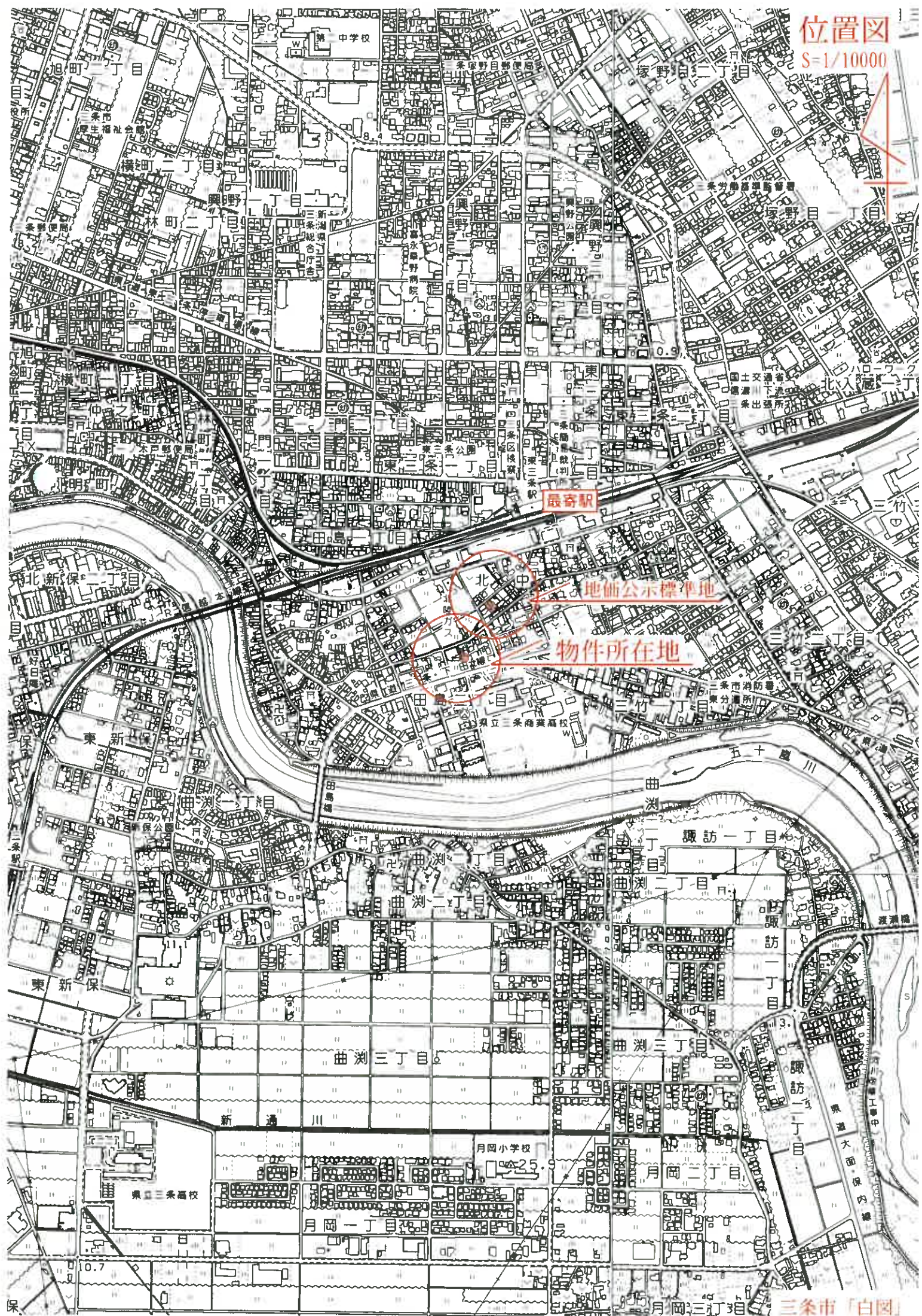
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 平面図(概測)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

位置図

S=1/10000





+41605.468

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 三条市

請求部		所 在		三条市田島二丁目				地 番		2573番4					
出力縮		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					

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



備考) 新潟地方法務局三条支局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

665321

各階平面図

家屋番号 2573-7

建物図面

建物の所在 三條市大字田島字宮ノ下 2573 番地 7

田島二丁目

1 階平面図



面積求積

$$\begin{aligned} 11.83 \times 8.49 &= 100.4367 \\ 1.82 \times 5.46 &= 9.9372 \\ \text{計} &110.3739 \end{aligned}$$

床面積 110.37 m²

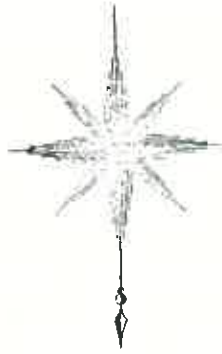
2 階平面図



面積求積

$$9.46 \times 9.10 = 86.0860$$

床面積 86.09 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

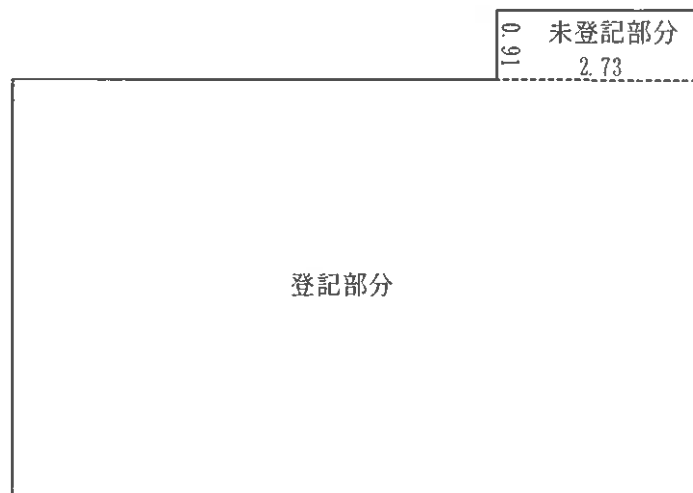
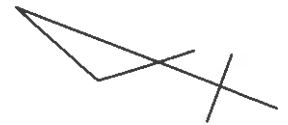
縮尺 1/500

昭和53年5月30日登記

平面図 (概測)

物件4 主である建物

S=1/100



2階

2階床面積

登記部分 49.68 m²
増築部分

$$0.91 \times 2.73 = 2.4843$$

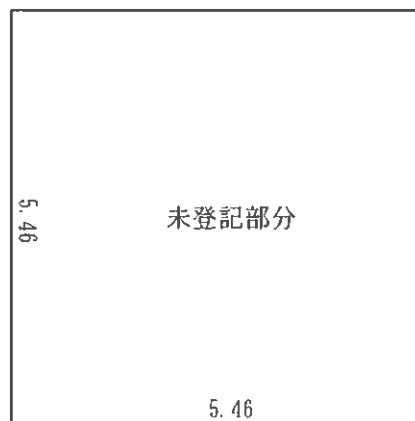
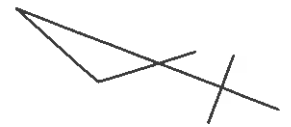
約 2 m²

床面積合計 約 51.68 m²

平面図(概測)

物件4 未登記附属建物

S=1/100



床面積

$$5.46 \times 5.46 = 29.8116$$

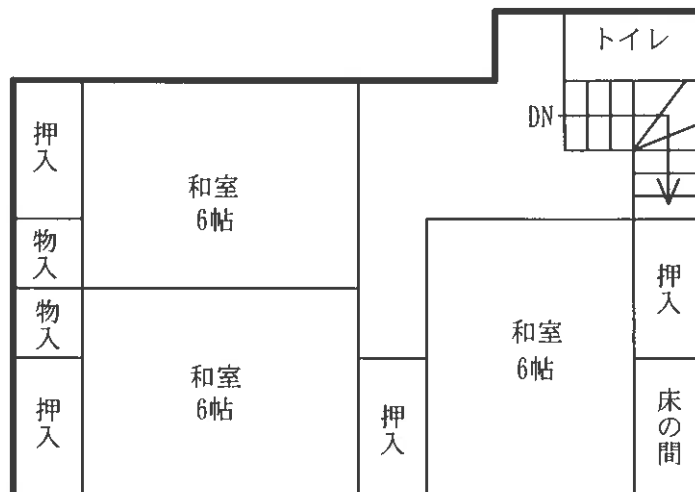
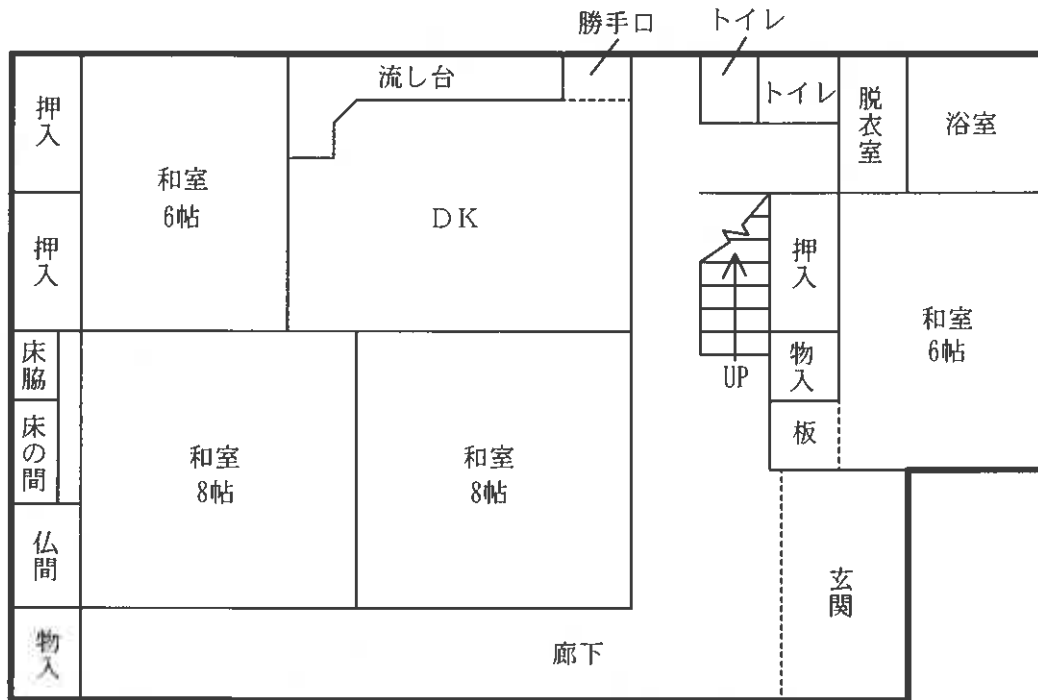
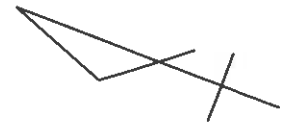
約 29 m²

評価人作成

建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

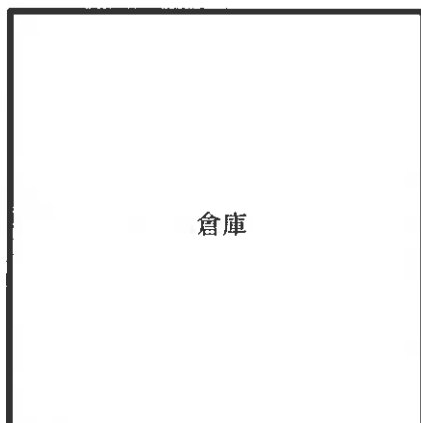
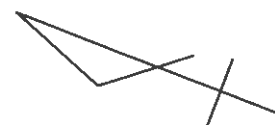
S=1/100



建物間取図 (概略)

物件4 未登記附属建物

S=1/100



倉庫

求意見書

本間禎子殿

令和 7年 1月29日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして、当庁まで提出してください（ファクシミリ可）。

意見書

- 1 売却基準価額の変更は、
☒ 相当である。 ☐ 不相当である
- 2 減価が相当である場合、現時点での売却基準価額から次の割合による減価が相当である。
☐ 20% ☐ 30% ☒ 40% ☐ その他（ %）
- 3 その他の意見

令和 7 年 1 月 29 日

評価人

本間禎子

物 件 目 録

- 1 所 在 三条市田島二丁目
 地 番 2573番4
 地 目 宅地
 地 積 83.00平方メートル
- 2 所 在 三条市田島二丁目
 地 番 2573番7
 地 目 宅地
 地 積 306.00平方メートル
- 3 所 在 三条市田島二丁目
 地 番 2573番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.54平方メートル
- 4 所 在 三条市田島二丁目 2573番地7
 家屋 番号 2573番7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 110.37平方メートル
 2階 49.68平方メートル