

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 9 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

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 6 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 6 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 1 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 5 月 9 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）
6	1,910,000 1,528,000		382,000	32,574	4,653
		</			

物 件 目 録

6 所	在	三条市曲渕三丁目
地	番	甲 2 6 番 2 1
地	目	宅地
地	積	1 5 7 . 1 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 20 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 6】

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 6】

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

6	所	在	三条市曲渕三丁目
	地	番	甲 2 6 番 2 1
	地	目	宅地
	地	積	1 5 7 . 1 9 平方メートル

令和6年(ケ)第17号
令和6年10月4日受理
令和6年11月13日提出

現況調査報告書

(物件6)

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

6	所	在	三条市曲渕三丁目
	地	番	甲26番21
	地	目	宅地
	地	積	157.19平方メートル



(土地用)

[illegible]

(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10月8日 (火) 14:37-14:50	物件所在地 (物件1～4)	所在確認 (所有者の看板あり)、写真撮影
6年10月8日 (火) 16:00-16:09	同上 (物件5、6)	同上
6年10月8日 (火) 16:22-16:34	三条市役所税務課	物件5、6の固定資産評価証明書等申請
6年10月8日 (火) 16:37-16:41	新潟地方法務局三条支局	物件1～6の登記事項要約書等申請 (受領は後日)
6年10月11日 (金) 13:10-13:23	燕市役所税務課	物件1～4の固定資産評価証明書等申請
6年10月11日 (金) 13:53-13:57	新潟地方法務局三条支局	物件1～6の登記事項要約書等受領
6年10月28日 (月) 9:55-10:23	物件所在地 (物件1～4)	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月28日 (月) 10:57-11:20	物件所在地 (物件 5、 6)	立入調査、評価人同行、概測、写真撮影
6年11月6日 (水) 16:30-16:32	新潟地方裁判所長岡支 部執行官室	破産管財人Aに対し破産財団から放棄済みの旨確認 (電話)
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
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 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。

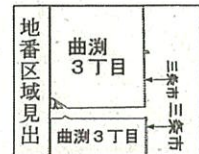
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局三条支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



印は写真撮影位置、方向



A 曲淵 3丁目

請求部	所在	三条市曲淵三丁目				地番	甲26番20			
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	土地改良所在図
作成年月日	大正6年5月22日			備付年月日(原図)		補記事項				

土地積測所在圖

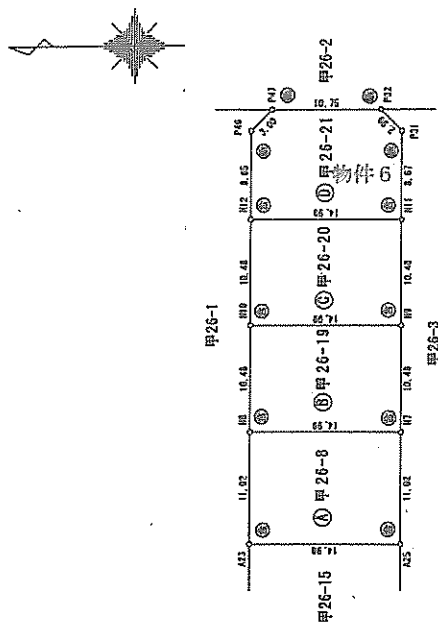
甲26-8 甲26-19 甲26-20 甲26-21

田川源在條川

變積求座

地番	④	甲26-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点	A23	179804, 586	42072, 249		-625361, 909136
	A25	179789, 598	42072, 067		-635834, 997441
	N7	179789, 473	42083, 085		-625322, 975490
	N8	179804, 462	42083, 277	倍面積	636004, 566301
			面積	165, 3170820	330, 634164
			地積	166, 31	
地番	④	甲26-19	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点	N7	179789, 473	42083, 085		-625791, 248180
	N9	179789, 354	42093, 571		625973, 493431
	N10	179804, 344	42093, 763		635962, 571401
	N8	179804, 462	42083, 277	倍面積	-625820, 412267
			面積	314, 403398	
			地積	157, 2028490	
地番	④	甲26-20	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点	N9	179789, 354	42093, 571		-630633, 857810
	N11	179789, 234	42104, 055		626171, 609560
	N12	179804, 226	42104, 247		636195, 172179
	N10	179804, 344	42093, 763		-626018, 443336
			倍面積	314, 376884	
			面積	157, 1884920	
			地積	157, 18	
地番	④	甲26-21	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
測点	N12	179804, 226	42104, 247		-627142, 759065
	N11	179789, 234	42104, 055		-635392, 294005
	P21	179789, 135	42112, 728		83972, 779632
	P32	179791, 228	42114, 875		540955, 569375
	P47	179801, 980	42114, 992		543325, 511792
	P46	179804, 129	42112, 900	倍面積	94585, 573400
			面積	314, 381129	
			地積	157, 1905645	
			地積	157, 19	

合計
636, 8937875



三
四
五

點名	名稱	點名	X座標	Y座標
A23	西區油塘(橋墩)	20934	179806.095	42259.192
A25	西區油塘(橋墩)	20114	179503.144	42181.661
A23	世界測地系新頂示(測地皮2011)	測量年月日	109-420	185-01-41
A25	世界測地系新頂示(測地皮2011)	測量年月日	110-426	177-13-39
測地系	世界測地系新頂示(測地皮2011)	測量年月日	110-426	177-13-39
測地系	世界測地系新頂示(測地皮2011)	測量年月日	110-426	177-13-39

③ コシヤノ杭 ④ 合成樹脂杭 ⑤ 金風標 ⑥ 銅杭 ⑦ 銅釘

作成者

(平成30年8月24日作成)

箱尺

中華書局

500
1
英尺

写 真

1



写 真

2



令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 日 評価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

評 価 書

（物件 6）

評価人 不動産鑑定士
本 間 禎 子

第1 評価額

物件番号	評価額
6 (土地)	金3,180,000円

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。

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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市曲渕三丁目 甲26番21 宅地 157.19m ²	
番号	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6）

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線三条駅の東方、道路距離約1.8kmに位置する。 バス停「曲淵二丁目」の南東方約400m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、三条市のうち、三条駅の東方、五十嵐川の左岸側、 県道大面保内線の西側、月岡小学校の北東方に位置する。当地域 は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、近年は周囲において宅地 開発が多く見られる。概ね170～230㎡程度の画地規模が中心であ り、良好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 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 100% 防 火 規 制 なし その他の規制 建築基準法第22条地域
画 地 条 件	物件6の土地は、長方形(間口約10.4m、奥行約14.9m)、三方路 地であり、前面道路及び背面道、側道とそれぞれほぼ等高に接面。
接 面 道 路	物件6の土地は、南側で幅員約6m舗装道路(市道、嵐南433号 線。建築基準法第42条1項1号道路。)に、北側で幅員約6m舗装道路 (市道、嵐南433号線。建築基準法第42条1項1号道路。南側接面道路 と同一)に、東側で幅員約6m舗装道路(市道、本成寺289号線。建築 基準法第42条1項1号道路。)にそれぞれ接面。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件6の土地は、所有者が更地の状態で占有している。
供給処理施設	上 水 道 可 (接面道路に埋設管有り) 都市ガス 有り (宅内引込済) 下 水 道 処理区域外
特 記 事 項	物件6の土地は、一面に雑草が繁茂しているほか、徒長した雑草 が接面道路にはみ出している状態である。

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 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有等 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ
6	32,100	1.05	157.19	—	1.00	0.6	3,180,000

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。

地価調査基準地 三条 (県) -8 を規 (比) 準した価格

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $35,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 32,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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。 (+10)

イ 個別格差 : 三方路 (+5)

エ 占有減価 : 必要なし。

オ 市場性修正 : 特になし

カ 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 地価調査価格

基準地番号 三条 (県) -8
 所在及び地番 三条市月岡1丁目676番37
 価格 35,300円/㎡
 位置 三条駅へ1.9km
 価格時点 令和6年7月1日
 地積 188㎡
 供給処理施設 水道、ガス
 接面街路 北6m市道
 用途指定等 非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域 (50%、100%)
 地域の概要 中規模一般住宅の建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

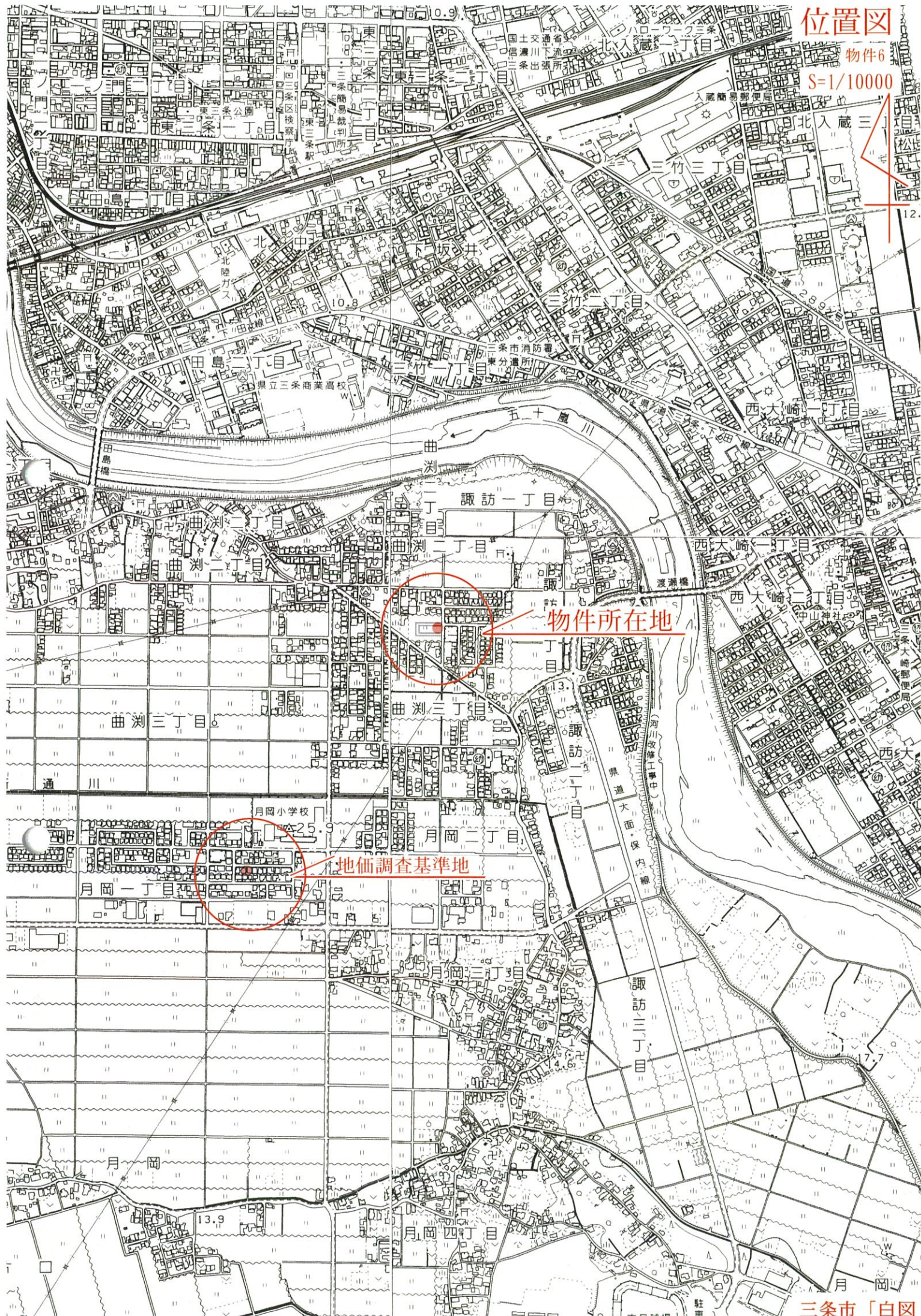
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

位置図

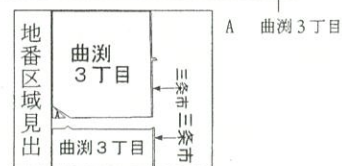
物件6

S=1/10000



物件所在地

地価調査基準地



請求部	所在	三条市曲測三丁目				地番	甲26番20			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	大正6年5月22日			備付年月日(原図)		補記事項				

土地測量圖

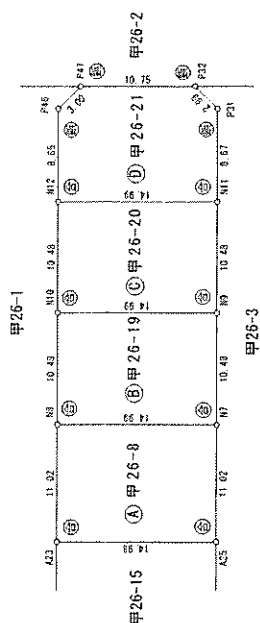
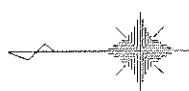
地番	甲26-8 甲26-19 甲26-20 甲26-21
土地の所在	三条市曲刈三丁目

數
隨
來
際
座

合 計

636.8987875

地 帶	①	甲26-8			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
		測 点				
A23	A23	Xn			42072.249	-623361.909136
		179804.586			42072.057	-635934.997441
		179789.598			42083.085	623592.975540
		179789.473			42083.277	636004.565301
		179804.462			330.634164	165.3170820
		倍 面 積		地 積	165.31	
		甲26-19			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	A25	Xn			42083.085	-635791.248180
		179789.473			42093.571	625973.493431
		179789.354			42093.767	635952.571404
		179804.344			42083.277	-623820.412267
		179804.462			314.405298	157.2026490
		倍 面 積		地 積	157.20	
		甲26-20			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	A25	Xn			42093.571	-636093.857810
		179789.354			42104.055	626171.505960
		179789.234			42104.247	636195.172170
		179804.226			42093.763	-626018.443336
		179804.344			314.766984	157.1884920
		倍 面 積		地 積	157.18	
		甲26-21			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	A25	Xn			42104.247	-627142.759065
		179804.226			42104.055	-635392.294005
		179789.234			42112.728	83972.779632
		179789.135			42114.875	540965.569375
		179791.280			42114.992	543325.511792
		倍 面 積		地 積	94585.573400	
		甲26-22			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	A25	Xn			42114.992	314.381129
		179804.129			42112.900	157.1905645
		179804.226			42112.728	83972.779632
		179789.135			42104.055	-635392.294005
		179804.226			42093.571	-623820.412267
		倍 面 積				



卷之五

基 準 點	點 名	點 座 標	X 座 標	Y 座 標
後 發 基 點	街市防衛處 (廣代)	2A934	179806 695	42229.192
基 點	街市防衛處 (廣代)	2B114	179503 144	42181.661
點 名	X 座 標	Y 座 標	距 離	角 度
223	179804 586	42072.249	109 420	185-01-41
225	179789 538	42072.057	110 436	177-13-39
點 名	世界地系第四系 (湖地成壤 2011) 湖濱年月日			
225	平成20年5月20日			
點 名	2012年5月20日			

① 上板工
 ② 板工
 ③ 板工
 ④ 板工
 ⑤ 板工
 ⑥ 板工
 ⑦ 板工
 ⑧ 板工
 ⑨ 板工
 ⑩ 板工

入
部
母

又傳

第 11 頁

500

A3判をA4判に縮小

求 意 見 書

本 間 禎 子 殿

令和 7年 3月18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
ので、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 3月 19日
評価人

本間 禎子

物 件 目 録

6	所	在	三条市曲渕三丁目
	地	番	甲 2 6 番 2 1
	地	目	宅地
	地	積	1 5 7 . 1 9 平方メートル