

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)
2, 6	1, 440, 000 1, 152, 000	一括	288, 000	33, 286	0
2	1, 130, 000				
6	310, 000				

物 件 目 録

2	所 在	三条市上大浦字高山
	地 番	1 5 1 1 番 1
	地 目	宅地
	地 積	4 3 7. 4 4 平方メートル
6	所 在	三条市上大浦字高山 1 5 1 1 番地 1
	家屋 番号	1 5 1 1 番 1
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 9 9. 3 7 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18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2、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

【物件番号2、6】

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

【物件番号2】

隣地（地番1509番、1511番2、1511番3）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

2	所 在	三条市上大浦字高山
	地 番	1 5 1 1 番 1
	地 目	宅地
	地 積	4 3 7. 4 4 平方メートル
6	所 在	三条市上大浦字高山 1 5 1 1 番地 1
	家屋 番号	1 5 1 1 番 1
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 9 9. 3 7 平方メートル 2 階 3 9. 7 4 平方メートル

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2、6)

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

2 所 在 三条市上大浦字高山

地 番 1511番1

地 目 宅地

地 積 437.44平方メートル

6 所 在 三条市上大浦字高山 1511番地1

家屋 番号 1511番1

種 類 倉庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 39.74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 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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 6		
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倉庫・事務所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・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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

そ の 他 の 事 項

■隣地1509番、1511番2、1511番3との境界は不明である。

■プレハブ式の物置や簡易トイレが存在するがいずれも動産である。

■隣地所有者等	1	1511番4	畑	57㎡	所有者	三条市
	2	1509番	宅地	439.00㎡	所有者	株式会社S・Tテック
	3	1511番2	畑	495㎡	所有者	A
	4	1511番3	畑	978㎡	所有者	同上

■物件6は2階部分で犬や猫を飼育している。

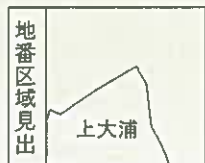
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、債務者代表者)	1 物件6は債務者が倉庫・事務所として使用している。内部で犬や猫を飼育している。 2 物件2は私の所有で、物件6は債務者の所有であるが、特に賃貸借契約などは結んでおらず、地代のやり取りなどもない。 3 物件2上に債務者所有のプレハブの物置や簡易トイレなどがあるが、いずれも動産である。 3 物件2と1509番、1511番2、1511番3との境界はよく分からない。

(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6月25日 (水) 12:20-12:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月3日 (木) 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) 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) 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) :-:	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) 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 () :-:		
(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



請 求 部 分	所 在	三条市上大浦字高山				地 番	1511番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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 事 記 項			

登記年月日：昭和57年11月30日

707457

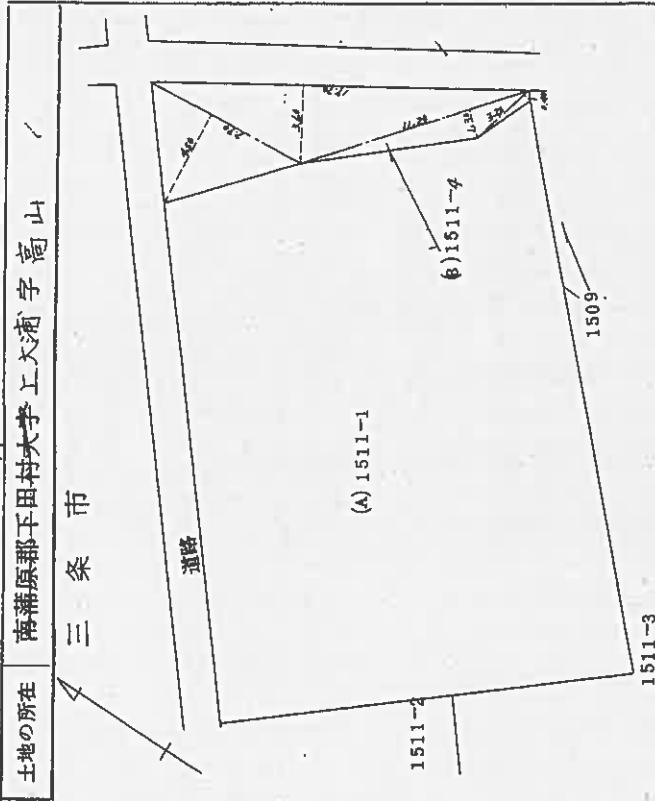
前 1511-1 後・新 同

地 番 1511-4 1511-4

地 積 測 量 図

土地の所在 南蒲原郡下田村大字上ノ浦字高山

三 条 市



求 積

(B) 1511-4

7.90 × 4.50 = 35.5500

17.70 × 3.60 = 63.7200

11.20 × 1.30 = 14.5600

3.20 × 0.40 = 1.2800

計 115.1100

地 積 1/2 57.5550

(A) 1511-1

495 $\frac{m^2}{m^2}$ - 57.555 = 437.445

作製者	昭和 57 年 9 月 20 日 (作製)
登記者	

縮尺	1/250
----	-------

昭和・平成57年11月30日登記

登記年月日：平成23年6月30日

新潟地方法務局三条支局備付図面

-A 3をA 4に縮小

建物階平面図

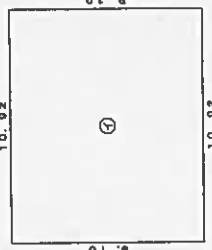
家屋番号	1511番1
建物の所在	三條市上大浦字高山1511番地1

1層

求積表

① 10.92 x 9.10 = 99.3720

床面積 99.37 m²

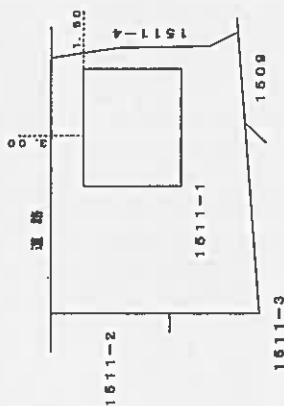
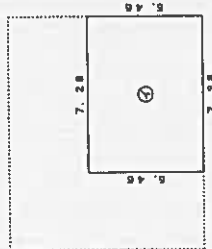


2層

求積表

① 7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積 39.74 m²



作成者

6月24日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

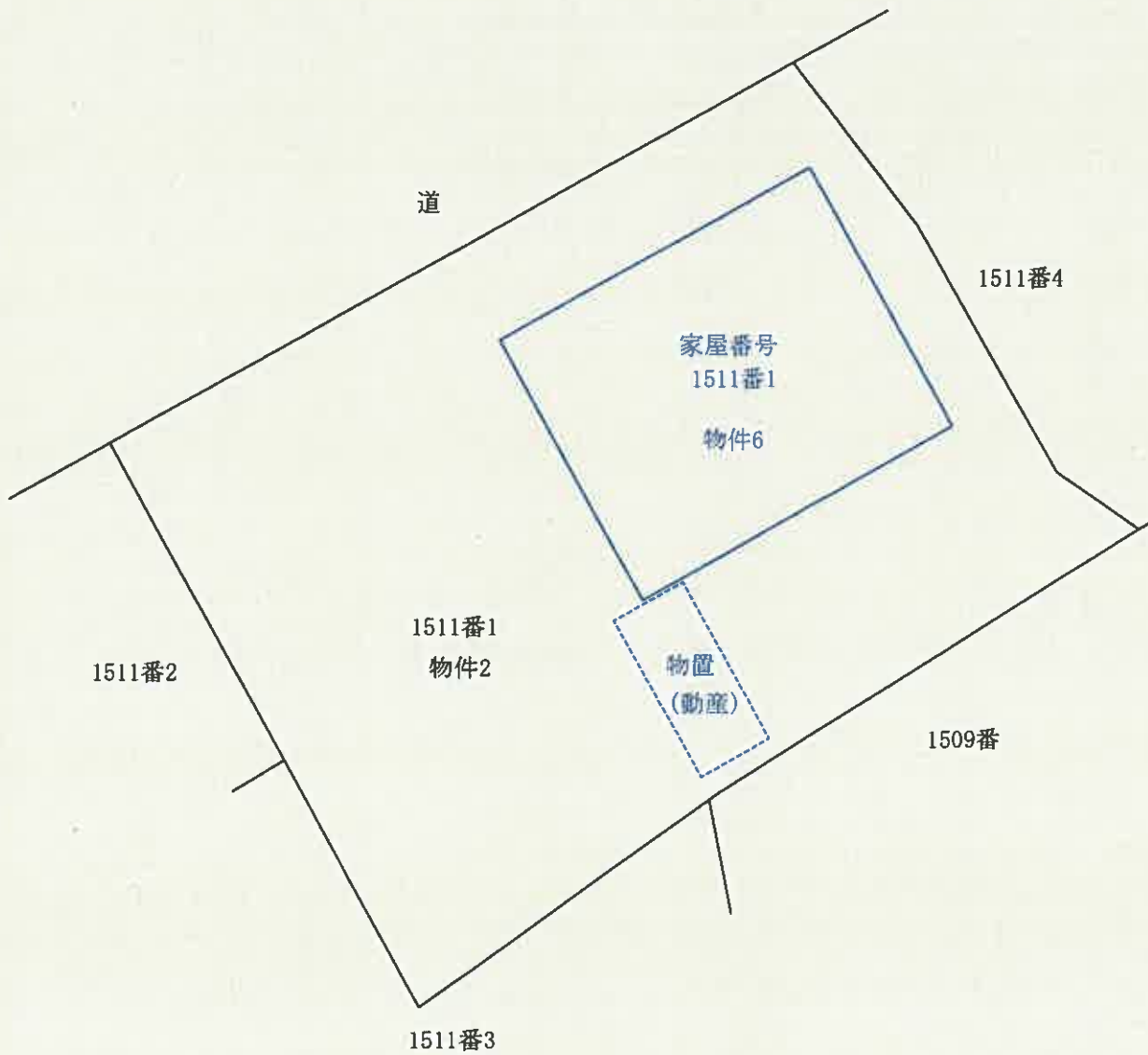
1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

物件2、物件6

S=1/200



←○印は写真撮影位置，方向

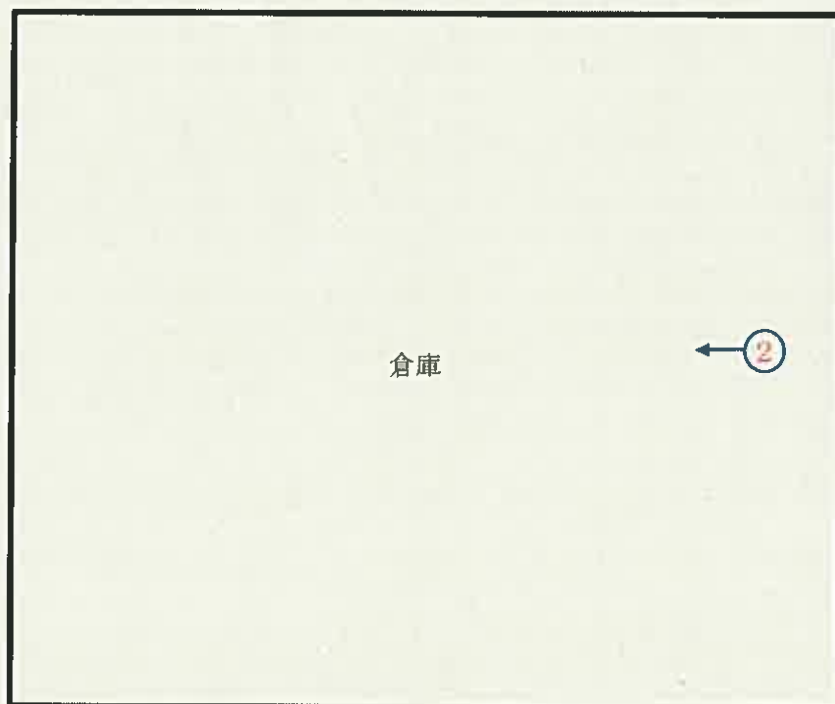
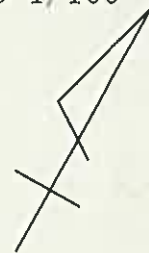
備考) 新潟地方法務局三条支局備え付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

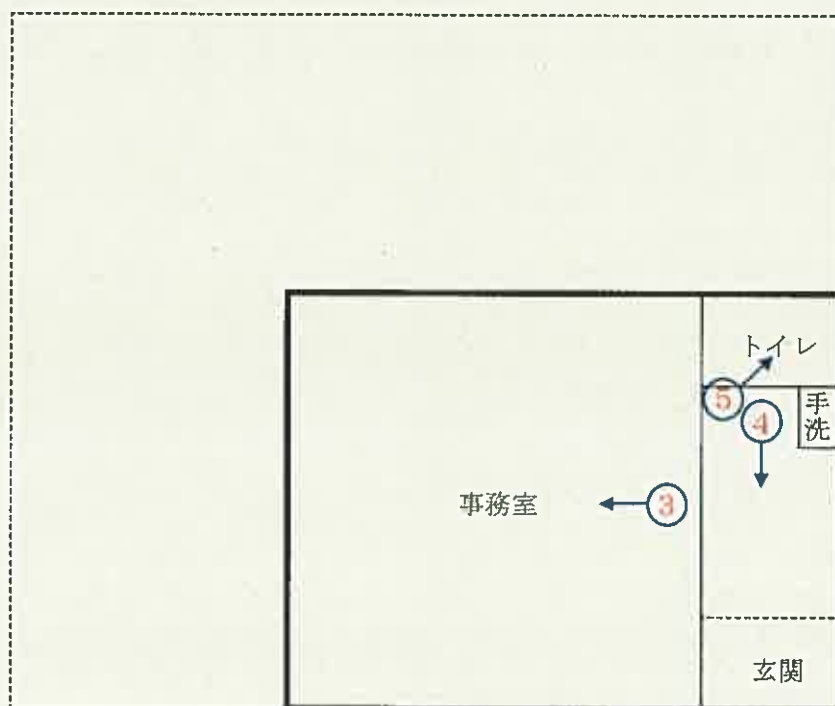
建物間取図(概略)

物件6 S=1/100

←○印は写真撮影位置, 方向



1階



2階

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



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 2 、 6)

評価人 不動産鑑定士
本 間 禎 子

第1 評価額

一括 価 格	
金1,440,000円	
物件番号	内 訳 価 格
2（土地）	金1,130,000円
6（建物）	金310,000円

- 1 一括価格は、物件2、6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2の土地の内訳価格は物件6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6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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市上大浦字高山 1511番1 宅地 437.44㎡	
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三条市上大浦字高山 1511番地1 1511番1 倉庫・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 99.37㎡ 2階 39.74㎡	
	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2）

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線東三条駅の南東方、道路距離約7.2kmに位置する。 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。当地域は、戸建住宅を中心に一部事業所等も見受けられる国道背後の地域であり、周囲には耕地が広がっている。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 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 都市計画区域外 用 途 地 域 用途指定なし 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 指定なし そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	物件2の土地は、ほぼ整形(間口約16m、奥行約22～24m)、角地。前面道路と法面を介して0～0.5m高く接面、側道は南西方向への傾斜により高低差があり現況で直接乗入れしていない。
接 面 道 路	物件2の土地は、北東側で三条市所有の法面(1511番4、地目畑)を介して幅員約4m舗装道路(市道、上大浦宮ノ原線。)に、北西側で約3.5m未舗装農道に接面。なお、北東側隣接地を介して市道に乗り入れする際には占用許可が必要である。(三条市建設部建設課より聴取)
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の土地は、物件6の建物の敷地として利用されている。 物件2の土地の南側に物置(動産)が設置されているほか、簡易トイレなどが置かれている。また、西側には竹や雑木が繁茂している。 隣接地(1509番、1511番3、1511番2)との境界は不明である。
供給処理施設	上 水 道 有り 都 市 ガ ス 無し 下 水 道 処理区域内 (宅内に公共マスなし。隣接地1509番の公共マスから宅内に引き込みがなされている。)
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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7年6月不詳 新築 経 過 年 数 30.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、現し等 天 井 化粧合板、現し等 床 塩ビシート、モルタル等 設 備 特になし そ の 他
床 面 積	1 階 99.37㎡ 2 階 39.74㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 倉庫・事務所 間 取 り （詳細は「建物間取図(概略)」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫・事務所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	2階の室内で犬や猫を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件2）

物件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
2	7,570	0.80	437.44	0.75	1,990,000

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）-10 を規（比）準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 10,100 \text{ 円/㎡} \times 98.9 & / & 100 \times 100 / 100 & \times & 100 / 132 & = & 7,570 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、交通接近条件、環境条件で優る。 (+32)

イ 個別格差：角地であるが高低差があり劣る。 (△20)

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 建物（物件6）

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2%と判定し、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
6	105,000	139.11	0.02	290,000

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
2	1,990,000	0.10	使用借権	200,000

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
2	1,990,000	－200,000	—	0.90	0.7	1,130,000
6	290,000	＋200,000	1.00	0.90	0.7	310,000
一括価格（合計）						1,440,000

ウ 占有減価：必要無し

エ 市場性修正：境界が不明である等、市場性の減退を上記のとおり判定した。

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 地価調査基準地

基準地番号	三条(県)-10
所在及び地番	三条市馬場字ムテキ118番1外
価 格	10,100円/㎡
位 置	東三条駅へ6.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	616㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南西8.5m市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	中規模農家住宅に小工場が介在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

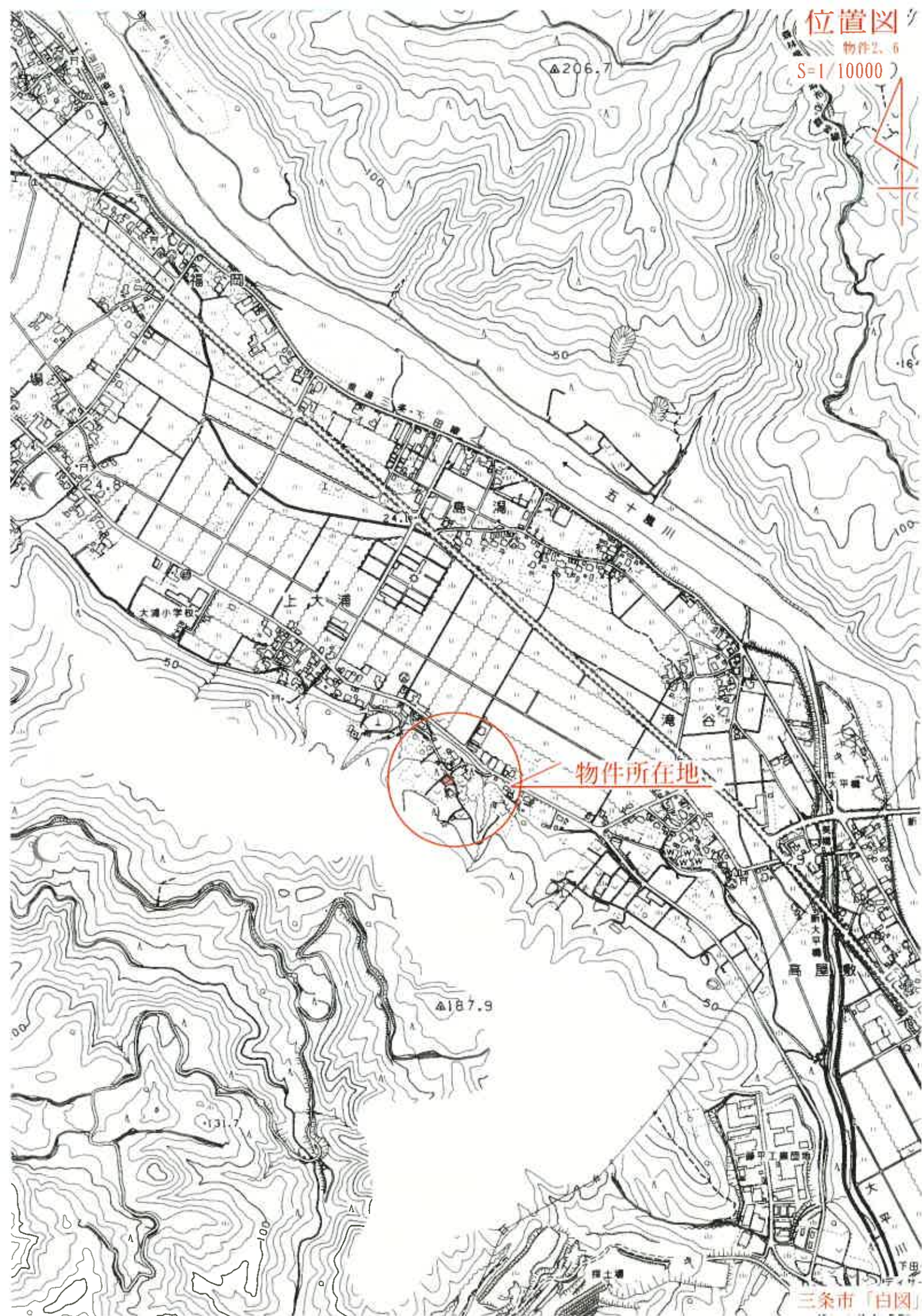
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物図面及び各階平面図写
- 6 建物間取図(概略)

以 上

位置図

物件2、6

S=1/10000





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				

登記年月日：昭和57年11月30日

707457

⑨ 1511-1 後・新 園一

地積測量図

1511-4 1511-9

土地の所在 南蒲原郡下田村大字 工久南字 高山

三条市



求積

(B) 1511-4

$$\begin{array}{rcl} 7.90 & \times & 4.50 = 35.5500 \\ 17.70 & \times & 3.60 = 63.7200 \\ 11.20 & \times & 1.30 = 14.5600 \\ 3.20 & \times & 0.40 = 1.2800 \\ & & \text{計 } 115.1100 \end{array}$$

地積 1/2

$$\begin{array}{rcl} (A) 1511-1 & & \\ 495 \text{ m}^2 & - & 52.555 \text{ m}^2 = 437.445 \text{ m}^2 \end{array}$$

作製者

新築

縮尺 1/250

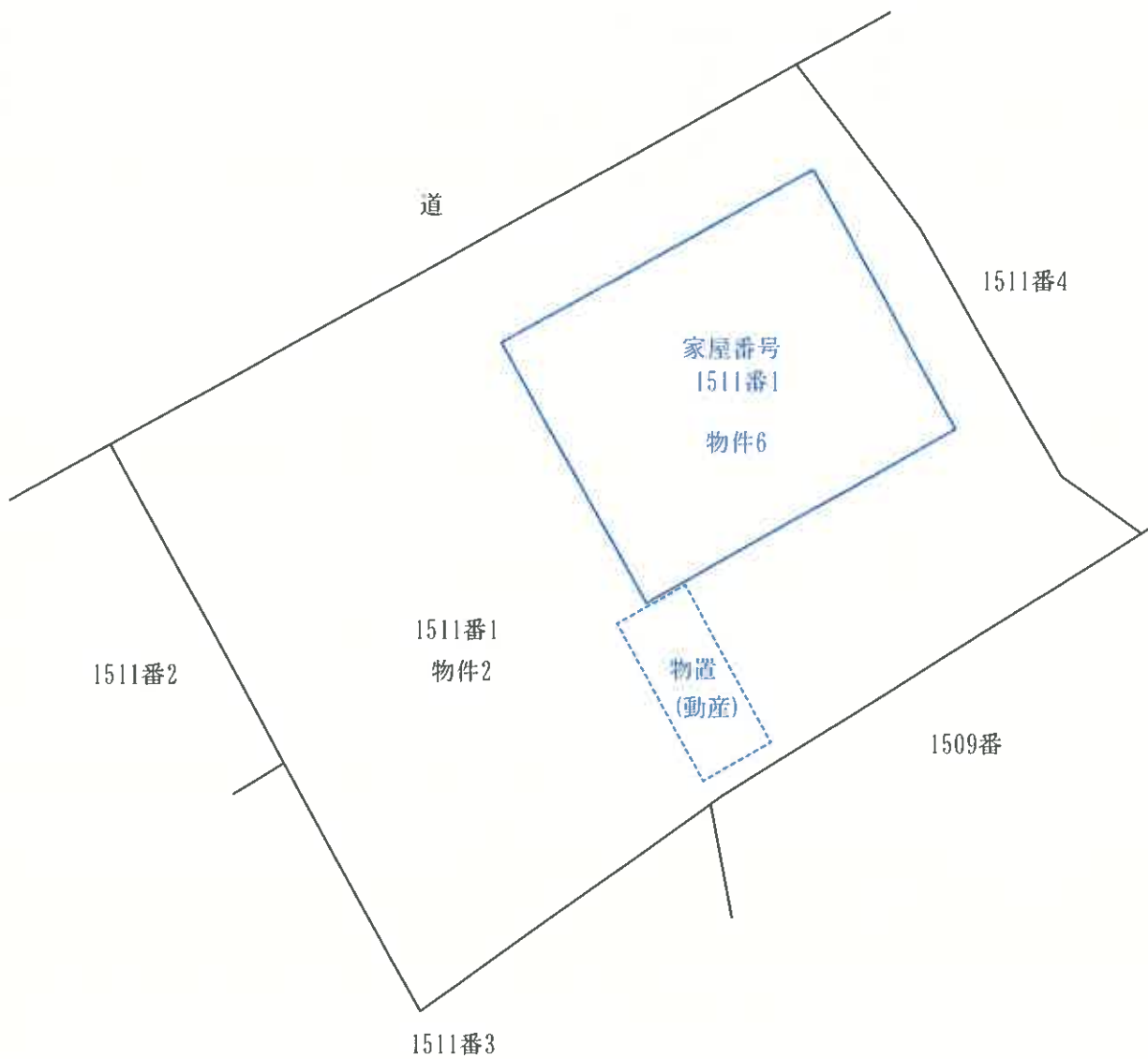
昭和57年11月30日登記

請求番号：3-2

土地建物位置関係図 (概略)

物件2、物件6

S=1/200



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

評価人作成

登記年月日：平成23年6月30日

公用

建物図面図

家屋番号 1511番1

建物の所在 三條市上大浦字高山1511番地1

1階

求積表

① 10.92 x 9.10 = 99.3720

床面積 99.37 m²

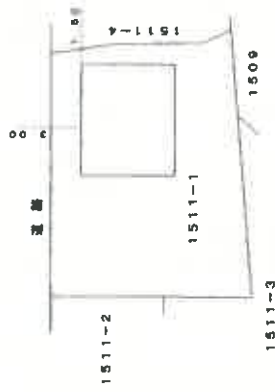
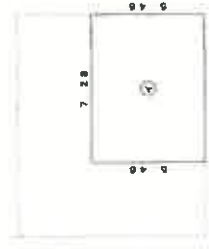


2階

求積表

② 7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積 39.74 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

図面番号 3-1

建物間取図 (概略)

物件6 S=1/100

