

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）	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）
1, 2	3, 060, 000 2, 448, 000	一括	612, 000	38, 875	6, 551
1	1, 230, 000				
2	1, 830, 000				

物 件 目 録

1	所 在	三条市直江町四丁目
	地 番	2 1 5 2 番 5
	地 目	宅地
	地 積	1 6 5. 2 5 平方メートル
2	所 在	三条市直江町四丁目 2 1 5 2 番地 5
	家屋 番号	2 1 5 2 番 5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 9. 2 8 平方メートル 2 階 7 8. 4 0 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	車庫・物置
	構 造	木造セメントかわらぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 6. 5 6 平方メートル 2 階 1 4. 9 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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	三条市直江町四丁目
	地 番	2 1 5 2 番 5
	地 目	宅地
	地 積	1 6 5. 2 5 平方メートル
2	所 在	三条市直江町四丁目 2 1 5 2 番地 5
	家屋 番号	2 1 5 2 番 5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 9. 2 8 平方メートル 2 階 7 8. 4 0 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	車庫・物置
	構 造	木造セメントかわらぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 1 6. 5 6 平方メートル 2 階 1 4. 9 0 平方メートル

令和7年(ケ)第23号
令和7年10月7日受理
令和7年10月**28**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 三条市直江町四丁目
 地 番 2152番5
 地 目 宅地
 地 積 165.25平方メートル

- 2 所 在 三条市直江町四丁目 2152番地5
 家屋 番号 2152番5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 79.28平方メートル
 2階 78.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 16.56平方メートル
 2階 14.90平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県三条市直江町四丁目13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 ☐ 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 ☐ 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	「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 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

そ の 他 の 事 項

■所有者によれば物件1は以前田だった土地で地盤が弱い。

■隣地所有者等 1 2181番 公衆用道路 1725㎡ 所有者 嵐南土地改良区
2 2185番 公衆用道路 2828㎡ 所有者 同上

■所有者によれば平成16年10月の中越地震や昨年(平成25年)の能登半島地震などにより家が傾くなどの被害がある。また経年による劣化により床がたわむ箇所があったり、2階には雨漏りによる天井の染みがある箇所があった。さらに壁には猫による爪とぎの跡がみられた。

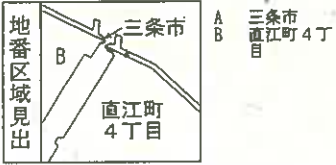
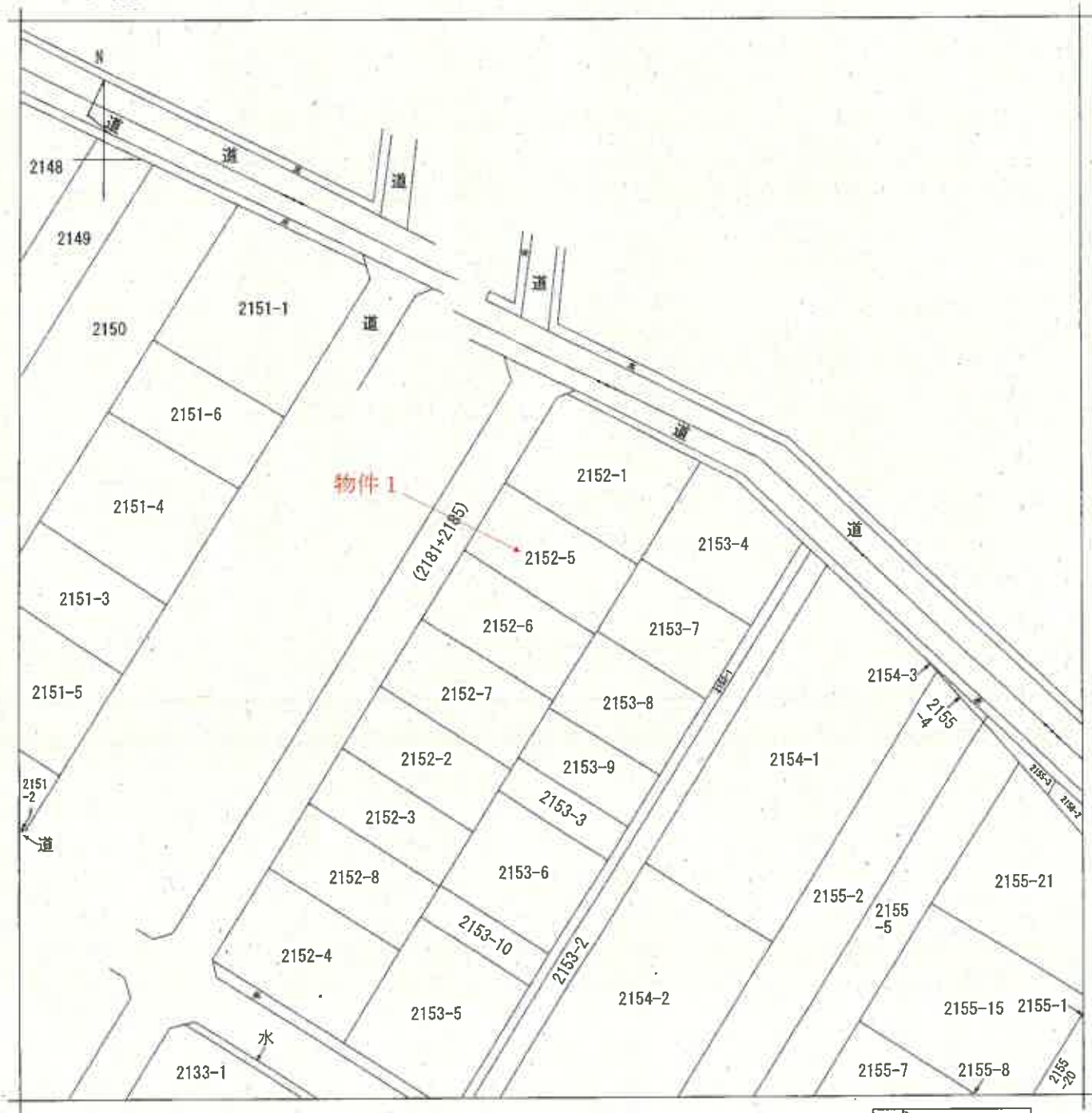
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。なお室内で猫を2匹飼育している。 2 物件1は昔田んぼだったところを埋め立てた土地で、地盤が弱く平成16年10月の中越地震や昨年の能登半島地震などにより物件2が傾いたりするなどの被害を受けた。また、建ててから50年以上経っており、経年による劣化で床がたわんだり雨漏りのために天井に染みができたりしている。さらに猫を飼育しているので壁に猫が爪とぎをして傷んでいるところがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月8日 (水) 16:15-16:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月10日 (金) 9:35-9:45	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年10月10日 (金) 14:05-14:20	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年10月10日 (金) 16:40-16:55	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10月17日 (金) 9:20-9:35	新潟地方法務局三条支局	建物図面・要約書追加請求
7年10月17日 (金) 10:15-11:15	物件所在地	立入調査、所有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	所在	三条市直江町四丁目				地番	2152番5			
出力縮尺	1/500	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	昭和42年3月15日				備付年月日(原図)		補記事項			

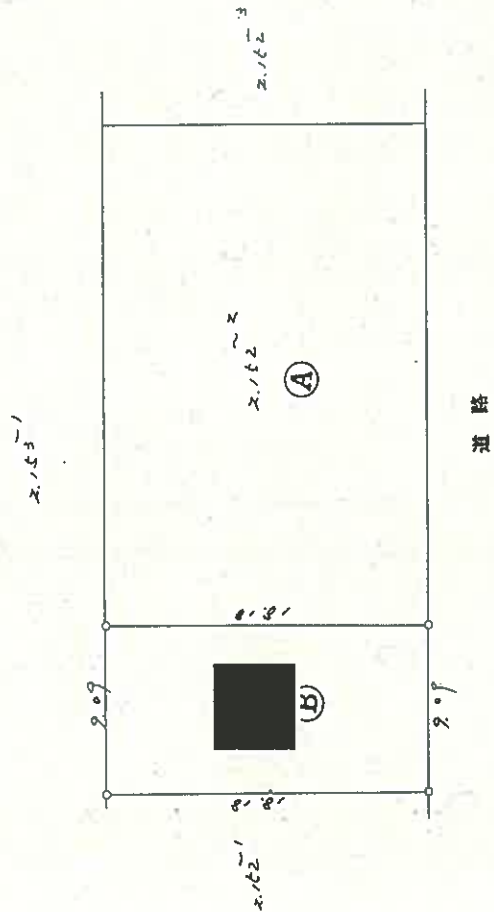
登記年月日：昭和45年12月16日

前 2152-2 後・新 同- 623415

地 積 測 量 図

地 番	5 2152-2 2152-5
土地の所在	三條市 江町4丁目 成興寺 220坪

作 製 年 月 日	昭和 45 年 12 月 14 日
作 製 者	
申 請 人	



求 積 表

21.53m × 20.9m = 449.977m² (A)
21.53m × 20.9m = 449.977m² (B)
449.977m² - 165.2662m² = 284.7108m²

(日 開 通 9)

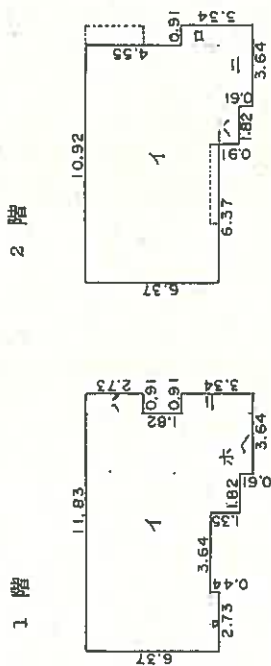
縮 尺	1/300
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 45 年 12 月 16 日 登記

664300 各階平面図 建築物図面

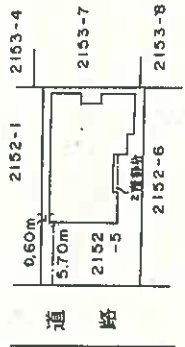
家屋番号	2152番 5
建物の所在	三条市直江町四丁目 2152 番地 5



床面積

1階	1	10.92 x 5.93 = 64.7556
	2	2.73 x 0.44 = 1.2012
	3	0.91 x 2.73 = 2.4843
	4	3.34 x 0.91 = 3.0394
	5	4.55 x 1.35 = 6.1425
	6	2.73 x 0.61 = 1.6653
	計	79.2883㎡

2階	1	10.92 x 6.37 = 69.55604
	2	0.91 x 1.82 = 1.6562
	3	0.91 x 1.82 = 1.6562
	4	3.64 x 1.52 = 5.5328
	計	78.4056㎡



作製者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和 平成 年 月 日 登記

(1) 平成29年7月24日
昭和54年月日不特符号1新築

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月24日

新潟地方法務局三条支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

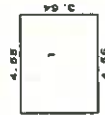
建物図面
各階平面図

家屋番号
2152-5

建物の所在
三条市直江町四丁目2152番地5

〔附属建物符号1〕

1 階



求積表

	床面積
1	4.55 X 3.64 = 16.5620
2	4.55 X 1.82 = 8.2810
合 計	14.9058

2 階



求積表

	床面積
1	3.64 X 1.82 = 6.6248
2	4.55 X 1.82 = 8.2810
合 計	14.9058

←○印は写真撮影位置，方向



物件 2



物件 1

作成者

(平成29年7月18日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

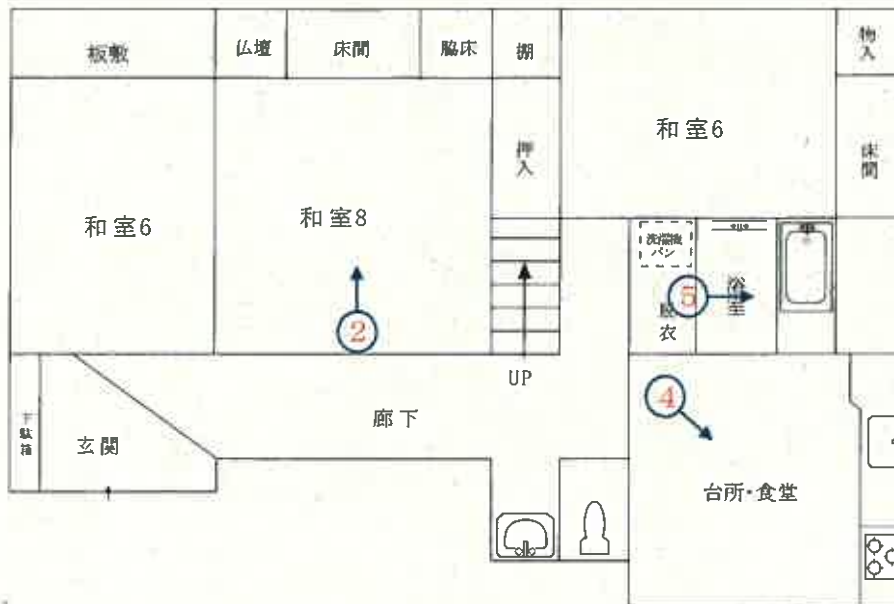
間取図(概略)

物件 2

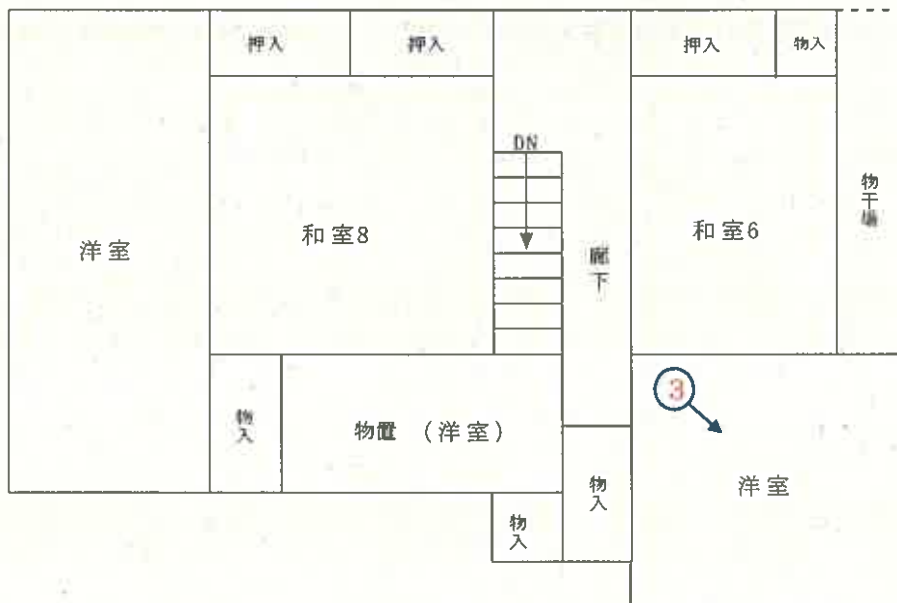
主である建物

←○印は写真撮影位置, 方向

1 階



2 階



1

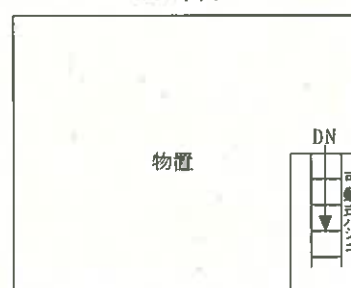
縮尺約 $\frac{1}{100}$

附属建物

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23号

令和7年10月17日 現地調査

令和7年11月10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3,060,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,230,000円
2 (建物)	金1,830,000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	三条市直江町四丁目 2152番5 宅地 165.25㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	三条市直江町四丁目2152番地5 2152番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 79.28㎡、2階 78.40㎡ (附属建物) 1 車庫・物置 木造セメントかわらぶき2階建 1階 16.56㎡、2階 14.90㎡	
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」駅から西方へ道路距離約3kmに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、既存住宅と工場等が混在する地域である。道路は巾員5～6m舗装が標準で、東方約500mで国道8号線に接続する。日用品店舗は徒歩10分程度であるが、小・中学校へは30分と、生活利便施設への接近性はあまり良くない。新規の分譲地も若干見られるが、特に地域要因に変動要因はなく、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 工業地域 60% 200% ない。 特にない。
画地条件 (規模、形状等)	物件1の土地は、北西側が巾員5.5m舗装道路に等高に接面する間口約9.1m・奥行約18.2mの長方形地である。	
接面道路	北西側道路は市道(直江町四丁目西6号線)で、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。南東側は約0.3m程度低いが、他の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	所有者の話として、もともと田を埋め立てた分譲地で、地盤改良を行っていると思われるが、地盤は弱いのではないかとの説明を受けた。	

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47年11月10日新築 経過年数 約53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 内壁 クロス、砂壁等 天井 クロス、杉板等 床 フローリング、畳等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 79.28㎡、2階 78.40㎡、延床面積157.68㎡ (現況はほぼ登記簿と同様) なお、2階南東側の物干場は、ベランダを簡易な仕様で風雨を凌げる作りの仕様となっていることから床面積に加算しないと判断した。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 7DK、車庫・物置(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位の下品等
保守管理の状態	1階の居室や廊下など多くは建築当時のままと考えられ、台所や廊下の床に撓みが見られる。2階は一部は改装されているが、北西側の洋室天井に雨漏り痕が見られる。全体として経過年数に伴う減価が大きく、地震の影響も受けている模様である。 維持管理は劣る状態である。
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	附属建物は昭和54年建築の木造セメントかわら葺2階建車庫・物置で、延べ床面積が31.46㎡である。外壁が垂鉛鉄板、内部はあらわしの簡易な仕様で、築後約47年を経過し、外壁やシャッターの腐食が進んでおり、市場における経済的価値は極めて低いものと判断した。

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	27,700	1.00	165.25	0.85	3,890,000

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-5 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 33,400\text{円/㎡} \times 98.7/100 & \times 100/100 & \times 100/119 \div & & 27,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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:接近条件や住環境が優ることを考慮。+19%

イ.個別格差:特にない。

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等を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的耐用年数が満了し、内部の損傷等もみられる状況で、市場性も劣るため現価率を2%と査定し、建物価格を求めた。なお、附属建物は市場における経済価値が低いことから備忘価格として10,000円と査定した。

番 号 等	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 主である建物	145,000	157.68	0.02	460,000
2 附属建物		31.46	—	10,000
計				470,000

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用率等割合 ウ		土地利用率等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,890,000	100	0.55	法定地上権	2,140,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用率等価格 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	3,890,000	-2,140,000	1.00	1.00	0.7	1,230,000
2	470,000	+2,140,000	1.00	1.00	0.7	1,830,000
一括価格(合計)						3,060,000

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：三条一5

所 在：三条市直江町1丁目3136番5

住居表示：直江町1-4-38

価 格：33,400円/㎡

位 置：JR信越本線「三条」駅から道路距離約2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路：北側が巾員5.5m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：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

7. 附属資料の表示

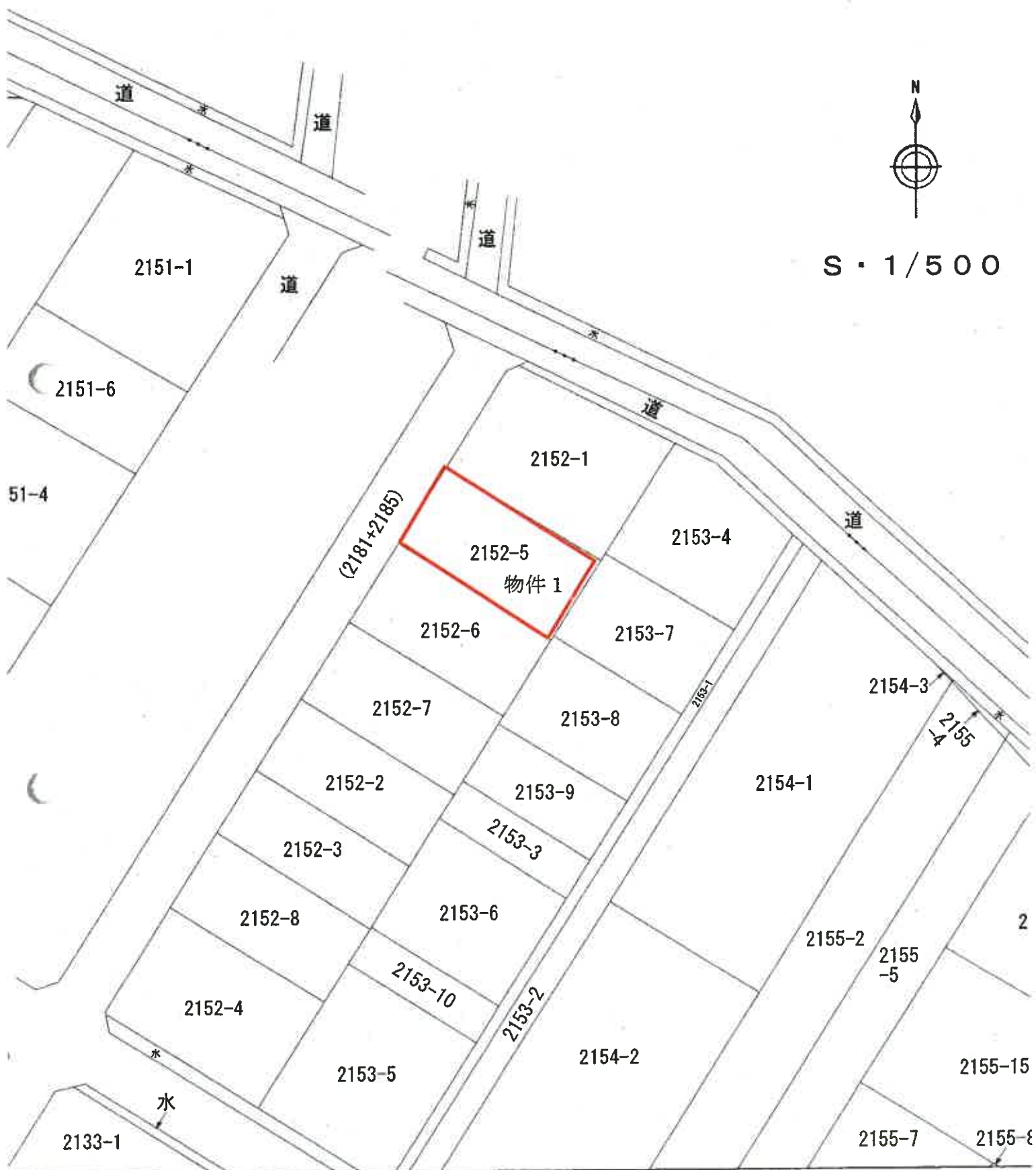
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

— 以 上 —





公 函 写

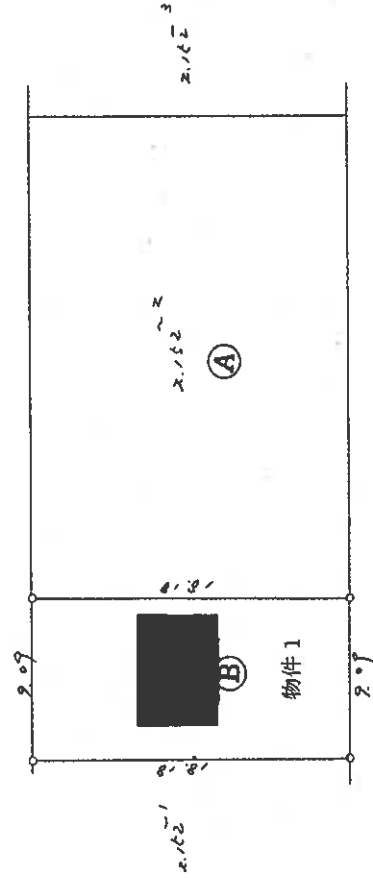


① 2152-2 後・新 同 623415

地 積 測 量 図

地 番	2152-2 2152-5
土地の所在	三條市東区江町4丁目 三條市東区江町4丁目

物件 1



求 積 表

7162-5	②	21.62m	21.62m	21.62m	21.62m
21.62m	③	21.62m	21.62m	21.62m	21.62m
21.62m	④	21.62m	21.62m	21.62m	21.62m
21.62m	⑤	21.62m	21.62m	21.62m	21.62m

作 製 年 月 日	昭和 45 年 12 月 14 日
申 請 人	

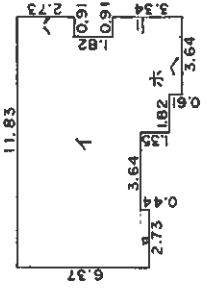
縮 尺	1/300
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

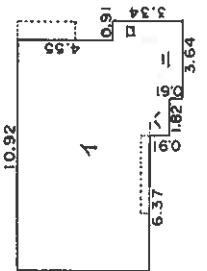
昭和・平成45年12月16日登記

664300		各階平面図		建物図面	
家屋番号	2152番 5				
建物の所在	三条市直江町四丁目 2152 番地 5				

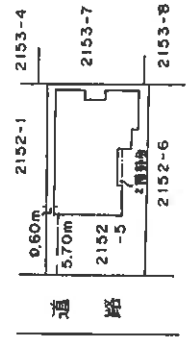
1 階



2 階



物件 2



床面積

1 階	1	10.92 x 5.93 = 64.7556
	□	2.73 x 0.44 = 1.2012
	△	0.91 x 2.73 = 2.4843
	＝	3.34 x 0.91 = 3.0394
	ホ	4.55 x 1.35 = 6.1425
	△	2.73 x 0.61 = 1.6653
	計	79.2883㎡

2 階	1	10.92 x 6.37 = 69.5604
	□	0.91 x 1.82 = 1.6562
	△	0.91 x 1.82 = 1.6562
	＝	3.64 x 1.52 = 5.5328
	計	78.4056㎡

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

建築物図面図

家屋番号 2152-5

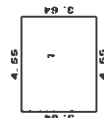
建物の所在 三条市直江町四丁目2152番地5

物件2

附属建物

〔附属建物符号1〕

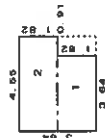
1 階



求積表

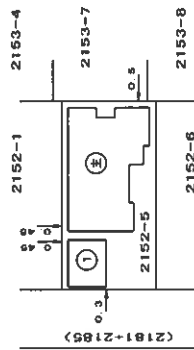
	1	4.55	X	3.64	=	16.5620
床面積						16.56m ²

2 階



求積表

	1	3.64	X	1.82	=	6.6248
	2	4.55	X	1.82	=	8.2810
合 計						14.9058
床面積						14.90m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

平成29年7月18日作成

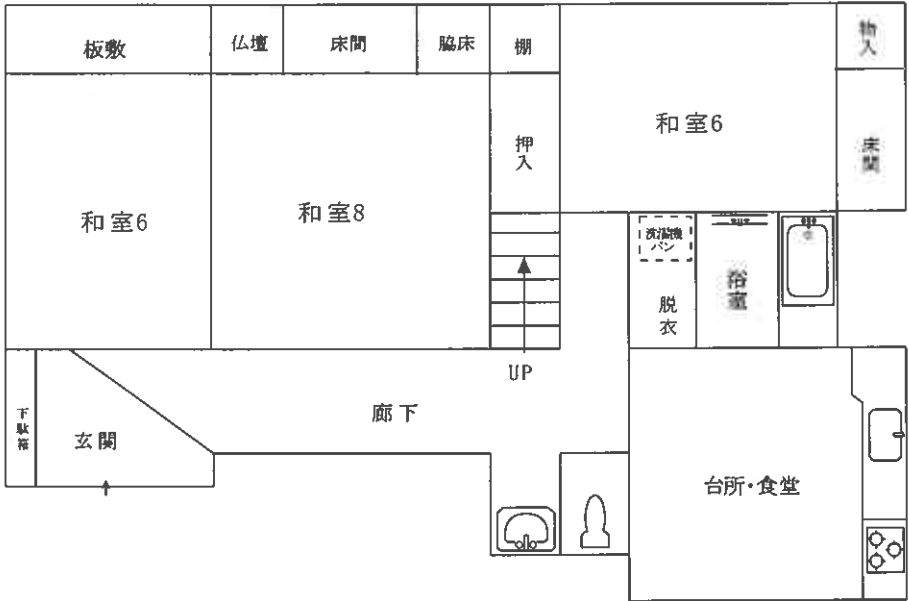
縮尺 1/500

間取図(概略)

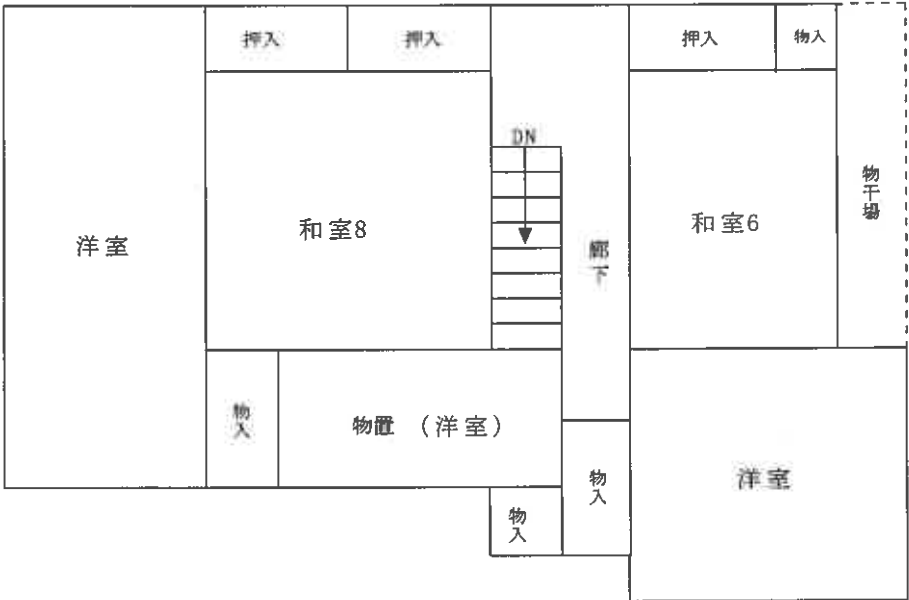
物件 2

主である建物

1 階



2 階

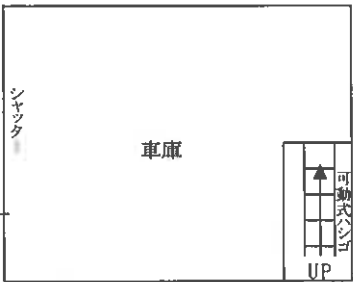


1

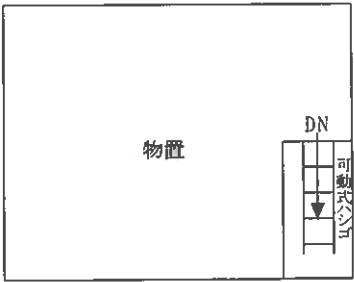
縮尺約 $\frac{1}{100}$

附属建物

1 階



2 階



1

縮尺約 $\frac{1}{100}$

[評価人作成]