

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 場 所	令和 8年 3月11日 午前10時00分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 場・所	令和 8年 3月25日 午前 9時50分 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)
1～12	13,340,000 10,672,000	一括	2,668,000	340,804	0
1	100,000				
2	140,000				
3	10,000				
4	600,000				
5	920,000				
6	2,180,000				
7	510,000				
8	780,000				
9	1,140,000				
10	4,540,000				
11	10,000				
12	2,410,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 三条市大島字鮫面西川原 |
| | 地 | 番 | 5 2 0 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市大島字鮫面西川原 |
| | 地 | 番 | 5 2 0 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 2 9 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 . 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------------|
| 6 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 8. 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3. 2 5 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 8. 0 0 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 0. 0 0 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

地 積 1315.00平方メートル

11 所 在 三条市大島字川原

地 番 5334番

地 目 原野

地 積 135平方メートル

12 所 在 三条市大島字川原 5332番地1、5333番地1、
5333番地2

家屋 番号 5332番1

種 類 作業所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 132.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 79.32平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 三条市大島字鮫面西川原 |
| | 地 | 番 | 5208番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 25.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三条市大島字鮫面西川原 |
| | 地 | 番 | 5209番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.15平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5329番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 66平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5330番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 158.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5331番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 241.00平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	三条市大島字川原
	地	番	5 3 3 1 番 3
	地	目	宅地
	地	積	5 6 8. 0 0 平方メートル
7	所	在	三条市大島字川原
	地	番	5 3 3 1 番 4
	地	目	宅地
	地	積	1 3 3. 2 5 平方メートル
8	所	在	三条市大島字川原
	地	番	5 3 3 2 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 2 8. 0 0 平方メートル
9	所	在	三条市大島字川原
	地	番	5 3 3 3 番 1
	地	目	宅地
	地	積	3 3 0. 0 0 平方メートル
10	所	在	三条市大島字川原
	地	番	5 3 3 3 番 2
	地	目	宅地

物 件 目 録

	地 積	1315.00 平方メートル
11	所 在	三条市大島字川原
	地 番	5334 番
	地 目	原野
	地 積	135 平方メートル
12	所 在	三条市大島字川原 5332 番地 1、5333 番地 1、 5333 番地 2
	家屋 番号	5332 番 1
	種 類	作業所
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	132.20 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	79.32 平方メートル



令和7年(ケ)第25号
令和7年10月7日受理
令和7年**11**月**7**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

執行官 西 方 清 (印)

(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 三条市大島字鮫面西川原
地 番 5 2 0 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 . 7 4 平方メートル
- 2 所 在 三条市大島字鮫面西川原
地 番 5 2 0 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 . 1 5 平方メートル
- 3 所 在 三条市大島字川原
地 番 5 3 2 9 番
地 目 原野
地 積 6 6 平方メートル
- 4 所 在 三条市大島字川原
地 番 5 3 3 0 番
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 三条市大島字川原
地 番 5 3 3 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|-------------------|
| 6 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 8. 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3. 2 5 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 8. 0 0 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 0. 0 0 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 三条市大島字川原 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

地 積 1315.00 平方メートル

11 所 在 三条市大島字川原

地 番 5334 番

地 目 原野

地 積 135 平方メートル

12 所 在 三条市大島字川原 5332 番地 1、5333 番地 1、
5333 番地 2

家屋 番号 5332 番 1

種 類 作業所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 132.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 79.32 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1～11		
現況地目	■宅地(物件1、2、4～10) ■原野(物件3、11)		
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するなどして占有している ☐ 「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	物件1～11の土地は一体として利用されている。 一体地の北西側及び北東側の境界が判然としない。		
建物	物件12		
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(☐ 主である建物 ☐ 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作業所・倉庫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	備付けの機械器具は若槻石材株式会社の所有物である。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件8～10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件12の建物の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■A	
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、所有者代表者))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		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件12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 ■作業所	
■関係人(■A(占有者代表者、所有者))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		令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (隣地所有者)	本件土地建物のための電線が私が所有する5332番2、5209番1、5208番1の土地の上空を通過している。知り合いであることから了承していたが、所有者が変わるのであれば迂回してもらう必要がある。 また、道路に接する部分の角切りも同様である。
■ A (若槻石材株式会社の代表者、建物所有者)	物件1～11の土地の境界に関して、判然としない部分もあるが、境界争いというものはない。 物件1～12の土地建物は、若槻石材株式会社が作業所や石材置場として使用していた。 土地の利用に関して、Cが存命であった当時、同人が若槻石材株式会社に地代を支払っていたということはない。また、私が同社に地代を支払っていたということもない。 建物の利用に関して、若槻石材株式会社が私に家賃を支払っていたということはない。 建物内には石材の切断や研磨をする機械が残っている。一部は売却した。機械はすべて若槻石材株式会社の所有物である。 附属建物の北側にある掘っ立て小屋等は、全て若槻石材株式会社の所有物である。
	土地にある石は、廃石材、製造過程の石、原石などである。 元々材木屋が材木置場として利用していた土地なので、土中に廃材が埋まっているということはないと思う。 泥濘む土地であったので、若槻石材株式会社を買ってから、重量物を運び入れるため、砂利や碎石を敷いて地盤を固めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

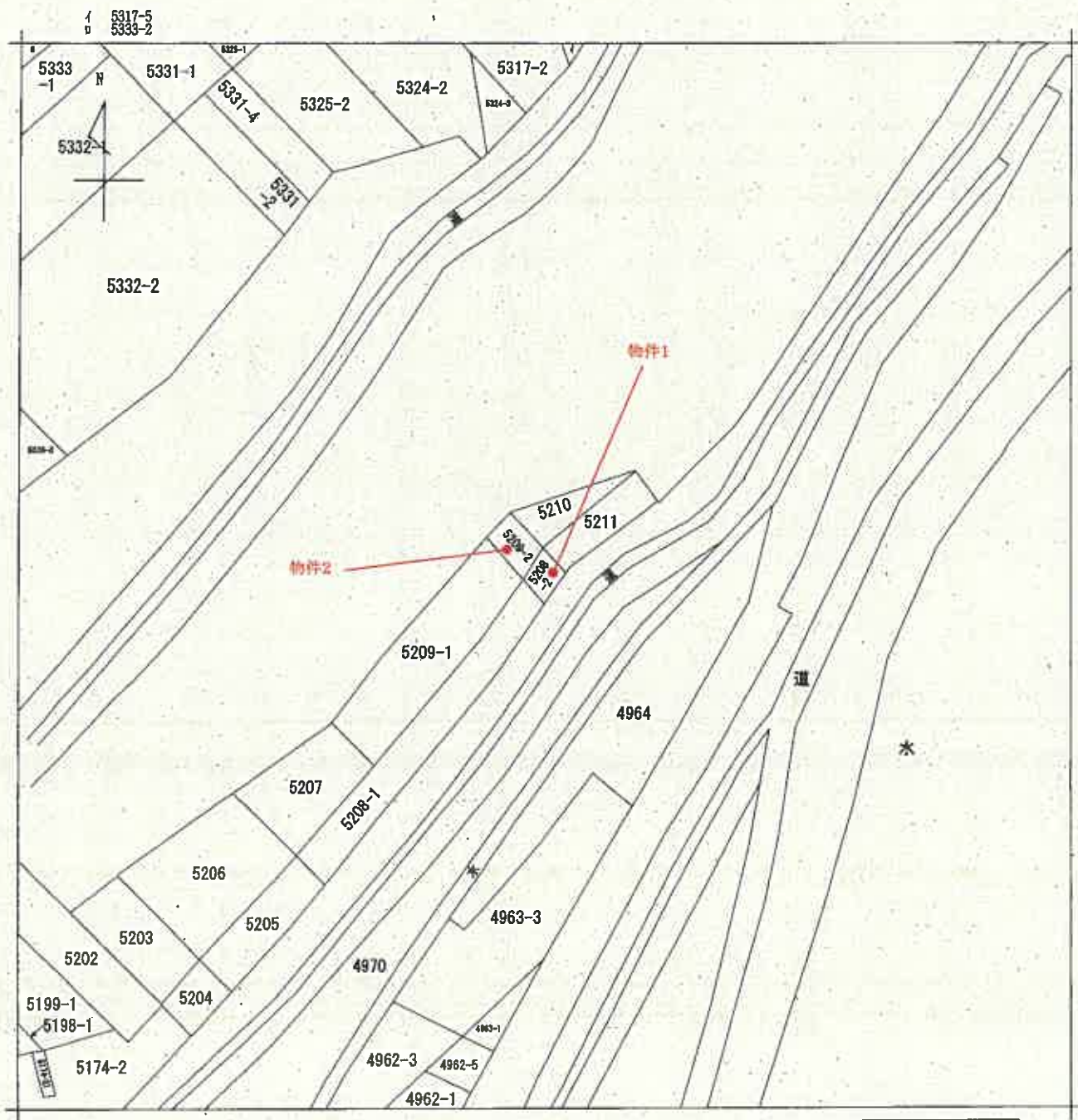
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月9日 (木) 15:18-15:41	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領(7ヌ6と同時)
7年10月9日 (木) 15:52-16:18	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、近隣所有者から聴取
7年10月10日 (金) 13:24-13:32	新潟地方裁判所執行官室	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年10月14日 (火) 9:08-9:09	新潟地方裁判所執行官室	Aから電話聴取
7年10月23日 (木) 13:24-13:30	受命物件所在地	計測、写真撮影
7年10月27日 (月) 9:20-9:49	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査(A立会)、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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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	三条市大島字鮫面西川原				地番	5208番2			
出力縮尺	縮尺不明	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治31年2月			備考, 付年月日(原図)		補記事項				

新潟県地方務局三条支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和43年11月29日

前 5208 後・新 同一 608020

地積測量図

書	520802 5208-1
520802 三子市五子太島寺敷田四ノ段	

作製年月日 昭和四十二年四月五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------

物件1

520802 1 520802 2 520802 3 520802 4 520802 5 520802 6 520802 7 520802 8 520802 9 520802 10 520802 11 520802 12 520802 13 520802 14 520802 15 520802 16 520802 17 520802 18 520802 19 520802 20 520802 21 520802 22 520802 23 520802 24 520802 25 520802 26 520802 27 520802 28 520802 29 520802 30 520802 31 520802 32 520802 33 520802 34 520802 35 520802 36 520802 37 520802 38 520802 39 520802 40 520802 41 520802 42 520802 43 520802 44 520802 45 520802 46 520802 47 520802 48 520802 49 520802 50 520802 51 520802 52 520802 53 520802 54 520802 55 520802 56 520802 57 520802 58 520802 59 520802 60 520802 61 520802 62 520802 63 520802 64 520802 65 520802 66 520802 67 520802 68 520802 69 520802 70 520802 71 520802 72 520802 73 520802 74 520802 75 520802 76 520802 77 520802 78 520802 79 520802 80 520802 81 520802 82 520802 83 520802 84 520802 85 520802 86 520802 87 520802 88 520802 89 520802 90 520802 91 520802 92 520802 93 520802 94 520802 95 520802 96 520802 97 520802 98 520802 99 520802 100

計算式

物件1 520802 1 520802 2 520802 3 520802 4 520802 5 520802 6 520802 7 520802 8 520802 9 520802 10 520802 11 520802 12 520802 13 520802 14 520802 15 520802 16 520802 17 520802 18 520802 19 520802 20 520802 21 520802 22 520802 23 520802 24 520802 25 520802 26 520802 27 520802 28 520802 29 520802 30 520802 31 520802 32 520802 33 520802 34 520802 35 520802 36 520802 37 520802 38 520802 39 520802 40 520802 41 520802 42 520802 43 520802 44 520802 45 520802 46 520802 47 520802 48 520802 49 520802 50 520802 51 520802 52 520802 53 520802 54 520802 55 520802 56 520802 57 520802 58 520802 59 520802 60 520802 61 520802 62 520802 63 520802 64 520802 65 520802 66 520802 67 520802 68 520802 69 520802 70 520802 71 520802 72 520802 73 520802 74 520802 75 520802 76 520802 77 520802 78 520802 79 520802 80 520802 81 520802 82 520802 83 520802 84 520802 85 520802 86 520802 87 520802 88 520802 89 520802 90 520802 91 520802 92 520802 93 520802 94 520802 95 520802 96 520802 97 520802 98 520802 99 520802 100

縮尺 1/300

新潟地方方法務局三条支局備付図面写し
(執行官加録)
A3圖をA4図に縮小

昭和・平成43年11月29日登記

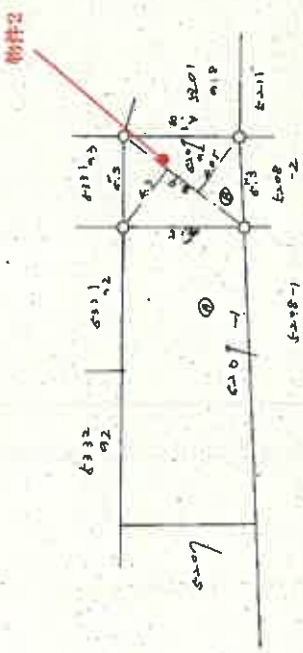
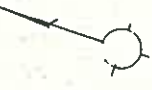
登記年月日：昭和43年11月29日

前 5209 後・新 同一 608021

地積測量図

地 番 5209-2 5209-1

土地・所有 三葉市工業団地第1期



求 積

物件2

5209-2 ⑤ 57.21.4.3 57.25.10.6 57.57.11.1
5209-1 ⑥ 327.27.27 = 57.1475.290.1152

作 業 年 月 日
昭和四十年四月五日

作 業 者

申 請 人

申 請 人

申 請 人

新潟地方方法務局三条支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

昭和 平成43年11月29日登記

縮 尺 1 / 300

⑤前 533/-2 後・新 同一 608042

区域積地

5331-2

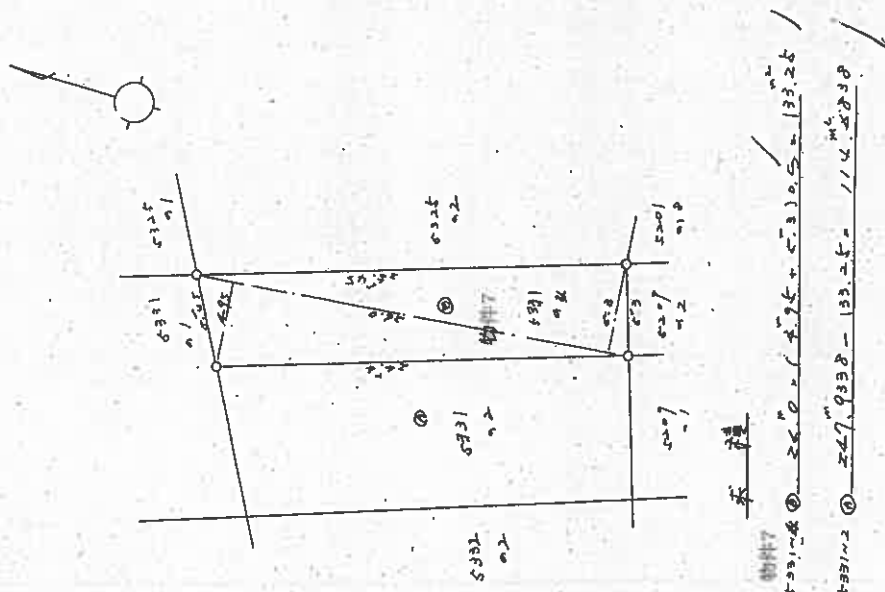
工地、所花、

作製年月日

昭和四十年十月五日

作者

申請人



新潟地方法務局三条支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

昭和・平成43年11月19日迄記

縮尺 1/200

登記年月日：平成22年2月18日

建物平面図

家屋番号 5332番1物件

建物の所在 三條市大島字川原5332番地1、5333番地1、5333番地2

主たる建物



求積表

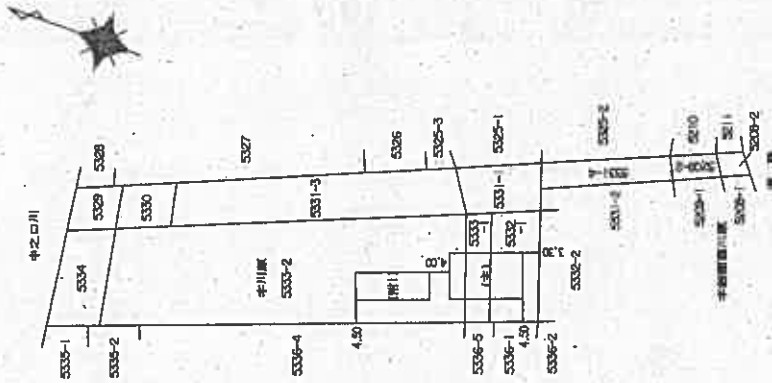
9.00 X 14.544 = 130.896
合計 130.896
床面積 130.896 ㎡

附属建物符号



求積表

5.44 X 14.544 = 79.12976
合計 79.12976
床面積 79.12976 ㎡



作成者

(平成22年2月18日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

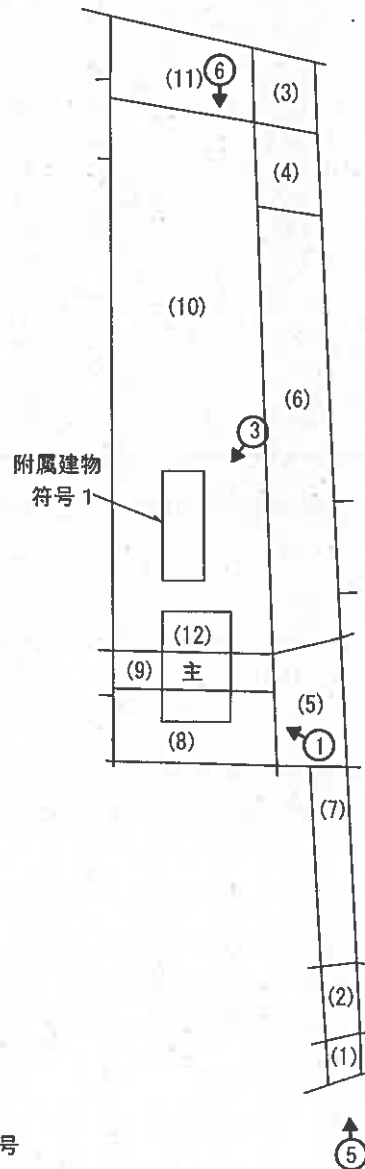
新潟地方法務局三條支局備付図面写し

(執行書加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/1000



※カッコ内は物件番号

物件1～11の土地は一体として利用されている。

図面の筆界は建物図面によるもので実際の筆界は不明である。

建物図面、地積測量図、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

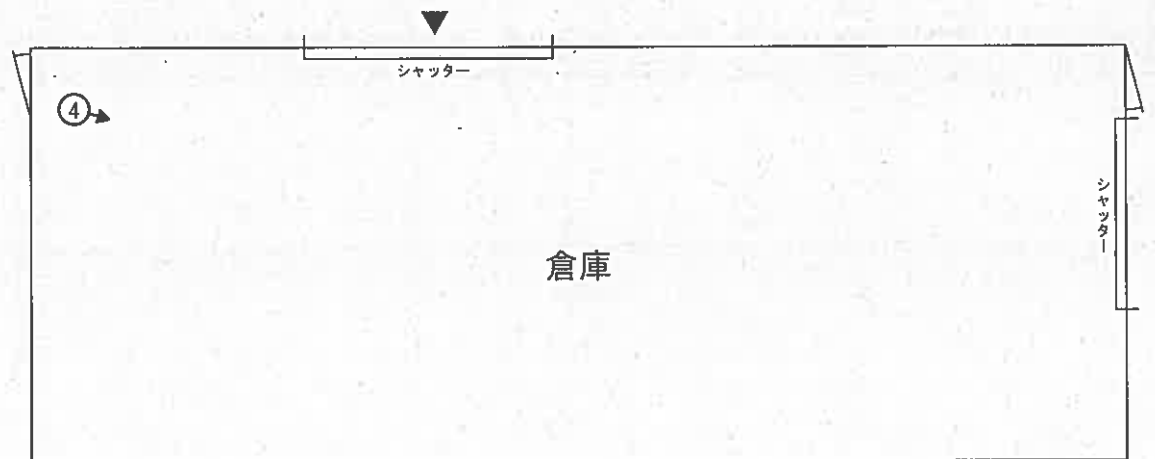
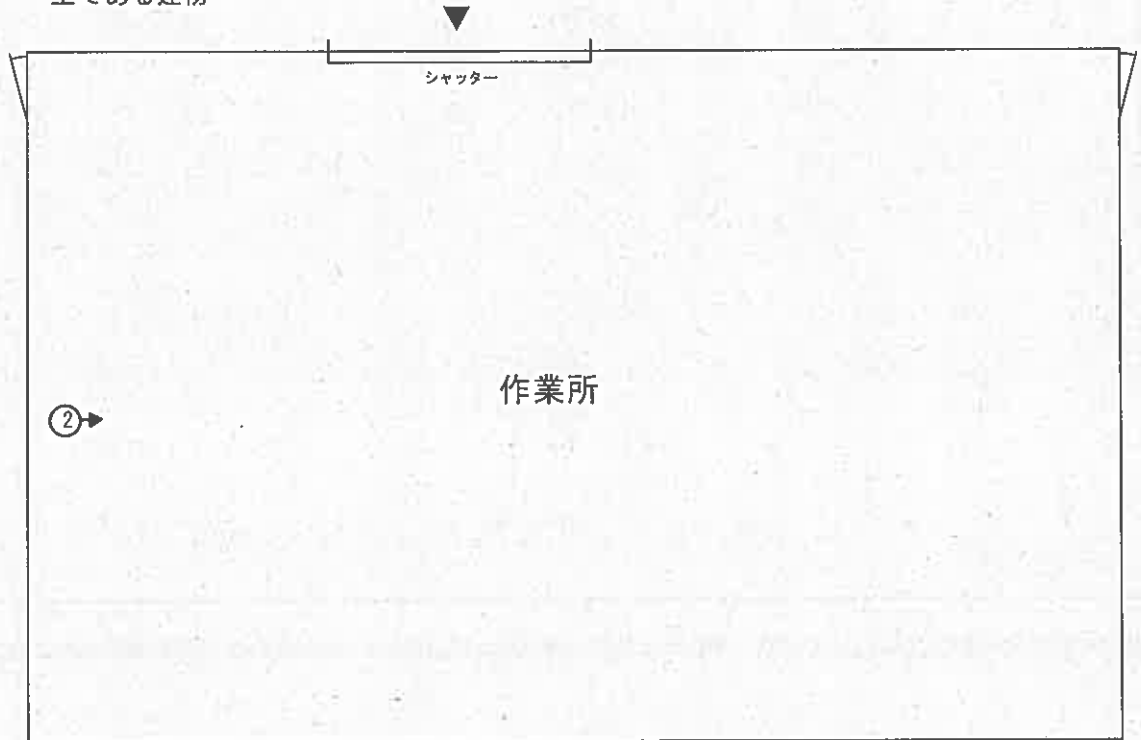
執行官加筆

➡印は写真撮影位置、方向

物件 1 2 建物間取図 縮尺1/100



主である建物



附属建物 符号1

○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

評価人作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和7年（ケ）第25号
令和7年10月27日現地調査日
令和7年11月21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
渡辺 茂郎

第1 評価額

一括価格	
金13,340,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金100,000円
2(土地)	金140,000円
3(土地)	金10,000円
4(土地)	金600,000円
5(土地)	金920,000円
6(土地)	金2,180,000円
7(土地)	金510,000円
8(土地)	金780,000円
9(土地)	金1,140,000円
10(土地)	金4,540,000円
11(土地)	金10,000円
12(建物)	金2,410,000円

- 1 一括価格は、物件1～12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8～10の土地の内訳価格は、物件12の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件12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き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なうものであり、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も、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

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字鮫面西川原 5208 番 2 宅地 25.74 m ²	
2	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字鮫面西川原 5209 番 2 宅地 37.15 m ²	
3	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字川原 5329 番 原野 66 m ²	
4	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字川原 5330 番 宅地 158.00 m ²	
5	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字川原 5331 番 1 宅地 241.00 m ²	
6	所在地 地番 地目 地積	三条市大島字川原 5331 番 3 宅地 568.00 m ²	

7	所在地 地目 地積	在三条市大島字川原 5331 番 4 宅地 133.25 m ²	
8	所在地 地目 地積	在三条市大島字川原 5332 番 1 宅地 228.00 m ²	
9	所在地 地目 地積	在三条市大島字川原 5333 番 1 宅地 330.00 m ²	
10	所在地 地目 地積	在三条市大島字川原 5333 番 2 宅地 1315.00 m ²	
11	所在地 地目 地積	在三条市大島字川原 5334 番 原野 135 m ²	
12	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	(主である建物) 三条市大島字川原 5332 番地 1、 5333 番地 1、5333 番地 2 5332 番 1 作業所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 132.20 m ² (附属建物) 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 79.32 m ²	

物件番号	特 記 事 項
1 ~ 1 1	・ 物件 1 ~ 1 1 の土地の境界は判然としないが境界争いはない。 - 敷地内の石は廃石材、製造過程の石、原石等である。ぬかるむ土地のため重量物を運搬する必要があり砂利や碎石を敷いて地盤を固めたとのことである。また、元々材木置場として利用されていた土地であり土中に廃材が埋まっていることはないと思うとのことである。以上、Aより確認したが現地調査時、地中については目視不能であり埋設物の有無については不明である。 ・ 敷地西側付近は、廃石材（墓石含む）等を土留めとしている。 ・ B（隣接地所有者）の話では本件土地建物のための電線がB所有の 5332 番 2、5209 番 1、5208 番 1 の土地の上空を通過している。所有者が変わるのであれば迂回してもらう必要がある。道路に接する部分の隅切りも同様である。 - 以上、現況調査報告書参照。
1 2	・ 石材の切断、研磨する機械が残置されている。若槻石材株式会社の所有物である。

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 ~ 1 1）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線「燕三条」駅の北東方道路距離約 2.6 km、「大島病院」停留所の北東方道路距離約 950mに位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	信濃川と中ノ口川に挟まれ田、果樹園があるほかモーテル、作業所、一般住宅等が散在する地域である。道路距離約 600mに「三条市立大島中学校」、約 1.4 kmに「三条市立大島小学校」がある。	
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 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 指定なし 70% 200% なし 中ノ口川河川区域に該当する。

画地条件(規模、形状等)	・ 物件 1, 2, 4 ~ 10 は合計の公簿地積 3,036.14 m²の不整形の宅地である。物件 3, 11 は上記一団の土地の北西端に位置する合計の公簿地積 201 m²の原野である。蔦など植物等が繁茂し土地の状況、中ノ口川との境界が不明であり目視では確認できない。 ・ 物件 1 ~ 11 は一団を成し間口約 4.6m ~ 約 5m、奥行約 133mの不整形地(別添の土地建物位置等関係図参照)である。尚、間口は現地概測、奥行は図面概測で正確なものではない。
接 面 道 路	南東側、幅員約 5m舗装市道大島西川原線に約 4.5m ~ 約 5m接面している。当該市道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1, 2, 7 は敷地内通路、物件 4 ~ 6, 8 ~ 10 は物件 12 の敷地及び原石等置場として利用されている。物件 3, 11 は上記一団の土地の北西側で中ノ口川に接すると思われる原野である。宅地部分より低く川に向かい落ち込んでいるようである。蔦など植物等が繁茂し土地の状況等が目視では確認できない。物件 8 の南西側付近に電柱がある。 北東側にモーテル、南西側に田地、果樹園が見られる。
供給処理施設	上 水 道 あり 都市ガス なし 下 水 道 なし
特 記 事 項	・ 物件 1 ~ 11 の土地の境界は判然としないが境界争いはない。 - 敷地内の石は廃石材、製造過程の石、原石等である。ぬかるむ土地のため重量物を運搬する必要があり砂利や碎石を敷いて地盤を固めたとのことである。また、元々材木置場として利用されていた土地であり土中に廃材が埋まっていることはないと思うとのことである。以上、A より確認したが現地調査時、地中については目視不能であり埋設物の有無については不明である。 ・ 敷地西側付近は、廃石材(墓石含む)等を土留めとしている。 ・ B (隣接地所有者)の話では本件土地建物のための電線がB所有の 5332 番 2、5209 番 1、5208 番 1 の土地の上空を通過している。所有者が変わるのであれば迂回してもらう必要がある。道路に接する部分の隅切りも同様である。 以上、現況調査報告書参照。

2 建物の概況及び利用状況

(物件12)

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：平成 21 年 11 月 30 日新築 経 過 年 数：約 16 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：亜鉛鉄板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：コンクリート土間 設 備：水道、電気設備有
床面積(現況)	132.20 m ² (公簿)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 作業所 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	作業所としては普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。簡易な造りで建物内にトイレはない。利用状況並びに保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	Aが作業所として使用している。
特 記 事 項	・石材の切断、研磨する機械が残置されている。若槻石材株式会社の所有物である。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成 21 年 11 月 30 日新築 経 過 年 数：約 16 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：亜鉛鉄板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし

	床 : コンクリート土間 設 備 : 水道、電気設備有
床面積(現況)	79.32 m ² (公簿)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 別添建物間取図のとおり
品 等	倉庫としては普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。簡易な造りで建物内にトイレはない。利用状況並びに保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	Aが倉庫として使用している。
特 記 事 項	工具、機械等が残置されている。機械は若槻石材株式会社の所有物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～11(土地)

物件1, 2, 4～10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3, 11は周辺の類似の取引事例等と比較し原野の価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,000	0.7	25.74	0.89	180,000
2	11,000	0.7	37.15	0.89	250,000
3	100	—	66	—	10,000
4	11,000	0.7	158.00	0.89	1,080,000
5	11,000	0.7	241.00	0.89	1,650,000
6	11,000	0.7	568.00	0.89	3,890,000
7	11,000	0.7	133.25	0.89	910,000
8	11,000	0.7	228.00	0.89	1,560,000
9	11,000	0.7	330.00	0.89	2,260,000
10	11,000	0.7	1,315.00	0.89	9,010,000
11	100	—	135	—	10,000

(物件 1, 2, 4～10)

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、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 三条(県)9-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

$15,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/141 \rightleftharpoons 11,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準価格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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件 相乗 1.41 (+41%)

(物件 3, 11)

原野のため地価公示標準地、地価調査基準地の設定はない。近隣及び周辺の原野等の取引事例と比較した比準価格 100 円/㎡を中心に、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。

イ 個別格差

物件 1, 2, 4～10：間口狭小、奥行長大の不整形地であることを考慮した。

0.7 (-30%)

物件 3, 11：原野のため特に考慮しない。

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 物件 1, 2, 4～10：0.89 (-11%)

物件 3, 11 は原野のため特に考慮しない。

② 物件 1 2（主である建物、附属建物符号 1）

物件 1 2 の主である建物及び附属建物符号 1 について、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、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号 1 2	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
主である建物	110,000	132.20	0.13	1,890,000
符号 1	110,000	79.32	0.13	1,130,000
物件 1 2 建物合計				3,020,000

ウ 現価率

経過年数 16 年、経済的残存耐用年 4 年、観察減価 40%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 3% + (1 - 残価率 3%) × (経済的残存耐用年 4 年 / 経過年数 16 年 + 経済的残存耐用年数 4 年)} × (1 - 観察減価 40%) $\rightleftharpoons$ 0.13

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件8～10については敷地利用権等価格を控除し、建物については当該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
8	1,560,000	0.1	使用借権	160,000
9	2,260,000	0.1	使用借権	230,000
10	9,010,000	0.1	使用借権	900,000

※建物の位置、現在の利用状況等を考慮し敷地利用権は物件8～10の全体に及ぶと判断した。

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	180,000	なし		0.8	0.7	100,000
2	250,000	なし		0.8	0.7	140,000
3	10,000	備忘価格				10,000
4	1,080,000	なし		0.8	0.7	600,000
5	1,650,000	なし		0.8	0.7	920,000
6	3,890,000	なし		0.8	0.7	2,180,000
7	910,000	なし		0.8	0.7	510,000
8	1,560,000	-160,000		0.8	0.7	780,000
9	2,260,000	-230,000		0.8	0.7	1,140,000
10	9,010,000	-900,000		0.8	0.7	4,540,000
11	10,000	備忘価格				10,000
12	3,020,000	+1,290,000	1.0	0.8	0.7	2,410,000
一括価格(合計)						13,340,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：河川区域内に存する画地規模の大きな土地であること、敷地内に廃石材等が大量に残置されていること、引込電線等が隣接地の上空をとおり迂回が必要となる可能性があること等による市場性を考慮した。0.8（－20％）

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 三条（県）9－1

所 在：三条市塚野目字大月 2171 番 3 外

価 格：15,500 円/㎡

位 置：JR 信越本線「東三条」駅まで道路距離約 2.9 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：5,202 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：東側、幅員約 12m 舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域 工業専用地域（建蔽率 60％、容積率 200％）

地域の概要：中小規模工場が建ち並ぶ街区整然とした工業団地

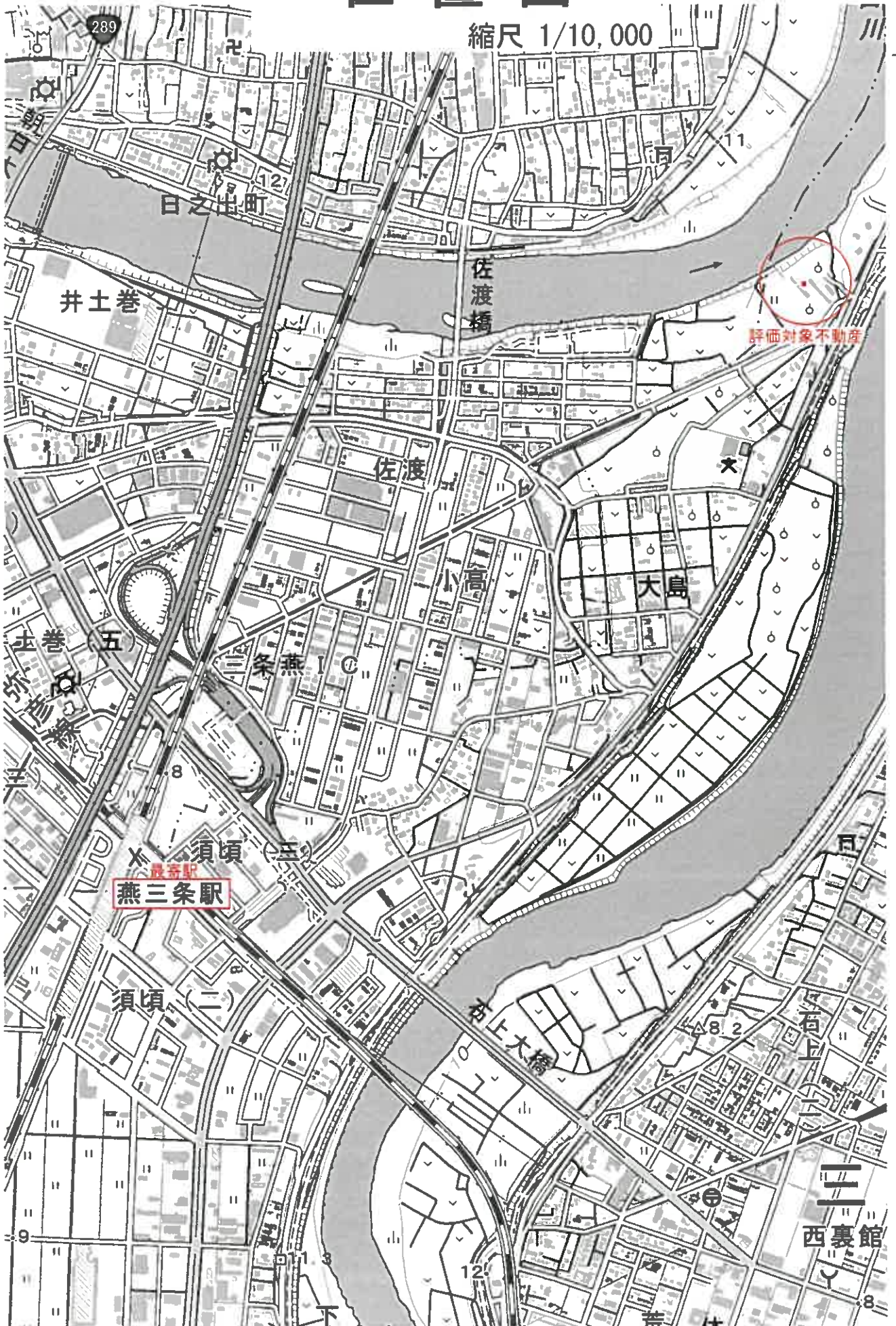
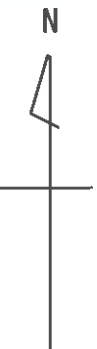
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置等関係図（概略）
- 6 建物間取図

以 上

位置図

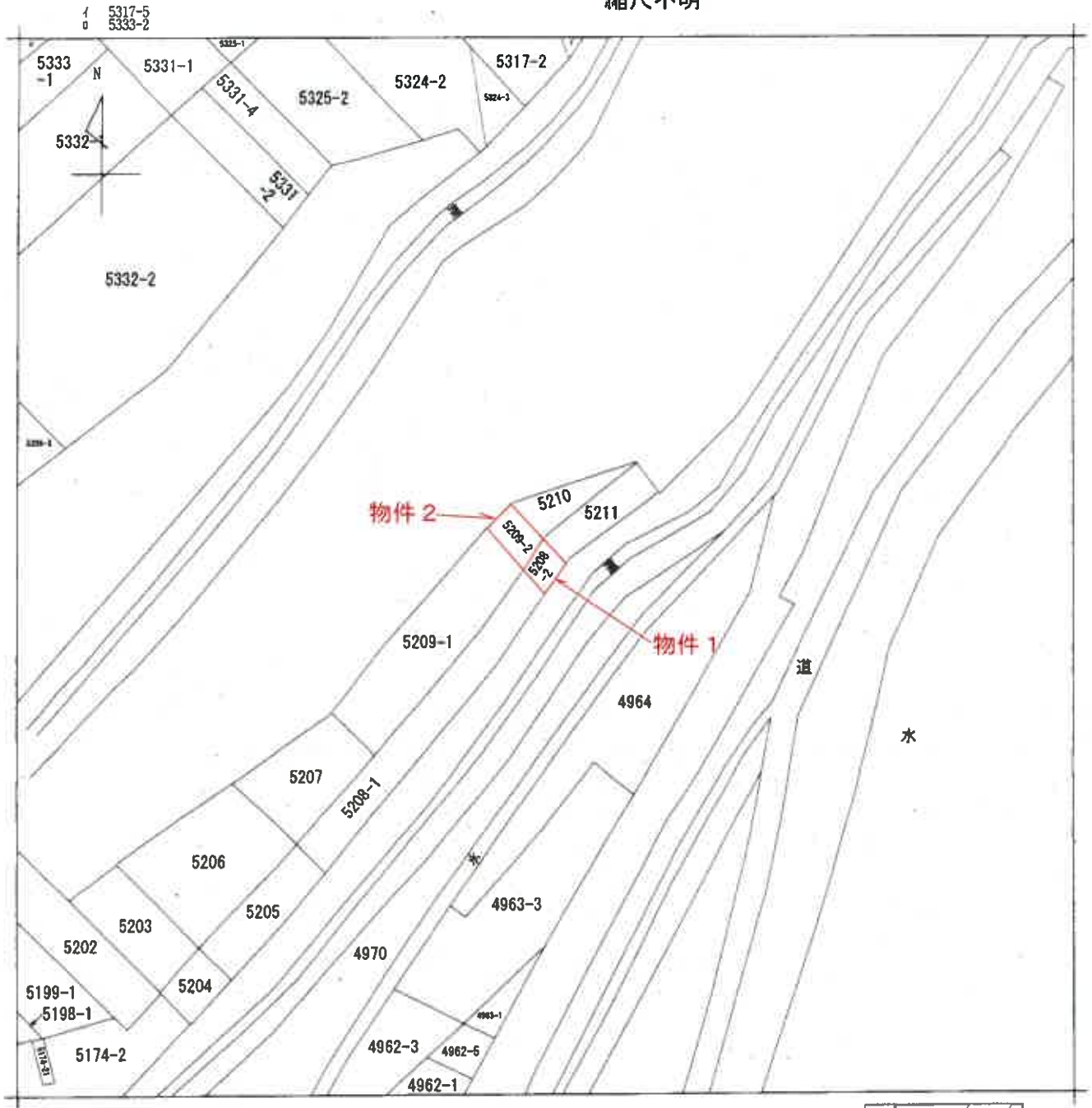
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺不明



請 求 分	所 在 三条市大島字鯉面西川原					地 番 5208番2	
出 力 縮 尺	縮尺不明	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31年2月			備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項	

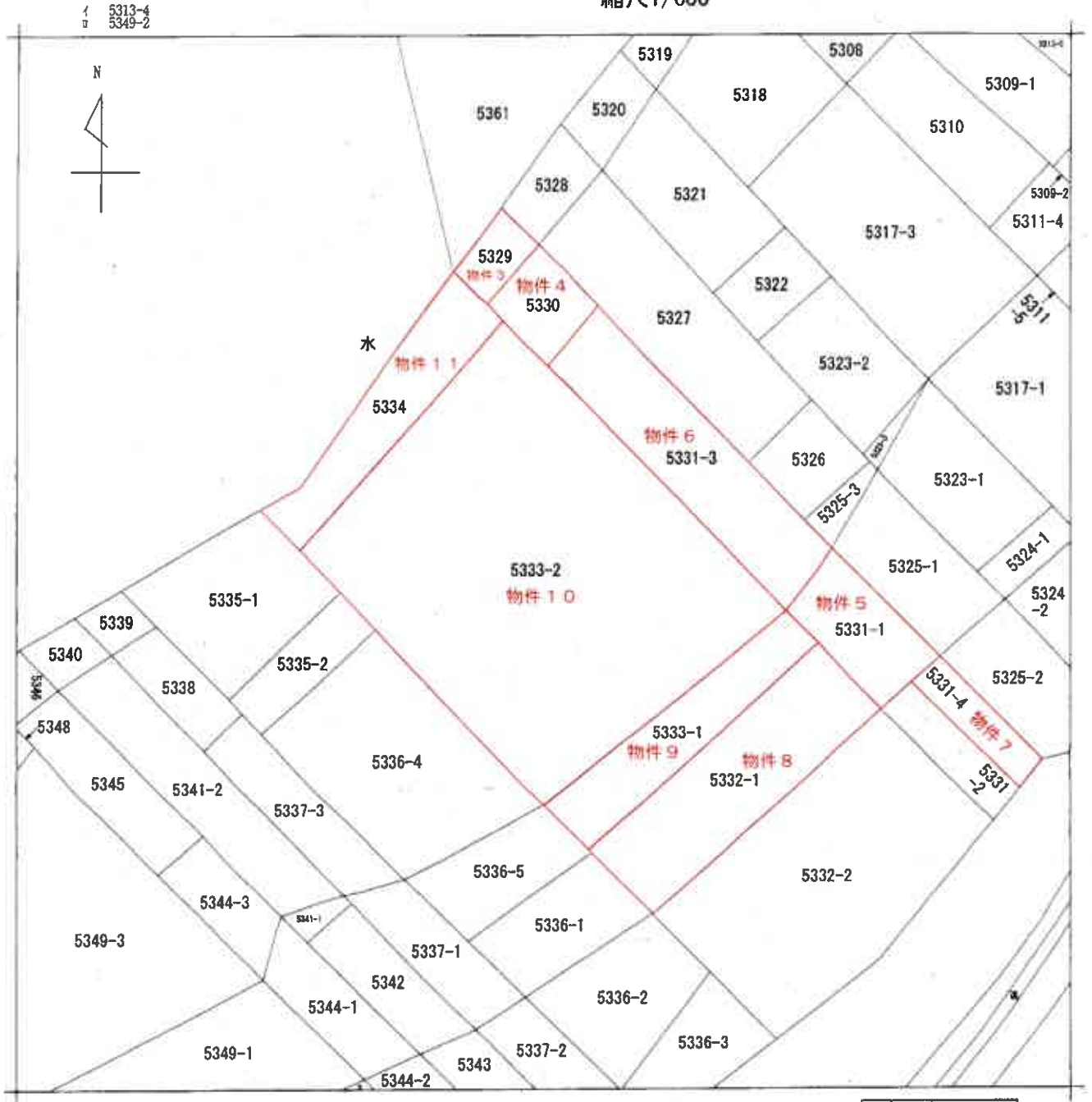
A3判をA4判に縮小

請求番号：16-1

(1/1)

公用

縮尺1/600



請 求 分	所 在 三 条 市 大 島 字 川 原				地 番 5333番2		
出 力 尺	1/600	精 度 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31年2月			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項		

A3判をA4判に縮小

前 5208 後・新 同一 608020

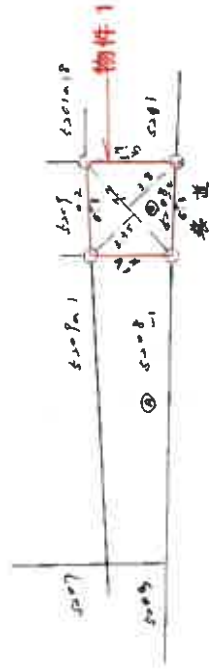
地積測量図

番	5208-2	5208-1
5208-1の1/2	三幸寺と大島半蔵の境界	

昭和四十年九月五日
作製年月日

作製者

申請人



北 東

物件1

$$5208.2 \times 5208.1 = 27,250,000 \text{ m}^2$$

$$5208.1 \times 5208.2 = 27,250,000 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

昭和 平成43年11月29日登記

⑧ 5209 後・新 同一 608021

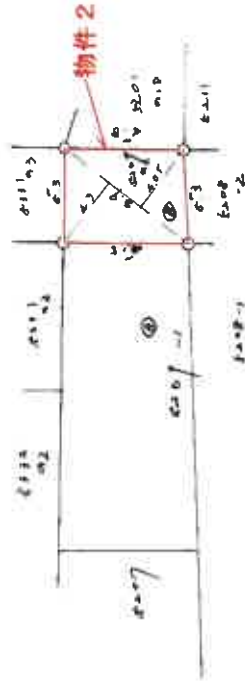
地積測量図

地番	5209、2 5209-1
土地、所在	三景市五反田区北沢町四丁目

田和四年十月五日
作製年月日

作製者

申請人



北

5209、2 ⑧ 5209、2 (45、45) 0.6 27.1571 / 物件2
5209、1 ⑧ 22.2722 = 27.1575、290.1152 /

A3判をA4判に縮小

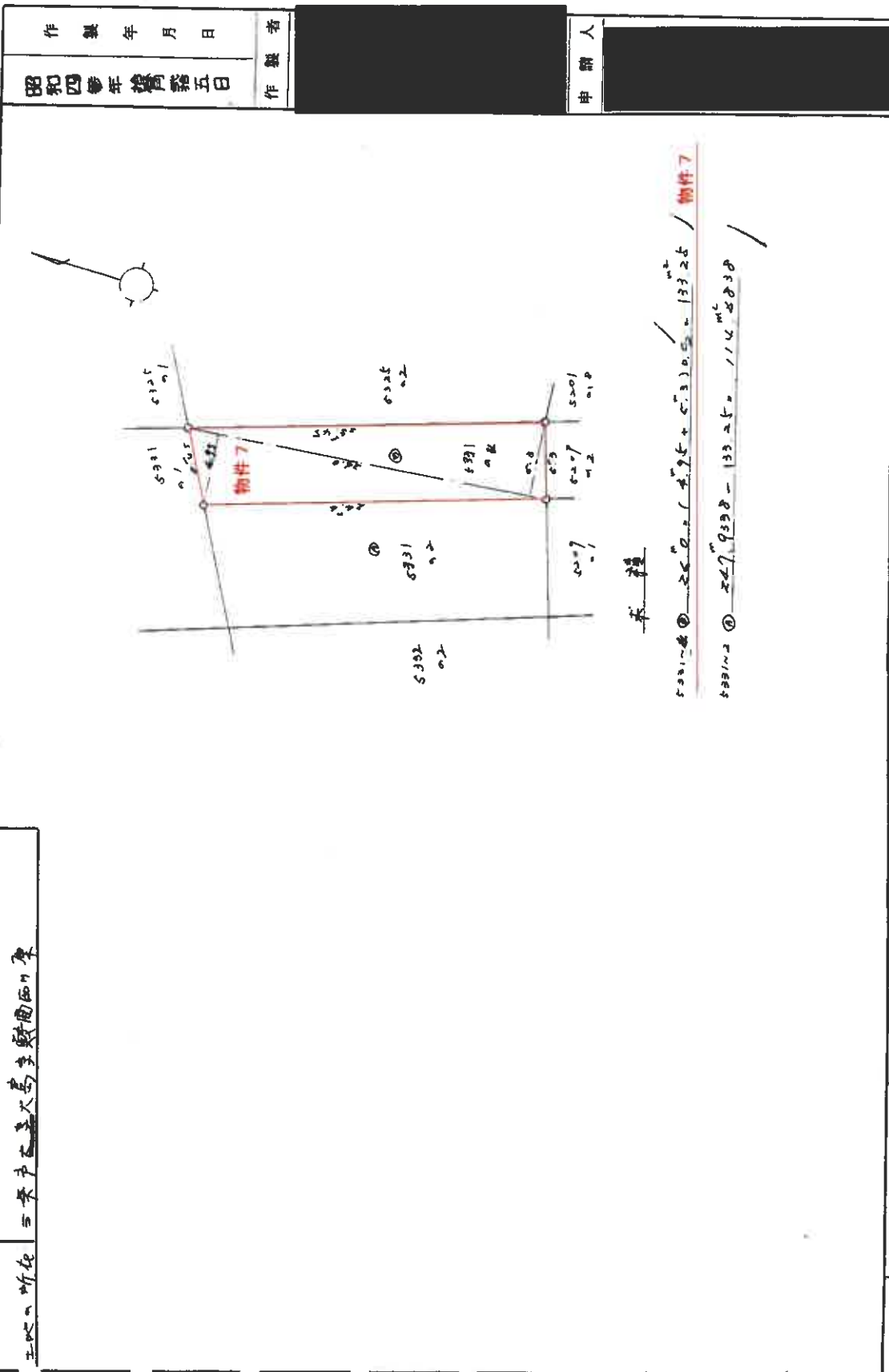
縮尺 1/300

⑤ 533/-2 後新同一 608042

地積測量図

5331.0 533/-2

土地の所在 東京都港区高島野田町



昭和四十年九月五日
作製年月日
作製者

申請人

本図
5331~5338 26"0.2 (4"95 + 5"3)0.5 = 133.25 / 物件7
5331~2 ① 247.9338 - 133.25 = 114.6838 /

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

昭和・平成43年11月29日記

登記年月日：平成22年2月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方法律局三余支局管轄)
令和7年7月22日 東京法律局新潟出張所

登記官

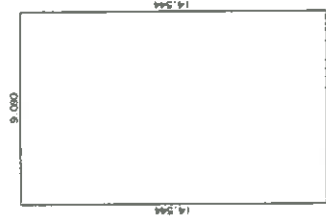
地図整理番号：M57235

A3判をA4判に縮小

家屋番号 5332番1

建物の所在 三余市大島字川原5332番地1、5333番地1、5333番地2

主たる建物



物件12(主)

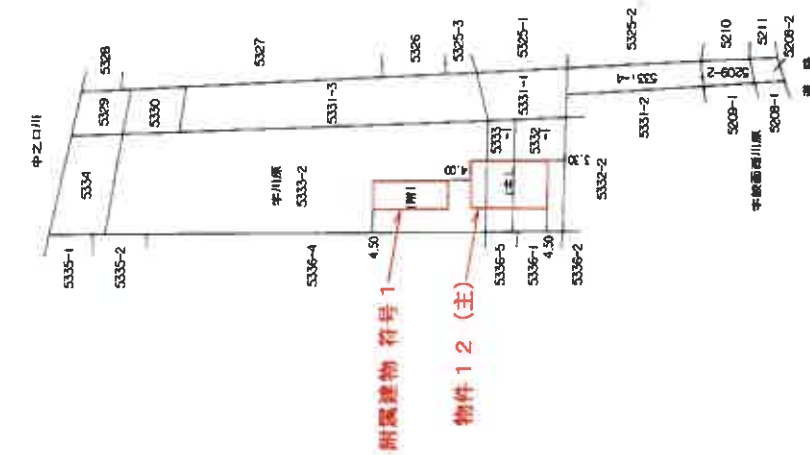
求積表
9.000 × 14.544 = 132.20460
合計 132.20460
床面積 132.20 ㎡

附属建物符号1



物件12 附属建物符号1

求積表
5.454 × 5.454 = 29.74516
合計 29.74516
床面積 29.75 ㎡



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

作成者

(平成22年)

作成

縮尺 1/250

申請人

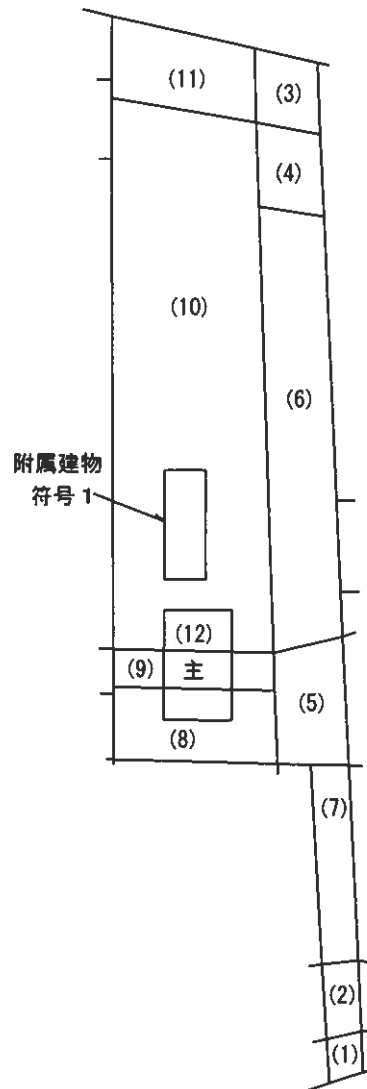
縮尺

1/1000

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/1000



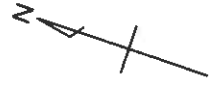
※カッコ内は物件番号

物件1～11の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

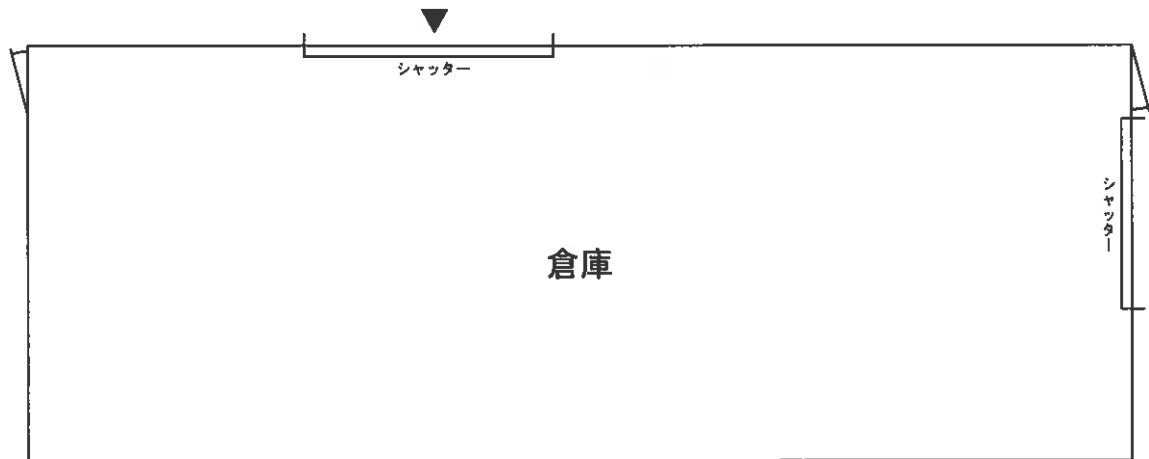
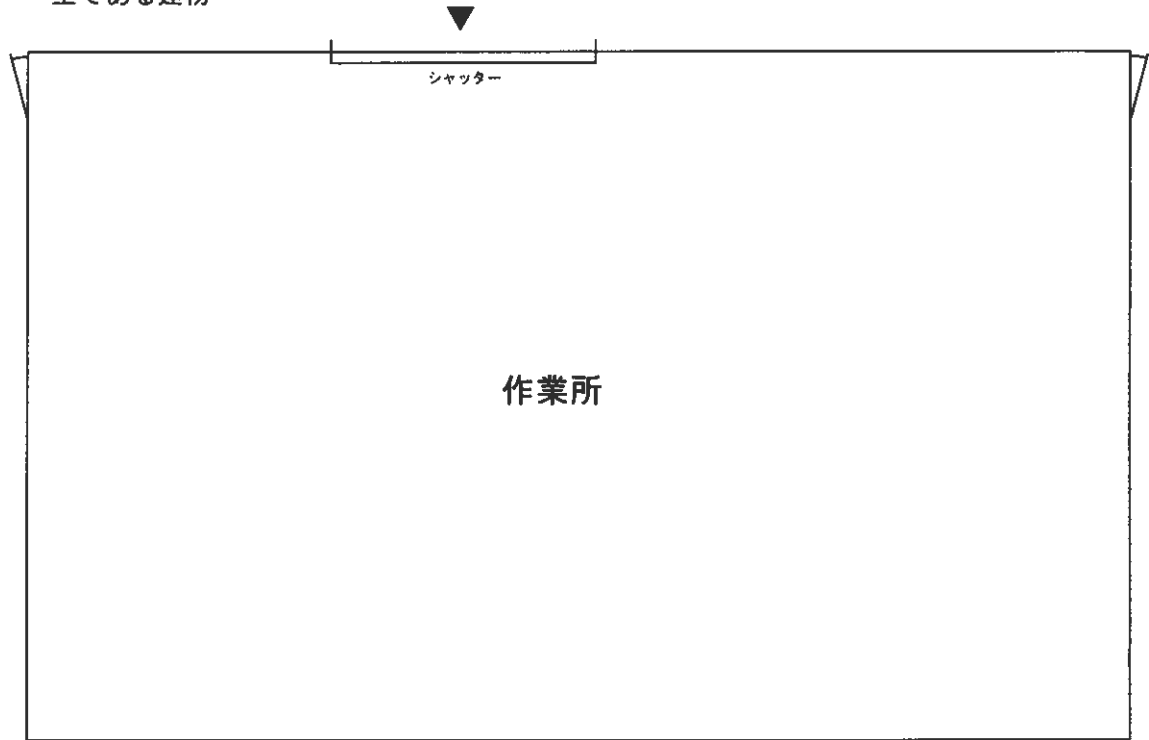
建物図面、地積測量図、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図である。

評価人作成

物件 1 2 建物間取図 縮尺1/100



主である建物



附属建物 符号1

評価人作成