

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月30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 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 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 8年 3月25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 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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8年 1月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 390, 000 4, 312, 000	一括	1, 078, 000	68, 052	11, 488
1	2, 070, 000				
2	3, 320, 000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 三条市南新保
 地 番 1 1 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3. 6 8 平方メートル

- 2 所 在 三条市南新保 1 1 4 6 番地 4
 家屋 番号 1 1 4 6 番 4
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 7. 3 7 平方メートル
 2 階 9 4. 3 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌哉

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 三条市南新保
 地 番 1 1 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 3 . 6 8 平方メートル

- 2 所 在 三条市南新保 1 1 4 6 番地 4
 家屋 番号 1 1 4 6 番 4
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 7 . 3 7 平方メートル
 2 階 9 4 . 3 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅

令和7年(ケ)第19号
令和7年8月7日受理
令和7年9月11日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三条市南新保 |
| | 地 番 | 1 1 4 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 6 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三条市南新保 1 1 4 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 2 7. 3 7平方メートル
2階 9 4. 3 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	新潟県三条市南新保2番27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Aが下記建物を共有して占有している。下記建物共有者Bの占有権原は使用借権である。		
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	1 公図上物件1の北側に赤道が存在する。 2 隣地所有者等 1146番2 公衆用道路 247㎡ 所有者 三條市		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 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	所有者によれば平成16年7月の水害により床上浸水の被害を受けている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

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 物件2は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。なお、物件2の共有者Bは私の母であるが、現在施設入所中である。 2 物件2は平成16年7月の水害の際、床上2メートルまで浸水する被害を受けた。現在は床を張り替えて補修済みである。 3 昭和60年3月22日当時、物件1は亡祖母Cの所有で、物件2は亡父D、母B、亡祖母Cの共有であったが、家族であり亡父も母も亡祖母に地代などは支払っていなかった。現在物件2は私と母Bの共有で、物件1は私の所有であるが、同じく母から地代などはもらっていない。 4 物件2は登記上の種類が居宅・店舗・物置となっている。建てた当初は債務者会社の商品を置くための物置や店舗部分があったのかも知れないが、大分前の事なので詳しいことはよく分からない。 5 物件1と隣地との境界について争いなどはない。

(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8月8日 (金) 10:10-10:25	三条市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年8月8日 (金) 10:30-10:50	新潟地方法務局三条支局	公図・地積測量図・建物図面
7年8月8日 (金) 11:00-11:15	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月22日 (金) 8:40-8:50	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年8月25日 (月) 8:45-8:55	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
7年9月5日 (金) 8:40-9:55	物件所在地	立入調査、所有者A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。

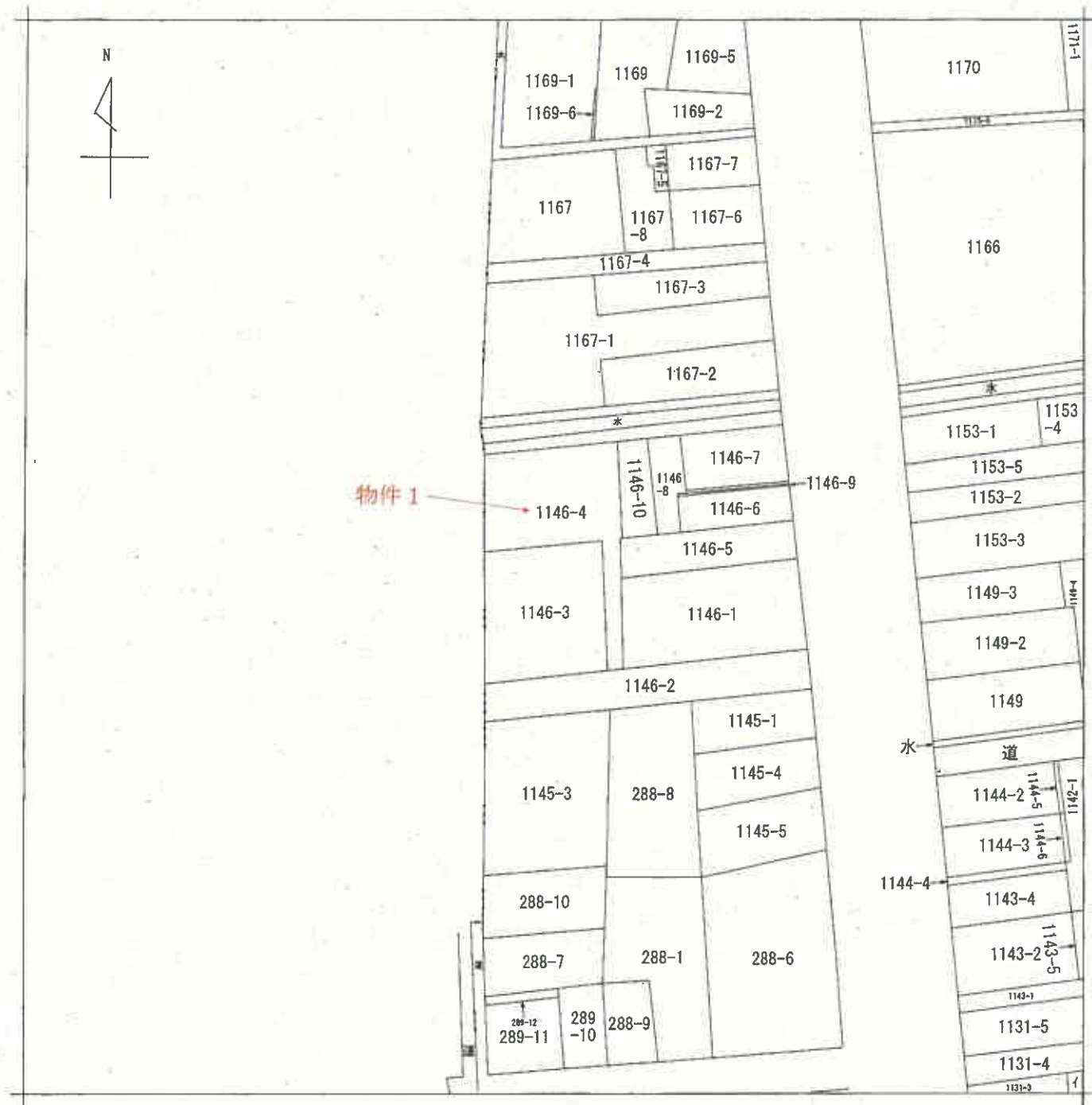
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)



地番区域見出
南新保
三条市

請求部	所在	三条市南新保				地番	1146番4			
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	土地改良所在図
作成年月日	大正10年8月20日				備付年月日(原図)			補記事項		

④ 111-4 條・新同一
648042

地積測量圖

4

1

水

三
吳市
~~金新保~~
南新保

作 製 年 月 日

昭昭貳年六月貳五日

作者

人請卑

求 報

$$\begin{array}{r} 15.2 + (4.6 + 4.0) 0.5 = 45.36 \text{ m}^2 \\ 14.4 - 4 = 99.04 \text{ m}^2 - 45.36 = 53.68 \text{ m}^2 \end{array}$$

繪

$$\frac{1}{300}$$

昭和：平成42年8月10日登録

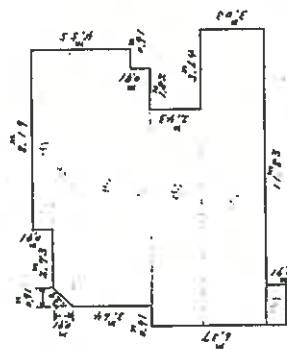
A 3をA 4に縮小

面
圖
物
建

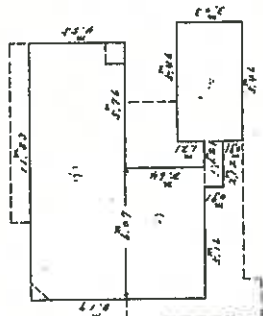
家屋番号 1146番4

三條市南新保 1146番地44

階 2



積求

[illegible]

積

1)	1.83	X	4.55	=	53.8265
2)	6.07	X	3.64	=	22.0948
3)	2.12	X	0.91	=	1.9292
4)	5.46	X	3.03	=	16.5438
					94.3943

←○印は写真撮影位置，方向



作者

(昭和55年1月10日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

昭和・平成55年/月/日登録

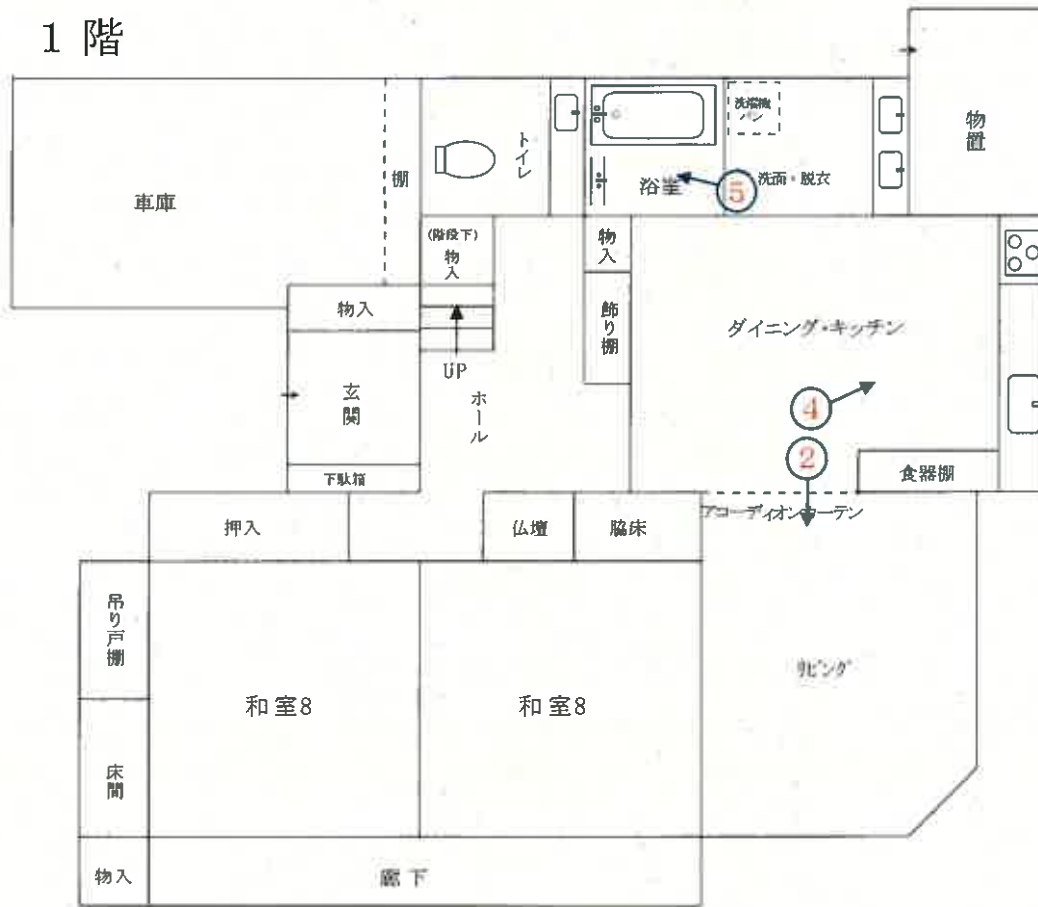
請求番号: 5-3

間取図(概略)

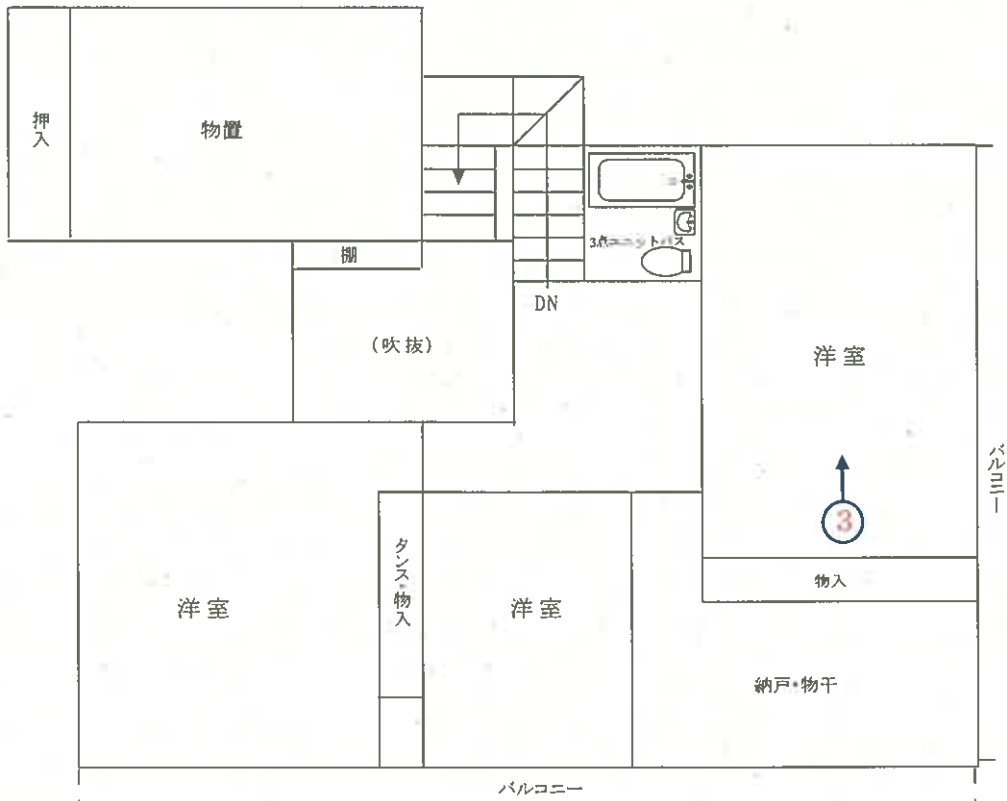
物件 2

←○印は写真撮影位置，方向

1 階



2 階



1

縮尺約 $\frac{1}{100}$

〔評価人作成〕

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年(ケ)第19号

令和7年9月5日 現地調査

令和7年9月12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

岩 橋 泰 規

第1.評価額

一 括 価 格	
金5,390,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金2,070,000円
2 (建物)	金3,320,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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。
従って、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取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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市南新保 1146番4 宅地 233.68㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市南新保1146番地4 1146番4 居宅・店舗・物置 木造瓦葺2階建 1階 127.37㎡、2階 94.39㎡	居宅
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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	物件は、JR信越本線「三条」駅から北西方へ道路距離約350mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、既存の住宅が多く、事業所も点在する地域である。道路は巾員6m舗装が標準で、南側から北に向かう一方通行路で交通利便性がやや劣る。東側約60mで並行して走る県道三条停車場線に接続する。小・中学校は至近で、日用品店舗は徒歩5分内で生活利便施設への接近性は良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、西側が消雪パイプ布設済みの巾員6m舗装道路に等高に接面する間口約15m・奥行約15.5mのほぼ正方形の有効宅地部分と、敷地南東端に南方に突出した路地状部分(幅約2～2.5m×長さ約18m)があり、巾員5.5mの道路にも接面する。なお、北側は公図上赤道が存するが、現況は境界が明確とできない状態である。	
接面道路	西側道路は市道(三高東堀線)、南側道路は市道(三高正面線)で、ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2の建物の敷地に利用されており、目的外建物はない。周辺隣接地とはほぼ等高である。	
供給、処理施設	上 水 道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下 水 道	ない(処理区域外)
特 記 事 項	特にない。	

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(登記記載) 昭和54年12月11日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング吹付 内壁 クロス、砂壁等 天井 クロス、杉板、石膏ボード等 床 フローリング、畳、カーペット等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 127.37㎡、2階 94.39㎡、延床面積221.76㎡ (現況は登記簿のとおり)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK、物置、車庫(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	所有者より、平成16年7月に発生した豪雨による水害で、2m弱の浸水被害を受け、改装しているとの説明を受けた。 1階は改装済みの部分が多く、経過年数に伴う減価程度のほか補修を要する箇所は見受けられない。2階は一部は改装されているが、建築当時のままと思われる部分で、床の損耗、内壁のクロスの汚れや剥がれが見られる。維持管理はほぼ普通の状態である。
建物の利用状況	所有者と家族が居宅として使用している。
特記事項	特にない。

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1)

物件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た。

番号	標準画地価格 (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
1	33,600	0.93	233.68	0.90	6,570,000

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:三条-2 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & \div & 33,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差:住環境が優ることを考慮。+10%

イ.個別格差:a.形状不整形 -8%、b.二方路 +1%

$$\begin{array}{ccc} & a & b \\ \text{個別格差相乗} & (1-0.08) \times (1+0.01) \div & 0.93 \end{array}$$

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、水害後一部改装されているものの、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了して市場性が劣ることから現価率を3%と査定し、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	221.76	0.03	1,130,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,570,000	100	0.55	法定地上権	3,610,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,570,000	-3,610,000	1.00	1.00	0.7	2,070,000
2	1,130,000	+3,610,000	1.00	1.00	0.7	3,320,000
一括価格(合計)						5,390,000

ウ.占有減価修正:特にない。

エ.市場性修正:特にない。

オ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格

公示地番号：三条ー2

所 在：三条市北新保2丁目1027番6

住居表示：北新保2-10-7

価 格：37,300円／㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅から道路距離約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスがある。

接 面 街 路：北側が巾員6mの舗装市道に接面。

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅に倉庫等が見られる既成住宅地域

7. 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

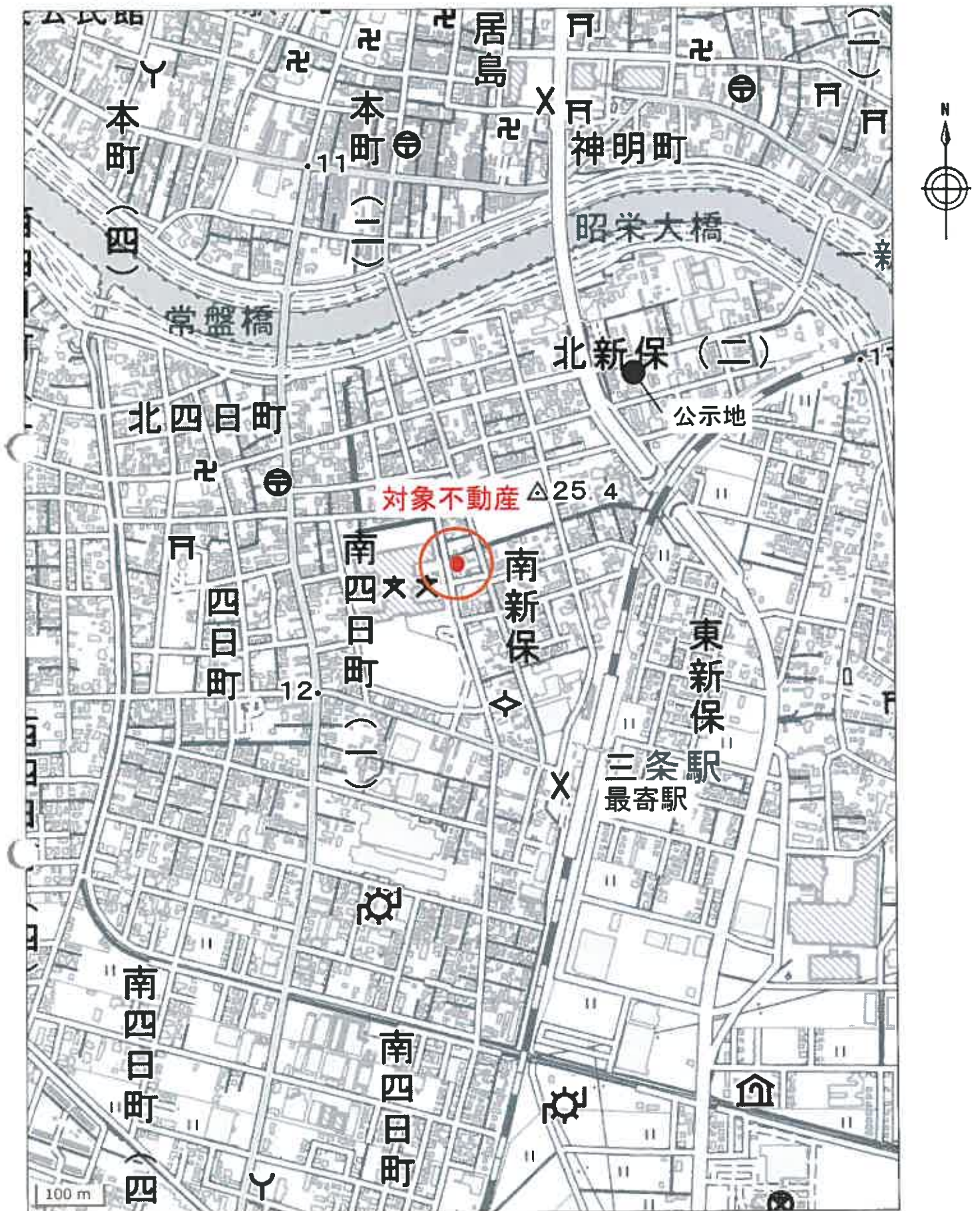
2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

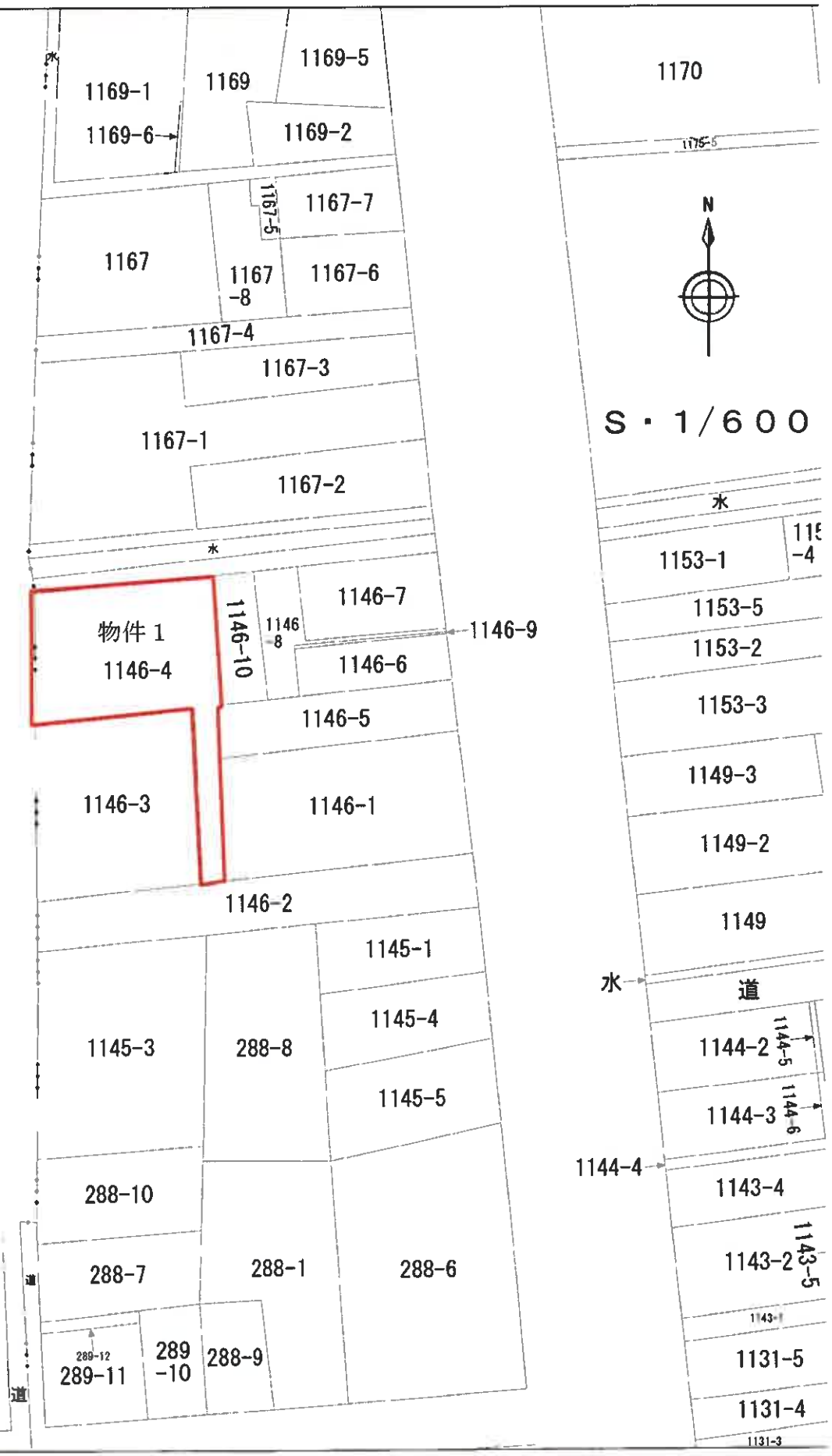
4 間取図(概略)

— 以 上 —

位置図



公 図 写



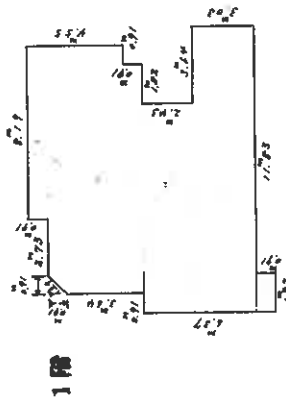
682058

各階平面図

1146番4

面
区
物
建

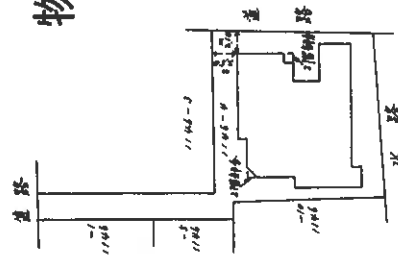
建物の所在
三条市南新保 1146番地4



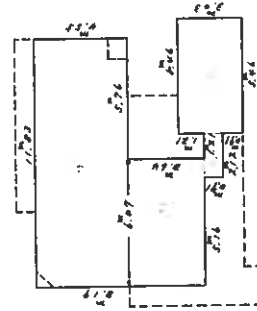
積求

1	8.19	x	27.1	=	220.529
2	110.822	x	11.831	=	1,303.725
3	1.83	x	2.73	=	5.08
4	0.92	x	0.91	=	0.837
5	0.01	x	2.43	=	0.243
6	2.45	x	3.03	=	7.4235
7	1.82	x	0.91	=	1.6562
8					127.37925

物件 2



附 2



續求

1)	1, 83	X	$\frac{m}{2}$	53, 8265
2)	607	X	$\frac{m}{2}$	22, 0948
3)	212	X	$\frac{m}{2}$	19292
4)	546	X	$\frac{m}{2}$	16, 5438
				94, 3943

作者

縮尺 1/250

申請人

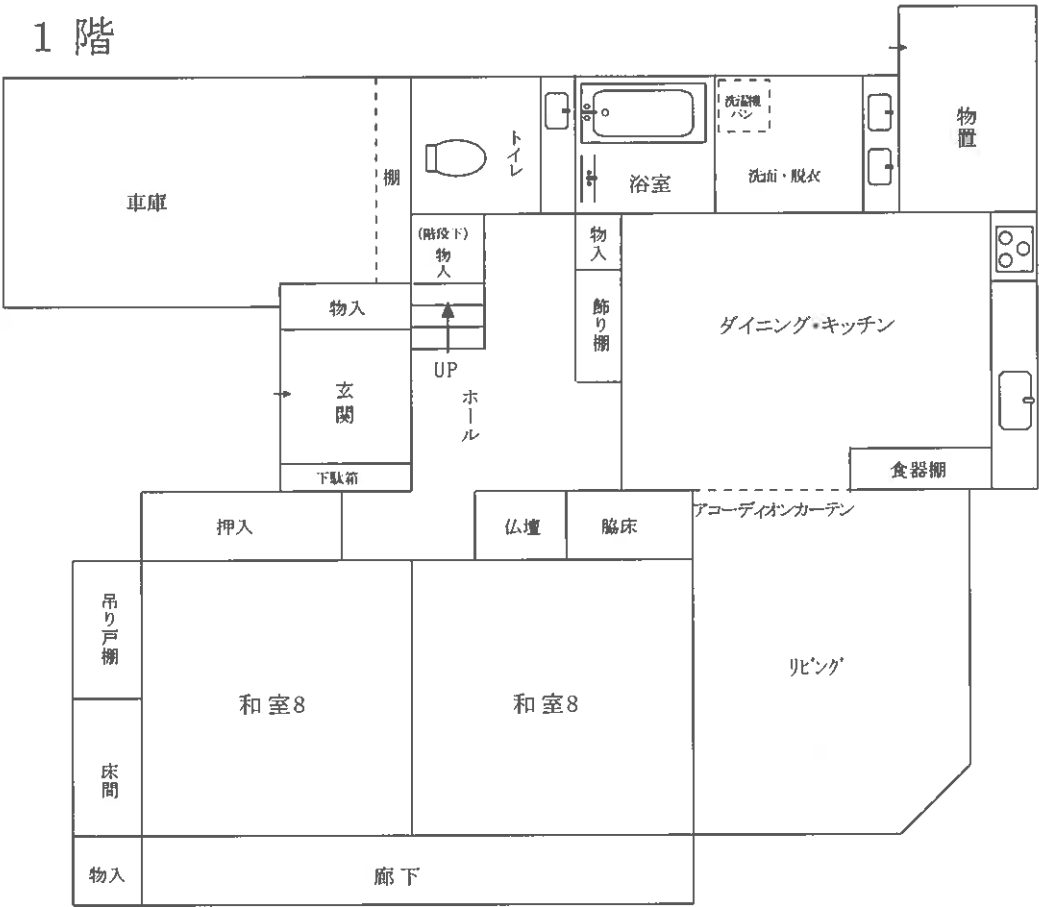
縮尺 500

昭和・平成55年/月/日登記

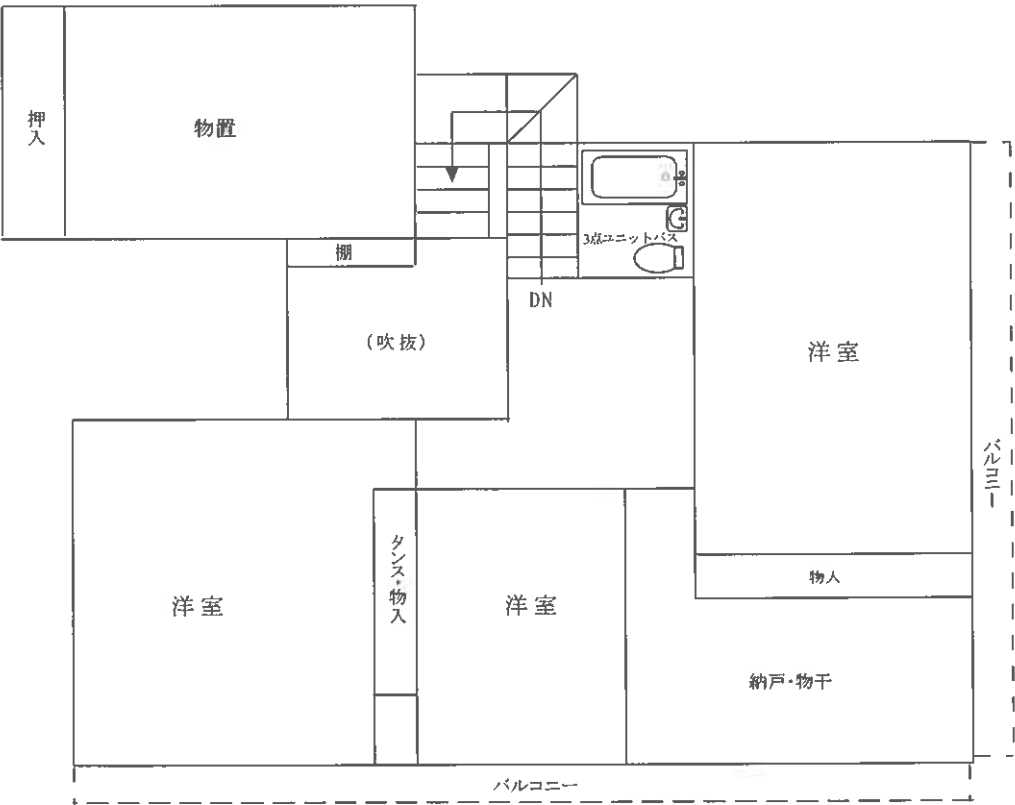
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$